**Detalj-/områdereguleringsplan for**

**<navn på planen>**

**2. Planbestemmelser og retningslinjer**

 Dokumentene består av:

1. Planbeskrivelse
2. Planbestemmelser og retningslinjer
3. Kart

[**1. Planens hensikt** 3](#_Toc12451425)

[**2. Fellesbestemmelser for hele planområdet** 3](#_Toc12451426)

[**3 Krav om detaljregulering** *(bare aktuelt i områderegulering)* 4](#_Toc12451427)

[**3.1 Krav om detaljregulering (felt x, x /område #, # etc.)** 4](#_Toc12451428)

[**4. Bestemmelser til arealformål** 4](#_Toc12451429)

[**4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)** 4](#_Toc12451430)

[**4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)** 6](#_Toc12451431)

[**4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)** 7](#_Toc12451432)

[**4.4 Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)** 7](#_Toc12451433)

[**4.5 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)** 8](#_Toc12451434)

[**4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)** 9](#_Toc12451435)

[**4.7 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)** 9](#_Toc12451436)

[**5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)** 10](#_Toc12451437)

[**5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone x, x)** 10](#_Toc12451438)

[**5.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (sone x, x)** 10](#_Toc12451439)

[**5.3 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone x, x)** 10](#_Toc12451440)

[**5.4 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d) (sone x, x)** 10](#_Toc12451441)

[**5.5 Krav om felles planlegging (§ 11-8 e) (sone x, x)** 10](#_Toc12451442)

[**6. Bestemmelser til bestemmelsesområder** 10](#_Toc12451443)

[**6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #x, #x)** 11](#_Toc12451444)

[**7. Rekkefølgebestemmelser** 11](#_Toc12451445)

[**7.1 Før opprettelse av eiendommer (felt x, x, x)** 11](#_Toc12451446)

[**7.2 Før rammetillatelse (felt x, x, x)** 11](#_Toc12451447)

[**7.3 Før igangsettingstillatelse (felt x, x, x)** 11](#_Toc12451448)

[**7.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt x, x, x)** 11](#_Toc12451449)

[**7.6 <Annet rekkefølgetema> (felt x, x, x)** 11](#_Toc12451450)

[**Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene** 12](#_Toc12451451)

*All Grå tekst kan fjernes eller klippes fra, dette er veiledningene i statens mal til hva de enkelte punktene skal og/eller kan inneholde. Hvert formål skal ha egen rad i kolonnen for bestemmelser som går på dette formålet*

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

Reguleringsbestemmelser *<Detaljregulering/områderegulering>*

PlanID 5419XXXXXXX

*PlanID er kommunens egen planidentifikasjon. I tillegg skal den ha en nasjonal arealplanid som består av administrativenhetsnummeret (kommunenummer)*

Saksnummer <xxxxxx>

*I malen er det eksempler på type bestemmelser som, avhengig av plansituasjon vil kunne inngå under de ulike overskriftene. Eksemplene er ikke uttømmende angitt, og rekkefølgen på de enkelte bestemmelsene under hver av overskriftene kan endres avhengig av hva som er viktig å rangere tidlig i den enkelte plan. Til hver hovedoverskrift anbefales å bruke undernummerering ned til tre nivåer, deretter bokstavnummerering.*

# **1. Planens hensikt**

*Hva som er hovedhensikten med planen, poengtert angitt. Utfyllende beskrivelse skal fremgå av planbeskrivelsen. Hensikten med planen bør formuleres slik at den er til støtte i vurderinger av søknader om dispensasjon eller forslag til endring av planen. Hensikt med planen kan sammenlignes med formål med lover/forskrifter, som alltid er § 1.*

# **2. Fellesbestemmelser for hele planområdet**

Bestemmelser som gjelder for hele planområdet. Kan eksempelvis omfatte:

* Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
* Universell utforming
* Estetisk utforming
* Terrengbehandling
* Overvannshåndtering
* Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)
* Byggegrenser (eksempelvis mot veg/jernbane) (§ 12-7 nr. 2) (Byggegrenser angis om mulig kun på plankartet. Utfyllende verbale bestemmelser kan ved behov 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 før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

*Bærekraftsmål bilder nedskallert (fjernes før endelig versjon leveres)*





|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bærekraftsmål**  | **Bestemmelser (juridisk bindende)** | **Retningslinjer** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

# **3 Krav om detaljregulering** *(bare aktuelt i områderegulering)*

## **3.1 Krav om detaljregulering (felt x, x /område #, # etc.)**

* *Hvilke felt (formålsflater/bestemmelsesområder) det blir krevd detaljregulering for (§12-7 nr. 11)*
* *Eventuelle krav til detaljreguleringen utover fellesbestemmelsene som er gitt for hele planområdet. Dette vil være retningslinjer/føringer for detaljregulering. (§12-7 nr. 11)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bærekraftsmål**  | **Bestemmelser (juridisk bindende)** | **Retningslinjer** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

# **4. Bestemmelser til arealformål**

*Gi nødvendige bestemmelser for de enkelte arealformålene i planen*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bærekraftsmål**  | **Bestemmelser (juridisk bindende)** | **Retningslinjer** |
|  | **4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt x, x, x, x, etc.) *Bestemmelser som gjelder særskilt for alle områder for bebyggelse og anlegg, kan eksempelvis omfatte:** *Grad av utnytting (enten for hver tomt, eller for det arealet som er avsatt til byggeområde) (§ 12-7 nr. 1)*
* *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):*
	+ *Uteoppholdsareal og lekeplasser*
	+ *Parkering inkl plasser for bevegelseshemmed og sykkelparkering*
	+ *Renovasjon*
* *Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (slik som krav til takplan, landskapsplan/utomhusplan, kvalitetsprogram for miljø og energi, plan for overvannshåndtering, marksikringsplan) (§ 12-7 nr. 12)*

<Arealformål> (felt 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 utnytting*
* *Plassering*
* *Byggehøyder*
* *Takform og/eller møneretning*
* *Materialbruk*
* *Andre krav om utforming*
* *Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 4, 5):*
	+ *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)*
* *Juridiske linjer, eksempelvis støyskjerm, støttemur, sikringsgjerde (§§ 12-7 nr. 1 og 4)*
* *Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14). For fellesområder angis hvilke eiendommer eierfellesskapet omfatter.*
 |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|   |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bærekraftsmål**  | **Bestemmelser (juridisk bindende)** | **Retningslinjer** |
|  | Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt 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))*
	+ *Stigningsforhold, krav til type dekke*
* *Unntak fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven (§§ 20-6 og 20-7)*
* *Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)*
* *Juridiske linjer, eksempelvis støyskjerm, støttemur, sikringsgjerde (§§ 12-7 nr. 1 og 4)*

<Arealformål>, (felt 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)*

<Arealformål>, (felt x, x, etc.)*Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen, kan eksempelvis omfatte:** *Utforming (§12-7 nr. 1)*
	+ *Arealbruk*
* *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)*
	+ *Stigningsforhold, krav til type dekke, frisikt*
* *Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)*
	+ *Krav til fartsdempende tiltak*
	+ *Parkeringsbestemmelser*

*Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14). For fellesområder angis hvilke eiendommer eierfellesskapet omfatter.* |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|   |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

## **4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bærekraftsmål**  | **Bestemmelser (juridisk bindende)** | **Retningslinjer** |
|  | Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt 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)*
* *Dokumentasjonskrav – eksempelvis krav om landskapsplan*

<Arealformål>, (felt 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 (§ 12-5 nr. 4)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bærekraftsmål**  | **Bestemmelser (juridisk bindende)** | **Retningslinjer** |
|  | Fellesbestemmelser for forsvarsområder (felt 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 (§§ 20-6 og 20-7)*
* *Vilkår for bruk av arealer og anlegg (§ 12-7 nr 2)*
* *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)*
	+ *Beredskap og sikkerhet*
	+ *Miljøtiltak*

<Arealformål>, felt x, x, etc.*Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen, kan eksempelvis omfatte:** *Utforming (§12-7 nr. 1):*
* *Arealbruk*
* *Grad av utnytting*
 |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

## **4.5 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bærekraftsmål**  | **Bestemmelser** | *Retningslinjer* |
|  | Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (felt 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> (felt 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 nr. 1)*
* *Nydyrking (§ 12-7 nr. 1)*

*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 (§ 12-5 nr. 6)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bærekraftsmål**  | **Bestemmelser** | *Retningslinjer* |
|  | Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag (Felt x, x, x, etc.) og/eller bestemmelser for <Arealformål>, felt 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)*
 |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

## **4.7 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bærekraftsmål**  | **Bestemmelser** | *Retningslinjer* |
|  | **Fellesbestemmelser for kombinerte hovedformål (felt x, x, x, etc.) og/eller bestemmelser for** **<Arealformål>, felt x, x, etc.** |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

# **5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bærekraftsmål**  | **Bestemmelser** | *Retningslinjer* |
|  | **5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone x, x)*** *Krav eller forbud for å ivareta sikkerhet og avverge fare*
 |  |
|  | **5.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (sone x, x)*** *Nærmere angitte løsninger for infrastruktur*
 |  |
|  | **5.3 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone x, x)*** + *Som angir hensyn og/eller følger opp vedtatte sektorplaner*
	+ *Om tilrettelegging for eller begrensing av ferdsel*
	+ *Om bruk og vern*
 |  |
|  | **5.4 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d) (sone x, x)*** *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 (§ 11-8 e) (sone x, x)*** *Krav om at området skal planlegges samlet (bare aktuelt i områderegulering)*
 |  |

# **6. Bestemmelser til bestemmelsesområder**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bærekraftsmål**  | **Bestemmelser** | *Retningslinjer* |
|  | **6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #x, #x)***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**

*Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bærekraftsmål**  | **Bestemmelser** | *Retningslinjer* |
|  | **7.1 Før opprettelse av eiendommer (felt x, x, x)** |  |
|  | **7.2 Før rammetillatelse (felt x, x, x)** |  |
|  | **7.3 Før igangsettingstillatelse (felt x, x, x)** |  |
|  | **7.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt x, x, x)** |  |
|  | **7.5 Rekkefølge i tid (felt x, x x)***Typisk gjelder dette hvilke utbyggingsområder (felt) som skal bygges ut i hvilken rekkefølge* |  |
|  | **7.6 <Annet rekkefølgetema> (felt x, x, x)*** *Eksempelvis bruk av matrise for å angi hvilke rekkefølgebestemmelser som gjelder for hvilke felt for å gi god oversikt over rekkefølgebestemmelser i omfattende planer*
 |  |

# **Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

*Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.*