

Planident:

Arkivsak:

Detaljregulering av <plannavn>

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : <dato>

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

I malen er det eksempler på type bestemmelser som kan inngå under de ulike overskriftene. Eksemplene er ikke uttømmende. Hva som er viktig i den enkelte plan kan være førende for hvordan bestemmelser skal rangeres. Til hver hovedoverskrift anbefales å bruke undernummerering ned til tre nivåer, deretter bokstavnummerering. Bestemmelsene bør som hovedregel ikke være lengre enn 5 sider. Se også [Trondheim kommunes eksempelsamling for reguleringsbestemmelser](#). Malen bygger på [Nasjonal mal for reguleringsplanbestemmelser \(KDD\)](#).

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er <skriv kort om hva som er hensikten med planen.
Prosjektets mål for utslipp av klimagasser skal angis her. Nevn også kort om det er spesielle forhold som er vektlagt i planen>.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - <Arealformål> (felt x, x, etc.)

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)
 - Se KPA § 15.4. Krav om fjernvarmetilknytting må sikres i den enkelte reguleringsplan for planer innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det er ikke tilstrekkelig med bestemmelsen i kommuneplanen. Det kan kun fritas for tilknytningsplikt til fjernvarme hvis det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning, i tråd med plan- og bygningslovens § 27-5.
- Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

§ X KRAV OM DETALJREGULERING (bare aktuelt i overordnede planer)

- 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)

§ 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

Gi nødvendige bestemmelser for de enkelte arealformålene i planen.

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

3.1-1 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 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)

3.1-2 <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 (f.eks. aktive fasader, svalganger, farger)*
- *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.*

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

3.2-1 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)*

3.2-2 <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.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3-1 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

3.3-2 <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)

3.4 Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)

3.4-1 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

3.4-2 <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

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

3.5-1 Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (felt 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)*

3.5-2 <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 utnyttning og vilkår for bebyggelse i områder for spredt utbygging av boliger, fritidsboliger og næringsvirksomhet innenfor LNFR-formål (§ 12-7 nr. 1, 2)*

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

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)*

3.7 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

Fellesbestemmelser for kombinerte hovedformål (felt x, x, x, etc.) og/eller bestemmelser for <Arealformål>, felt x, x, etc.

§ 4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone x, x)

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

4.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (sone x, x)

- *Nærmere angitte løsninger for infrastruktur*

4.3 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 begrensning av ferdsel
- Om bruk og vern

4.4 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

4.5 Krav om felles planlegging (§ 11-8 e) (sone x, x)

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

§ 5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESMOMRÅDER

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

5.1 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)

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10). I planer med boligbebyggelse skal det alltid være rekkefølgekrav om tilstrekkelig skolekapasitet.

6.1 Før opprettelse av eiendommer (felt x, x, x)

6.2 Før rammetillatelse (felt x, x, x)

6.3 Før igangsettingstillatelse (felt x, x, x)

6.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt x, x, x)

6.5 Rekkefølge i tid (felt x, x x)

Typisk gjelder dette hvilke utbyggingsområder (felt) som skal bygges ut i hvilken rekkefølge

6.6 <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

Signatur (*Ordfører, byplansjefen ved delegert*).

VEDLEGG TIL 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.