# Mal for reguleringsbestemmelser

Malen og veiledningen (linkes) er hjelpemidler for utarbeidelse av bestemmelser til reguleringsplaner i Jevnaker kommune.

Jevnaker kommune ønsker at malen for bestemmelser benyttes i alle reguleringsplaner, så langt dette er mulig for å sikre ens forståelse ved oppfølging av planene og for at utarbeiding og behandling av planene skal bli mest mulig effektive.

Det må alltid vurderes konkret i den enkelte plan hvilke bestemmelser som skal være med. I oppsettet under er de vanligste formuleringene tatt med.

Det er ikke skilt mellom bestemmelser for områdereguleringer og detaljreguleringer, men der bestemmelsene primært er aktuelle i en av plantypene blir dette omtalt i veiledningen. Selve malen begynner på side 2 i dette dokumentet. Bestemmelser som er aktuelle å benytte under flere arealformål finnes i eget dokument (linkes).

# Reguleringsplan for <navn på planen>

## Reguleringsbestemmelser

<Detaljregulering/områderegulering>

PlanID <nummer>

Dato: dd.mm.åååå

Sist revidert: dd.mm.åååå

Vedtatt av kommunestyret dd.mm.åååå i sak nn/åå

## Arealformål

Området er regulert til følgende arealformål, jamfør plan- og bygningslovens § 12-5:

Fyll inn formål, og stryk det som ikke passer.

|  |  |
| --- | --- |
| **BEBYGGELSE OG ANLEGG**Fyll inn | (§ 12-5 nr. 1) |
| **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**Fyll inn | (§ 12-5 nr. 2) |
| **GRØNNSTRUKTUR**Fyll inn | (§ 12-5 nr. 3) |
| **FORSVARET**Fyll inn | (§ 12-5 nr. 4) |
| **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER, SAMT REINDRIFT**Fyll inn | (§ 12-5 nr. 5) |
| **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**Fyll inn | (§ 12-5 nr. 6) |

## Hensynssoner

Området er regulert for følgende hensynssoner, jamfør plan- og bygningslovens § 12-6:

Fyll inn hensynssoner, og stryk de som ikke passer.

|  |  |
| --- | --- |
| **SIKRINGSSONER** | (§ 11-8, Ledd A.1) |
| **STØYSONER** | (§ 11-8, Ledd A.2) |
| **FARESONER** | (§ 11-8, Ledd A.3) |
| **INFRASTRUKTURSONER** | (§ 11-8, Ledd B) |
| **SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN** | (§ 11-8, Ledd C) |
| **BÅNDLEGGINGSSONER** | (§ 11-8, Ledd D) |
| **GJENNOMFØRINGSSONER** | (§ 11-8, Ledd E) |
| **SONE FOR VIDEREFØRING AV REGULERINGSPLAN** | (§ 11-8, Ledd F) |

De følgende reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i pbl § 12-7:

|  |  |
| --- | --- |
| 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.  |
| 1.1 | Planen skal legge til rette for* Utvikling av … sentrum som…
* Utbygging av boliger/ skole/ forretning/ næring/ idrett etc.…
* Fortetting med boliger…
 |
| 1.2 | Planen skal sikre/ legge vekt på* Utadrettede funksjoner som kan skape liv på gateplan
* God terrengtilpassing
* Områdets særpreg…
* Bevaring av kulturminner og sammenheng i kulturmiljøet
* Bevaring av naturverdier/ grønnstruktur
* Bevaring av eksisterende landskap/ terreng/ vegetasjon
* Bevaring av dyrka og dyrkbar jord samt skogsareal
* Ny bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet
* Etablering av møteplasser og steder for rekreasjon
* Styrket blågrønn struktur/ biologisk mangfold/ friområder/ snarveier
* Nødvendige arealer til offentlig tjenesteyting
* Miljømessig gode løsninger
* Åpen overvannshåndtering
* Gode gang-/ sykkel- / turveiforbindelser, med særlig vekt på forbindelsen til…
* Støyskjerming av…
 |
| 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)
 |
| 2.1 | Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. * Ved detaljregulering skal det redegjøres for konkrete løsninger, jf. miljøprogram dokument *xxx.*
* Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan, jf. miljøprogram dokument xxx.
* Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, overvannshåndtering m.m.
 |
| 2.2 | Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet/ feltet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. |
| 2.3 | Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann.  |
| 3 | Krav om detaljregulering |
|  | 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) |
| 3.1 | Det skal utarbeides detaljregulering for feltene ……. Detaljreguleringen skal konkretisere:* Formål/ bruk innenfor feltet, herunder….
* Grad av utnytting
* Utearealer og lekearealer, interne veier
* Bebyggelsens plassering, høyder og utforming, herunder farge og materialbruk
* Bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon
* Utforming av belysning og skilt
* Tiltak for universell utforming skal avveies mot verneverdier.
* Behov for og lokalisering av nettstasjoner.
 |
| 4 | Bestemmelser til arealformål |
| 4.1 | Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1) |
| 4.1.1 | 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)
 |
| 4.1.1.1 | Fyll inn aktuelle bestemmelser |
| 4.1.2 | Arealformål (felt 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 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.
 |
| 4.1.2.1 | Fyll inn aktuelle bestemmelser |
| 4.2 | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2) |
| 4.2.1 | 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)
 |
| 4.2.1.1 | Fyll inn aktuelle bestemmelser |
| 4.2.2 | Arealformål (felt 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
* 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.
 |
| 4.2.2.1 | Fyll inn aktuelle bestemmelser |
| 4.3 | Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3) |
| 4.3.1 | 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
 |
| 4.3.1.1 | Fyll inn aktuelle bestemmelser |
| 4.3.2 | Arealformål (felt 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)
 |
| 4.3.2.1 | Fyll inn aktuelle bestemmelser |
| 4.4 | Forsvaret (§ 12-5 nr. 4) |
| 4.4.1 | 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
 |
| 4.4.1.1 | Fyll inn aktuelle bestemmelser |
| 4.4.2 | Arealformål (felt x, 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
* Grad av utnytting
 |
| 4.4.2.1 | Fyll inn aktuelle bestemmelser |
| 4.5 | Landbruks-, natur- og friluftsformål (§ 12-5 nr. 5) |
| 4.5.1 | Fellesbestemmelser for…. (felt 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)
 |
| 4.5.1.1 | Fyll inn aktuelle bestemmelser |
| 4.5.2 | Arealformål (felt 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 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)
 |
| 4.5.2.1 | Fyll inn aktuelle bestemmelser |
| 4.6 | Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr. 6) |
| 4.6.1 | Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag(felt x, x, x, x etc.) og/ eller bestemmelser for Arealformål (felt x, x, x, x, x etc.) |
|  | Bestemmelser 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)
 |
| 4.6.1.1 | Fyll inn aktuelle bestemmelser |
| 4.7 | Kombinerte hovedformål (§ 12-5 nr. 7) |
| 4.7.1 | Fellesbestemmelser for kombinerte hovedformål (felt x, x, x, x etc.) og/eller bestemmelser for Arealformål (felt x, x, x, x etc.) |
| 4.7.1.1 | Fyll inn aktuelle bestemmelser |
| 5 | Bestemmelser til hensynssoner |
|  | Gi nødvendige bestemmelser til planens hensynssoner slik at hensynssonene får rettslig innhold. |
| 5.1 | Sikrings- støy og faresoner (§ 11-8 a) (sone x, x) |
|  | Krav eller forbud for å ivareta sikkerhet og avverge fare |
| 5.1.1 | Fyll inn aktuelle bestemmelser |
| 5.2 | Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (sone x, x) |
|  | Nærmere angitte løsninger for infrastruktur |
| 5.2.1 | Fyll inn aktuelle bestemmelser |
| 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
 |
| 5.3.1 | Fyll inn aktuelle bestemmelser |
| 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
 |
| 5.4.1 | Fyll inn aktuelle bestemmelser |
| 5.5 | Krav om felles planlegging (§11-8 e) (sone x, x) |
|  | * Krav om at området skal planlegges samlet (bare aktuelt i områderegulering)
 |
| 5.5.1 | Fyll inn aktuelle bestemmelser |
| 6 | Bestemmelser til bestemmelsesområder |
|  | Gi nødvendige bestemmelser til planens bestemmelsesområder slik at områdene får et rettslig innhold |
| 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)
 |
| 6.1.1 | Fyll inn aktuelle bestemmelser |
| 7 | Rekkefølgebestemmelser |
|  | Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10) |
| 7.1 | Før opprettelse av eiendommer (felt x, x, x)  |
| 7.1.1 | Fyll inn aktuelle bestemmelser |
| 7.2 | Før rammetillatelse (felt x, x, x) |
| 7.2.1 | Fyll inn aktuelle bestemmelser |
| 7.3 | Før igangsettingstillatelse (felt x, x, x) |
| 7.3.1 | Fyll inn aktuelle bestemmelser |
| 7.4 | Før bebyggelse tas i bruk (felt x, x, x) |
| 7.4.1 | Fyll inn aktuelle bestemmelser |
| 7.5 | Rekkefølge i tid (felt x, x, x) |
|  | Typisk gjelder dette hvilke utbyggingsområder (felt) som skal bygges ut i hvilken rekkefølge |
| 7.5.1 | Fyll inn aktuelle bestemmelser |
| 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
 |
| 7.6.1 | Fyll inn aktuelle bestemmelser |
| 8 | 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. |