|  |
| --- |
|  |

MAL – OPPSETT REGULERINGSBESTEMMELSER

Sist revidert: 15.06.16

**Informasjon til forslagsstiller:**

* Dette dokumentet viser oppsett på bestemmelser, samt en kort veiledende tekst (kursiv) til enkelte av bestemmelsene. Tønsberg kommune ønsker at forslagsstiller bruker denne som mal og tar utgangspunkt i eksempler fra bestemmelser i ”Veileder for reguleringsbestemmelser og reguleringskart” for Tønsberg kommune.
* Det er gjort et utvalg av de mest relevante underformål. For en komplett oversikt over mulige underformål henvises det til kart- og planforskriften og veileder til forskriften.
* Det er viktig at formålene i reguleringsbestemmelsene har samme betegnelse som tegnforklaringen i reguleringsplankartet. Dobbeltsjekk alltid at disse samsvarer med hverandre. Husk å oppdatere planbeskrivelsen slik at denne alltid samsvarer med reguleringsbestemmelser og plankart.
* Forhold som er avklart i lov, forskrifter eller er i henhold til kommuneplanens **arealdel/byplanen skal ikke gjentas i bestemmelsene.**
* Oppsett og veileder er ikke uttømmende.

Aktuelle veiledere:

* Veileder reguleringsbestemmelser – Tønsberg kommune
* Veileder - Universell utforming i Tønsbergs historiske by.
* T-1490 Reguleringsplan - Utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven
* Veileder til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister.
* Grad av utnytting

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV ………….**

**PLAN ID 0704 …. ….**

*Veiledende tekst er skrevet i kursiv*

**§ 1**

**PLANENS HENSIKT**

*Intensjonen med planen, hva den skal løse og tilrettelegge for og hva den skal ivareta (hvilke hensyn). Oppgi antall (ca) boliger.*

**§ 2**

 **Reguleringsformål** *(§ 12-5)*

*§ 2. viser oversikt over reguleringsformål og hensynssoner i planen. Stryk det som ikke er relevant. Bruk formål som samsvarer med sosi-koder. Feltbenevnelse skal vises i parentes. Viser ellers til kart- og planforskriften og tilhørende veileder.*

*Eierform (offentlig eller felles) skal ikke oppgis under reguleringsformål, men framgå under bestemmelsene knyttet til de enkelte hovedformål.*

*Underformål er kun eksempler og ikke uttømmende.*

**§ 2.x Bebyggelse og anlegg** (§ 12-5 pkt. 1)

*Legg inn forkortelser - Enkelte eksempler vises nedenunder.*

Boligbebyggelse

Forretning (F)

Uteoppholdsarealer

Lekeplass (LEK)

Kombinerte formål

mf

**§ 2.x Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** (§ 12-5, pkt. 2)

Vei (f.eks. V1 – V4)

Kjørevei (KV1 – KV5)

Gang- og sykkelvei (GS )

Parkering (P)

Annen veigrunn – teknisk anlegg (AVT)

Gatetun

mf

**§ 2.x Grønnstruktur** (§ 12-5 pkt.3)

Naturområder

Turdrag (TD)

Friområde (FRI)

Park

mf

**§ 2.x Landbruks-, natur- og friluftsformål** (§ 12-5 pkt.5)

Jordbruk

Skogbruk

Gartneri

Naturformål

Friluftsformål

Naturvern

Kulturmiljø

mf

**§ 2.x Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone** (§ 12-5 pkt.6)

Småbåthavn

Farled

Ferdsel

Naturområde

Friluftsområde

Fiske

mf

**§ 2.x Hensynsoner** (§ 11-8 jf. §12-6)

1. Sikrings-, støy- og faresoner
2. Sone med særlige krav til infrastruktur
3. Sone med særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø
4. Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag

**§ 3**

**Fellesbestemmelser**

*Under denne bestemmelsen skal det som hovedregel kun angis bestemmelser som gjelder for hele planområdet uavhengig av formål. Fjern det som ikke er relevant for planen. Legg inn eventuelle tillegg. Dersom bestemmelsene kun omfatter enkelte av arealene i planen settes det under ”Bebyggelse og anlegg”. Ved bestemmelser om dokumentasjon eller tiltak skal det ikke sies noe om rekkefølgekrav.*

**§ 3.x Visuell utforming (pbl. § 12-7, 1)**

*Spesifiser hva tiltaket skal tilpasses til, terrengarrondering, materialebruk, farger, takform, med mer. Her skal det kun stå krav utover det som fremgår av pbl §§ 29-1 29-2.*

**§ 3.x Byggehøyder (pbl. § 12-7, 1)**

*Eventuelle overskridelser av byggehøyder må oppgis eksakt og ikke ”med mer”. Det bør skilles mellom ulike bygningsdeler, f.eks heiser, takterrasser, trapper og ventilasjonsanlegg. Eventuelt kan det stilles forutsetninger om i hvilken grad bygningsdeler skal være inntrukket ift fasadeliv, %-andel av takflaten til installasjoner.*

**§ 3.x Balkonger og utkraginger (pbl. § 12-7, 1)**

*Kan evt. settes under bebyggelse og anlegg.*

**§ 3.x Skiltplan (pbl. § 12-7, 1)**

*Viser til bestemmelser i kommuneplanens arealdel og byplan*

**§ 3.x Kotehøyde, gulv 1.etasje (pbl § 12-7,1)**

*Nedre kotehøyde vannlås, nedre kotehøyde gulv parkeringskjeller.*

**§ 3.x Plassering (pbl. § 12-7, 2)**

*Brukes i den grad det ikke fremkommer av plankart eller der det tillates justering.*

**§ 3.x Arealbruk i 1. etasje (pbl. § 12-7, 2)**

**§ 3.x Uteoppholdsareal for boliger (pbl. § 12-7, 2)**

*Bestemmelsene skal ta for seg både uteareal for lek og for opphold. Det skal innarbeides kvalitetskrav. Eksempelvis størrelse, program, utforming, solforhold, opparbeidelsesform, vegetasjon med mer. Det vises til relevante retningslinjer og bestemmelser i kommuneplanens arealdel/byplanen/områdeplan.*

**§ 3.x Støy (pbl § 12-7, 3)**

*Dersom støyverdier (soner) avviker fra overordnet plan eller anbefalte verdier i gjeldene støyretningslinjer, skal verdiene tallfestet i bestemmelsene. Avbøtende tiltak skal beskrives og det skal stilles krav til dokumentasjon for å oppnå anbefalte verdier. Gjeldene retningslinjer skal brukes som planleggingsverktøy, men det skal ikke vises generelt til retningslinjer.*

**§ 3.x Luftkvalitet (pbl § 12-7, 3)**

*Viser til ”Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)”*

**§ 3.x Grunnforurensing (pbl. § 12-7, 4)**

* *Krav til dokumentasjon*
* *Krav om tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn*

**§ 3.x Geoteknikk/Områdestabilitet (pbl § 12-7, 4)**

*I og utenfor planområdet*

* *Krav til dokumentasjon*
* *Krav om tiltak (herunder også strakstiltak)*

**§ 3.x Vann, avløp og overvann (pbl. § 12-7 pkt. 4, 10 og 12)**

*Konkrete krav og tiltak utformes i henhold til overordnet planer. Viser til kommuneplanens areadel mf.*

**§ 3.x Kulturminner** (pbl. § 12-7, 6)

*Det vises til relevante retningslinjer og bestemmelser i kommuneplanens arealdel og byplan***.** *Disse skal nedfelles i bestemmelsene og utdypes (ikke kun refereres).*

**§ 3.x Parkering (pbl § 12-7, 7)**

*Det skal innarbeides krav i henhold til relevante retningslinjer og bestemmelser i kommuneplanens arealdel/byplanen/områdeplan.* *Krav til antall (gjelder både bil og sykkel), utforming, plassering med mer skal beskrives her.*

**§ 3.x Vannbåren varme (pbl. § 12-7, 8)**

*Gjelder innenfor konsesjonsområdet. Informasjon finnes på Skageraks nettside.*

*Her kan det sies noe om tilretteleggelse. Det kan ikke lages bestemmelser om tilknytningsplikt.*

**§ 3.x Renovasjon (pbl § 12-7)**

*Det skal innarbeides krav i henhold til relevante retningslinjer og bestemmelser i kommuneplanens arealdel/byplanen/områdeplan.**Det kan lages bestemmelser om utforming og plassering av søppelstativer/ -boder/ -*

*containere etc. Det kan lages bestemmelser om hvorvidt avfallspunkter skal være nedgravde eller innebygde*.

**§ 3.x Trær som skal bevares (pbl § 12-7)**

*Trær til bevaring avmerkes på kart. I bestemmelsene skal det presiseres hvilke bestemmelser som knyttes til trærne (hva slags skjøtsel tillates, hvordan trærne skal beskyttes under anleggsfasen eller som følge av terrenginngrep etc).*

**§ 3.x Utomhusplan** (pbl. § 12-7, 11)

*Her skal det kun stå at det skal utformes utomhusplan og hva denne skal vise.*

*Om det er særlige krav til utforming, plassering etc, hører dette hjemme i egne bestemmelser.*

*Det skal ikke vises til rekkefølge.*

**§ 3.x Matjord/overskuddsmasser**

*Det skal innarbeides krav i henhold til relevante retningslinjer og bestemmelser i kommuneplanens arealdel.*

**§ 3.x Anleggsplan**

*Det skal listes opp hvilke planer som skal utarbeides for anleggsperioden.*

**§ 4**

**Bebyggelse og anlegg** (pbl. § 12-5, 1 og 14)

*Her skal det redegjøres spesifikt for det aktuelle tiltak/delfelt mtp bl.a. utnyttelse og høyder, adkomst og parkering, utforming og uteoppholdsareal . Under underformål skal det spesifiseres om arealene skal være felles og hvem det skal være felles for.*

*Listen nedenfor er ikke uttømmende.*

**§ 4.x Offentlig formål**

 *Oppgi arealer som skal være offentlige.*

**§ 4.x Boligbebyggelse**

*Hva skal etableres/boligtype, antall, utnyttelse, høyder, utforming, tilpasning til terreng mm*

**§ 4.x Kjøpesenter**

*Funksjoner, varelevering, adkomst mm*

**§ 4.x Forretning**

*Funksjoner, varelevering, adkomst med mer*

**§ 4.x Bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting**

**§ 4.x Næringsbebyggelse**

**§ 4.x Kombinert bebyggelse- og anleggsformål –** *angi hvilke formål som kombineres*

**§ 4.x Uteoppholdsareal**

*Se nedenfor – Lek*

**§ 4.x Lek**

*Kvantifiserbare krav til sol - hvor mange timer pr døgn ved jevndøgn etc., beplantning, overflatematerialer, belysning, innretning for lek, benker, støyskjerming,*

*Variasjon - dersom det er flere lekeplasser innenfor et planområde bør disse ha ulik utforming og være i størst mulig grad forbundet.*

**§ 5**

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** (pbl. § 12-5, 2 og 14)

*Her kan det gis bestemmelser om utforming, materialbruk, trafikkregulerende tiltak med mer. Kommunen har en egen veinormal som skal legges til grunn. Under underformål skal det spesifiseres om arealene skal være felles og hvem det skal være felles for. Listen nedenfor er ikke uttømmende.*

**§ 5.x Offentlige formål**

**§ 5.x Kjørevei**

*Arealformålet Kjørevei (2011) benyttes alltid dersom planen viser tilliggende arealformål for fortau / gang- og sykkelvei. Omfatter også avkjørsler.*

**§ 5.x Vei**

*Arealformålet Vei (2010) benyttes der det i planen forutsettes blandet trafikk (gående og kjørende) eller der det i planen ikke tas stilling til om det skal etableres sideanlegg for gående/syklende.*

**§ 5.x Gatetun**

**§ 6**

**Grønnstruktur** (pbl. § 12-5, 3 og 14)

*Under underformål skal det spesifiseres om arealene skal være felles, dvs til eksklusiv bruk for de eiendommer som de er felles for, eller om de skal være offentlige (tilgjengelige for allmenheten). Listen nedenfor er ikke uttømmende.*

**§ 6.x Offentlige formål**

*Her spesifiseres hvilke områder/stier som skal være offentlige.*

**§ 6.x Friområde**

**§ 6.x Turveg**

**§ 7**

**Landbruks-, natur- og friluftsformål** (LNF)(pbl. § 12-5, 5)

*Herunder områder for jordbruk, skogbruk, naturvern, jordvern, særlige landskapshensyn, vern av kulturmiljø eller kulturminne og friluftsområder.* *Her oppgis ikke eierform. Formålet kan angis samlet eller hver for seg.*

**§ 8**

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

**§ 8.x Småbåthavn**

**§ 8.x Naturvernområde**

**§ 8.x Friluftsområde**

**§ 9 Hensynssoner** (pbl .2-6 jfr. §11-8)

*De hensyn og restriksjoner som er fastsatt gjennom hensynssoner i kommuneplanens arealdel/byplan/områdeplan, jf. Pbl §§ 11-8 og 11-10 skal legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplan.*

**§ 9.x Sikringssone** (pb. §11-8 a)

*Sikringssone, støysone og faresone med angivelse av fareårsak eller miljørisiko
Det kan gis bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for tiltak og/eller virksomheter innenfor sonen.*

***§* 9.x Infrastruktursoner** (pbl.§11-8 b)

*Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur.
Det kan gis bestemmelser om krav til infrastruktur i et utbyggingsområde, både som forbud eller påbud.*

**§ 9.x Sone med angitte særlige hensyn** (pbl. § 11-8 c)

*Sone med særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse.*

**§ 9.x Båndleggingssoner** (pbl.§ 8-11 d)

*Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover (bl.a. kulturminneloven, naturmangfoldloven) , eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet.*

**§ 10**

**Bestemmelsesområder**

*Der det er behov for å gi ytterligere presiseringer av bestemmelser for et geografisk område kan man definere et bestemmelsesområde i plankartet. Område må avgrenses og merkes i plankartet. Det må være hjemmel i pbl § 12-7 til å angi bestemmelser for område.*

**§ 11**

**Rekkefølgebestemmelser** (pbl. §12-7, 10)

*Bestemmelsene skal si noe om rekkefølge og tidsplan for utbygging av ulike byggeområder, samt sikre at tiltak innenfor området skjer på en hensiktsmessig og koordinert måte (sikre bestemt utbyggingstakt). De temaene som har relevans for gjennomføring av planen skal inn i rekkefølgebestemmelsene.*

**§ 11.x Dokumentasjonskrav**

*Skal som hovedsak følge ved rammesøknaden*

**§ 11.x Igangsettingstillatelse**

*Ved gjennomføring av tiltak.*

*Eventuelle forutsetninger/tiltak i og utenfor planområdet, eks. uteoppholdsareal, skole- og barnehagekapasitet, etablering/opprusting av lekeplass, infrastruktur med mer. Jf. pbl § 18-1 kan det stilles krav om opparbeiding av vei/vann/avløp og etter pbl § 18-2 kan det stilles krav til opparbeidelse av fellesareal og av parkbelte i industriområde.*

**§ 11.x Brukstillatelse**

*Normalt tiltak som er del av bygningen eks. opparbeidelse av uteoppholdsareal på tak.*