|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Revisjonsdato:  Vedtatt dato:  Dato for siste mindre endring: | dd-mm-yyyy  dd-mm-yyyy  dd-mm-yyyy |
| **Plannummer 0xxx.00** |
| **REGULERINGSPLAN FOR <XXXX, tettsted>** | | |
| REGULERINGSBESTEMMELSER  <DETALJREGULERING/ OMRÅDEREGULERING> | | |
| PlanID 1121.0XXXX.00 | | |
| Saksnummer <yy/xxxx> | | |

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.*

1. **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)*

1. **KRAV OM DETALJREGULERING** (BARE AKTUELT I OMRÅDEREGULERING)

## 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).*

1. **BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL**

## Gi nødvendige bestemmelser for de enkelte arealformålene i planen

## 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 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.*

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

## 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*
* *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.*

1. **Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

## 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)*

## Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)

## 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

1. **Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (§12-5 nr. 6)**

## 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)

## 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)

## Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

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

1. **BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

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

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

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

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

* *Nærmere angitte løsninger for infrastruktur*

## 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*

## 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*

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

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

1. **BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER**

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

## 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)*

1. **REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

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

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

* 1. **Før rammetillatelse (felt x, x, x)**
  2. **Før igangsettingstillatelse (felt x, x, x)**
  3. **Før bebyggelse tas i bruk (felt x, x, x)**
  4. **Rekkefølge i tid (felt x, x, x)**

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

* 1. **<Annet rekkfølgetema> (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.*