

Mal for planbestemmelser – revidert 04.03.22

Tekst i *kursiv* er beskrivende, tekst i **rødt** skal fylles inn

Generelt om utforming av planbestemmelser

Skriftstørrelse i dokumentet:

Overskrift 1: 14

Overskrift 2: 12

Tekst: 11

Teksttype: Calibri

Ikke bruk blokkbokstaver

Slett veiledningstekst

Fjern irrelevante eksempler

Sjekk språk

Les korrektur, bruk stave- og grammatikksjekk før dokumentet oversendes

Råd om utforming av planbestemmelser:

Planbestemmelser skal være kortfattet og konkrete både når det gjelder detaljeringsgrad og omfang.

Reguleringsbestemmelser skal være hjemlet i plan- og bygningslovens § 12-7 og være saklig begrunnet.

De arealformål og hensynssoner som omtales i planbestemmelsene må også være vist i plankartet.

Planbestemmelser skal være skrevet i 'skal' form.

Krav som følger direkte av plan- og bygningsloven med forskrifter og/eller annen lovgivning skal ikke gjentas i planbestemmelsene.

Følgende er eksempler på utforming og innhold i planbestemmelser:

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.

Planbestemmelser

<Plan ID - navn på planen>

Dato

Plan-ID fås av kommunen. Ta kontakt med saksbehandler etter avholdt oppstartsmøte. Det kan ta en dag eller to før plansaken er gitt eget saksnummer og plan-ID og navn på planen.

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.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Forretninger
- Industri
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Uthus/naust/badehus
- Uteopphold
- Lekeplass

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

- Kjøreveger
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Sykkelveg/sykkelfelt
- Annen veggrunn
- Gatetun
- Torg
- Kai
- Parkering
- Trafikkområde i sjø
- Renovasjon

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

- Turveg
- Friområde
- Park

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

- Landbruksområde
- Friluftsmål

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

- Friluftsområde i sjø
- Småbåthavn

Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

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

- Faresone - høyspenningsanlegg
- Faresone - flomfare
- Sikringsone - Frisiktsone
- Sikringsone – Flomveg
- Angitt hensynsone - støytiltak

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

Angitt hensynsone - Bevaring av automatisk fredet kulturminne

Bestemmelser til bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde – bevaring av automatisk fredet kulturminne

Bestemmelsesområde – midlertidig anlegg- og riggområde

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) (§ 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)*

Eksempel på konkrete bestemmelser:

- Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. Eldre tufter, potetkjellere og steingarder bevares.
- Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg.
- Utbygging av kommunalteknisk samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan.
- Grenseverdiene gitt i tabell 3 i *Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016* gjøres gjeldende for planen.
- Tiltak i sjø som faller inn under bestemmelser i *Lov om havner og farvann* skal godkjennes av havnemyndighetene. Arbeid og tiltak skal ikke gjennomføres før avklaringer og evt. tillatelser etter *Forurensningsloven* er gitt.
- Dersom man støter på gjenstandsfunn i form av fornminner ved gjennomføring av planen må Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet (jfr. *Lov om kulturminner § 8, 2. ledd*). Gjenstandsfunn i sjø må varsles Stavanger Sjøfartsmuseum.
- Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.

- Innenfor formål hvor byggegrense mot sjø ikke fremgår av plankartet er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen.

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)*

3. Bestemmelser til arealformål

Gi nødvendige bestemmelser for de enkelte arealformålene i planen

3.1 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 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.*

Eksempel på konkrete bestemmelser:

3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt x, x, etc.)

- I området skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg.
- Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige **NN %** av tomtas nettoareal jf. H -2300 veileder grad av utnytting.
- Bebyggelsens gesimshøyder skal ikke overstige **NN m** fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke overskride kote **+NNm**.
- Takvinkel skal være mellom 30 – 45 grader.
- Beboelsesrom tillates ikke under kote +2,5.
- Fasaden skal gis et uttrykk som i form og volum forholder seg til nærliggende bebyggelse.
- Boligene skal ha soleksponert uteplass. Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl.15.
- Ved byggemelding av bolig skal garasje plassering vises på situasjonsplan selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen.
- Frittliggende garasje skal ha maks BRA 50 m².
- Garasjer tillates oppført med maks byggehøyder inntil 5m fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje skal ikke benyttes til beboelse. Garasje skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og material- og fargevalg.
- På egen eiendom skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser for enebolig (garasjeplass medregnet). Bil skal kunne snus på egen grunn.

3.1 2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (felt x, x, etc.)

- I området skal bebyggelsen bestå av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.
- Før søknad om byggetillatelse, skal det innenfor det enkelte delfelt foreligge en godkjent situasjonsplan. Denne planen skal vise:
 - bygningers (inkl. garasjers) plassering og utforming
 - felles lekeplass og utendørs oppholdsarealer i henhold til kommunal norm

- adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem for både harde og myke trafikanter
 - avkjørsel iht. kommunal norm
 - evt. felles garasjeanlegg/ parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser
 - utforming av øvrig fellesareal som renovasjonspunkt og sykkelparkering
- Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige **NN** % av tomtas nettoareal jf. H -2300 veileder grad av utnytting.
 - Bebyggelsens gesimshøyder skal ikke overstige **NN m** fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygningers høyeste punkt skal ikke overskride kote **+NNm**.
 - Takvinkel skal være 30 – 45 grader.
 - Det tillates ikke beboelsesrom under kote +2,5.
 - Det skal anlegges **NN** parkeringsplasser per boenhet (i henhold til kommunal norm).
 - Boliger skal ha soleksponert uteplass. Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl.15.
 - Garasjer tillates oppført med maks byggehøyder inntil 5m fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje skal ikke benyttes til beboelse. Garasje skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og material- og fargevalg. Det skal ikke anlegges garasjer/carporter på enkelteiendommer.
 - I fellesparkeringsanlegg skal det anlegges 1,5 parkeringsplasser for sykkel per boenhet.

3.1.3 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (felt x, x, etc.)

- I området skal det oppføres blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Blokkbebyggelse kan være *fermannsboliger, leilighetsbygg, lavblokker*.
- Før søknad om byggetillatelse, skal det innenfor det enkelte delfelt foreligge en godkjent situasjonsplan. Denne planen skal vise:
 - bygningers (inkl. garasjers) plassering og utforming
 - felles lekeplass og utendørs oppholdsarealer i henhold til kommunal norm
 - adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem for både harde og myke trafikanter
 - avkjørsel iht. kommunal norm
 - evt. felles garasjeanlegg/ parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser
 - utforming av øvrig fellesareal som renovasjonspunkt og sykkelparkering
- Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige **NN** % av tomtas nettoareal jf. H -2300 veileder grad av utnytting.
- Gesimshøyden skal ikke overstige **NNm** fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke kote **+NN**.
- Det skal anlegges **NN** (i henhold til kommunal norm) parkeringsplasser per boenhet.
- Det skal innenfor området etableres minimum **NNm²** leke- og uteoppholdsareal.
- I fellesparkeringsanlegg skal det anlegges 1,5 parkeringsplasser for sykkel per boenhet.

3.1.4 Fritidsbebyggelse (felt x, x, etc.)

- I områdene tillates oppført fritidsbebyggelse.
- Før søknad om byggetillatelse, skal det innenfor det enkelte delfelt foreligge en godkjent situasjonsplan. Denne planen skal vise:
 - bygningers plassering og utforming i terrenget
 - adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem
 - parkeringsplasser, og evt. båt plasser og gjesteparkeringsplasser
 - utforming av øvrige fellesareal som f.eks. renovasjonspunkt
- Det kan oppføres maksimalt **NN** stk fritidsboliger innenfor planområdet.
- Maksimal størrelse på hytter må ikke overstige % **BYA=NN** %. Det samlede areal kan oppføres i inntil 2 enheter med inntil 8 m avstand. Den minste enhet kan maksimalt være 20 m².
- Gesimshøyden skal ikke overstige **NNm** fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke overskride kote +**NN**.
- Det tillates ikke beboelsesrom under kote +2,5.
- Fritidsboliger skal utformes på en slik måte at de blir liggende naturlig i landskapet. Det skal legges særskilt vekt på terrengetilpasning. Materialvalg og fargevalg skal tilpasses naturmiljøet og kulturmiljøet på stedet. Levegger, rekkverk mv. skal brukes i minst mulig utstrekning og må utformes på en estetisk god måte som tar hensyn til bygningens arkitektoniske utforming.
- Det skal opparbeides 1 p-plass pr. fritidsbolig.
- Bebyggelsen skal ha godkjent vann- avløps- og renovasjonsordning.

3.1.5 Forretninger (felt **x, x, etc.**)

- Området skal nyttes til forretninger.
- Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige **NN** % av tomtas nettoareal jf. H -2300 veileder grad av utnytting.
- Det skal anlegges **NN** parkeringsplasser per **NN** m² BRA. Det skal anlegges **NN** sykkelparkeringsplasser per **NN** kvm BRA.
- Før bygging igangsettes skal det foreligge en situasjonsplan godkjent av kommunen. Denne planen skal vise: bygningers høyde og plassering, etasjer, takform, gangsoner, innganger; p-plasser (også sykkelparkering), trafikkregulerende tiltak (merking/skilting); garasjer, snu- og manøvreringssoner for varetransport; bruk og behandling av øvrig areal.
- Dersom utearealer benyttes av flere eiendommer/seksjonseiere skal denne arealbruken reguleres gjennom en tinglyst erklæring.
- Før bebyggelsen kan tas i bruk skal utearealer og parkeringsplasser være ferdig opparbeidet.

3.1.6. Industri (felt **x, x, etc.**)

- I området kan det etableres industri med tilhørende anlegg.
- Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige **NN** % av tomtas nettoareal jf. H -2300 veileder grad av utnytting.
- Byggehøyden skal ikke overstige **NNm** fra gjennomsnittlig planert terreng. Total byggehøyde skal ikke overskride kote +**NN**.
- Det skal opparbeides **NN** parkeringsplasser per **NN** ansatt.

- Før bygging igangsettes skal det foreligge en situasjonsplan godkjent av kommunen. Denne planen skal vise: bygningers høyde og plassering, etasjer, takform, gangsoner, innganger; p-plasser, snu- og manøvreringssoner for varetransport dimensjonert for vogntog; bruk og behandling av øvrig areal.
- Lagring av gjenstander utendørs skal ikke være til ulempe for miljøet eller til sjenanse for tilgrensende områder.

3.1.7 Andre typer bebyggelse og anlegg (felt x, x, etc.)

- I området skal det etableres transformator for strømforsyning og evt. telekommunikasjon mv.
- I området skal det etableres pumpestasjon og renseanlegg.

3.1.8 Uthus/naust/badehus (felt x, x, etc.)

- I området skal det oppføres naust med tilhørende anlegg.
- Naustene skal bygges ved sjøen og kun benyttes til oppbevaring av mindre båter og tilhørende utstyr. Naust skal ikke nyttes til overnatting eller varig opphold.
- Bebygd grunnflate skal ikke overstige 40 m². Bredden skal ikke overstige 5 m. Gesimshøyden skal være maks 3,5 m over brygge/terreng mot sjø.
- Takvinkel skal ikke overstige 45 grader.
- Naust skal om mulig samles i grupper. Naust skal gis en enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger karnapper eller andre fasadeelementer. Naust i samme område skal tilpasses hverandre i utforming, materialvalg og farge.
- Ved plassering av naust skal det legges særskilt vekt på terrengtilpasning. Naustene skal ikke plasseres slik at de hindrer ferdsel i strandsonen. Større utspregning-/utfyllingsarbeider tillates ikke.

3.1.9 Uteopphold (felt x, x, etc.)

- Uteoppholdsareal skal opparbeides som vist i planen i henhold til kommunal norm. Situasjonsplan for uteoppholdsareal skal godkjennes av kommunen.

3.1.10 Lekeplass (felt x, x, etc.)

- Lekeplasser/ balløkke skal opparbeides som vist i planen i henhold til kommunal norm. Situasjonsplan for lekeplassene skal godkjennes av kommunen.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt 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.

Eksempel på konkrete bestemmelser:

4.2.1 Kjøreveger (felt x, x, etc.)

- Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kjøreveger skal opparbeides som vist i planen etter kommunens norm (Fylkesveger ihht. Statens vegvesens normaler).
- Veg merket f_KVx skal være felles adkomst for felt x, x og x. Vegen skal driftes og vedlikeholdes av de som har adkomst her.
- Offentlig veg skal overtas og vedlikeholdes av Tysvær kommune/Rogaland fylkeskommune.

4.2.2 Fortau (felt x, x, etc.)

- Området skal nyttes til fortau. Fortau skal opparbeides som vist i plan i henhold til kommunal norm, samtidig med vegaanlegget forøvrig.

4.2.3 Gang- og sykkelveg (felt x, x, etc.)

- Området skal nyttes til gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelveg skal opparbeides som vist i plan i henhold til kommunal norm, samtidig med veganlegget forøvrig.

4.2.4 Annen veggrunn (felt x, x, etc.)

- Annen veggrunn kan være rabatt mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg, fyllinger og skjæringer, siktsoner mot vegkryss mv. Arealene skal matjorddekkes og tilsås med plen eller annen lav vegetasjon, og vedlikeholdes av de ansvarlige myndigheter.

4.2.5 Torg (felt x, x, etc.)

- Området skal benyttes som møteplass for allmennheten. Det tillates etablert gatemøblering med beplantning, bord og benker, lekeplass, fontene, statue med mer. Øvrig bebyggelse eller anlegg er ikke tillatt.

4.2.6 Parkering (felt x, x, etc.)

- Området skal nyttes til parkering.
- Området skal opparbeides som vist i planen, i henhold til kommunal norm.
- Felt x skal nyttes til offentlig parkering.
- Felt x skal nyttes til felles parkering. Parkeringen er felles for felt x og x.
- Felt x skal nyttes til sykkelparkering.
- Sykkelparkering skal opparbeides med overbygd tak.
- Felt x skal nyttes til felles sykkelparkering. Parkeringen er felles for felt x og x.

4.2.7 Trafikkområde i sjø (felt x, x, etc.)

- Område regulert til trafikkområde i sjø skal være åpent for alminnelig ferdsel med båt. Bøyer eller andre gjenstander som hindrer ferdselen tillates ikke.

4.2.8 Renovasjon (felt x, x, etc.)

- Området skal tilrettelegges for -og benyttes til- oppstilling av renovasjonsdunker og for innsamling av avfall med renovasjonsbil.

4.3 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)

Eksempel på konkrete bestemmelser:

4.3.1 Turveg (felt x, x, etc.)

- Turveg skal anlegges i henhold til kommunal norm.

4.3.2 Friområde (felt x, x, etc.)

- Områdene skal nyttes til rekreasjon, sport og fri lek. Nødvendige anlegg for dette (små grillhytter, stier, gangveger, sitteplasser og skilt mv.) kan tillates. Øvrig bebyggelse eller anlegg er ikke tillatt, heller ikke lagring.

4.3.3 Park (felt x, x, etc.)

- Området skal benyttes som møteplass for allmennheten. Det tillates etablert gatemøblering med beplantning, bord og benker, lekeplass, fontene, statue med mer. Øvrig bebyggelse eller anlegg er ikke tillatt.

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

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)

Eksempel på konkrete bestemmelser:

4.5.1 Landbruksområde (felt x, x, etc.)

- Områdene skal nyttes til landbruk. Bebyggelse og faste anlegg eller innretninger kan bare tillates når de har direkte tilknytning til drift av landbruksarealene og da etter tillatelse av kommunens landbruksmyndighet.
- Innenfor de regulerte landbruksområdene kan det ikke foretas bortfesting eller fradeling av tomter til utbyggingsformål.
- Driftsbygninger kan ikke nyttes til virksomhet som ikke har direkte tilknytning til landbruk (jf. Veileder H - 2401 Garden som ressurs).
- Tiltak innenfor området skal vurderes av landbruksavdelingen i kommunen.

4.5.2 Friluftsmål (felt x, x, etc.)

- Området skal nyttes til friluftsliv og rekreasjon for allmennheten.
- Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre nybygg eller anlegg. Lagring eller annet som kan skade terreng eller vegetasjon eller virke skjemmende tillates ikke.
- Beiting tillates dersom dette totalt sett er positivt for områdets bruk som friluftsområde.

4.6 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)*

Eksempel på konkrete bestemmelser:

4.6.1 Friluftsområde i sjø (felt **x, x, etc.**)

- Området skal nyttes til rekreasjon og fritidssysler (*badeaktivitet*) for allmennheten.
- Området kan ryddes/tilrettelegges (tilførsel av sand, tilrettelegge adkomst til fots på sykkel eller med rullestol, sette opp søppelbøtter og lignende) for å bedre kvaliteten som badestrand.

4.6.2 Småbåthavn (felt **x, x, etc.**)

- Området skal nyttes til småbåthavn. *Flytebrygger skal etableres som vist i planen.* Båtplassene skal organiseres på en slik måte at kapasiteten blir best mulig. Det kan etableres brygger innenfor området. Før det tillates etablert brygger skal det foreligge en helhetlig situasjonsplan som viser båtplasser og manøvreringsareal. Båtplasser skal ikke hindre ferdsel i sjø.
- Flytebrygger inkludert forankring skal holdes innenfor formålsgrensen.
- Det skal anlegges 0,2 parkeringsplass per båtplass.
- Det er ikke tillat med vedlikehold av båter i småbåthavnen, med mindre dette forgår på område som er tilrettelagt for dette formålet. Det tilrettelagte området skal bestå av fastdekke og oppsamlingsanordning for spylevann.

4.7 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

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

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, grønstruktur, 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*

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/virkosheter 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)*

Eksempel på konkrete bestemmelser:**5.1.1 Faresone - høyspenningsanlegg (felt x, x, etc.)**

- Innenfor området går en (*N kV*) høyspentlinje. Det skal ikke etableres innretninger for varig opphold innenfor fareområde – høyspent.

5.1.2 Faresone - flomfare (felt x, x, etc.)

- Innen område avsatt til fareområde tillates det ikke bebyggelse.

5.1.3 Sikringsone - Frisiktsone (felt x, x, etc.)

- Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veganlegget for øvrig. I frisiktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

5.1.4 Sikringsone – Flomveg (felt x, x, etc.)

- Området skal ivareta flomveg fra planområdets bebyggelse.

5.1.5 Angitt hensynsone - støytiltak (felt x, x, etc.)

- Støyskjermingstiltak skal anlegges som vist i planen. Tekniske planer for dette skal godkjennes av kommunen (*og Statens vegvesen*). Tiltakene skal være etablert før bebyggelsen den skal sikre tas i bruk.

Eier av anlegget har drifts- og vedlikeholdsansvaret.

5.3.1 Angitt hensynsone - Bevaring av automatisk fredet kulturminne (felt x, x, etc.)

- Innenfor området ligger der automatisk fredet kulturminne i form av **NNN** merket med bestemmelsesområde **#N**. Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området. Eventuelle tiltak må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene jfr. Lov om kulturminner §§3 og 8. Slike tiltak skal fremmes i form av en reguleringsendring.

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)*

Eksempel på konkrete bestemmelser:

6.1.1 Bestemmelsesområde – bevaring av automatisk fredet kulturminne (felt x, etc.)

- Bestemmelsesområde **#N** er (kulturminne **NNN**) med ID **NNN** i askeladden.

6.1.2 Bestemmelsesområde – midlertidig anlegg- og riggområde (felt x, x, etc.)

- Områdene for midlertidige rigg- og anleggsområder vist med skravur på plankartet, kan i anleggsperioden *for utbyggingsprosjektet* benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften. Områdene kan nyttes til riggplass, lagerplass for masser, anleggsområde, mellomlagring av masser, samt parkering av anleggsmaskiner.
- Etter avsluttet anlegg skal det midlertidige reguleringsformålet opphøre. Reguleringsformålet for områdene går da over til formål som vist på plankartet. Områdene istandsettes/tilbakeføres med samme landbruksmessige kvalitet som de har i dag eller bedre, senest 1/2 år etter at tiltak i samsvar med denne reguleringsplanen er ferdigstilt.

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)

7.2 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*

Eksempel på konkrete bestemmelser (7.1-7.6):

- Lek x skal opparbeides samtidig med utbyggingen og ferdigstilles før boliger innenfor felt x tas i bruk.
- Kjøreveg x (med tilhørende fortau)/turveg/gang- og sykkelveg... skal være ferdig opparbeidet og godkjent før nye boliger i felt x tas i bruk.
- Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for hele planområdet.
- Før det blir gitt igangsettingstillatelse til utbygging innenfor planen skal det foreligge tillatelse til merbelastning av utslippspunkt x.
- Før støyutsatt bebyggelse og leke- og uteoppholdsareal blir tatt i bruk skal skjerming være etablert i samsvar med foretatte støyberegninger i henhold til T – 1442.
- For alle tiltak som berører riks- eller fylkesveier, også kryss i tilknytning til disse, skal det foreligge teknisk plan godkjent av Statens vegvesen før igangsetting.
- Matjordressurser som blir til overs ved gjennomføring av planen skal redegjøres for. Deponeringsplan skal godkjennes av landbruksavdelingen i kommunen før igangsetting av gjennomføring av planen.
- Det skal foretas oppmåling av eiendomsgrenser til sjø før innsending av byggesøknad.

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.