

## VEILEDER – REGULERINGSBESTEMMELSER OG PLANKART

Sist revidert: 15.06.16

### INNLEDNING

Veilederen skal være et hjelpemiddel for utarbeidelse av reguleringsbestemmelser og plankart for forslagstillere og utbyggere. Veilederen kommer med eksempler på bestemmelser og retningslinjer samt veiledende tekst for utforming av dem. Veilederen viser i tillegg hvordan plankart med tegnforklaring skal utformes. Eksemplene er hentet fra reguleringsplaner i Tønsberg kommune, samt andre kommuner.

Viser ellers til overordnede planer og veiledere:

#### Kommunale

- Mal for oppsett av reguleringsbestemmelser
- Veileder - Universell utforming i Tønsbergs historiske by
- Veileder – Illustrasjoner i plansaker
- Kommuneplanens arealdel 2014 –2026 med tilhørende bestemmelser - retningslinjer og planbeskrivelse.
- Kommunedelplan – Byplan 2014 – 2026 med tilhørende bestemmelser - retningslinjer og planbeskrivelse.
- Kommuneplanens samfunnsdel 2014 – 2026
- Kommunedelplan for Husøy, Korten, Kilen og Stensarmen
- Områderegulering for Kilen øst og Kilen sørvest

#### Statlige og regionale

- Veiledning - Grad av utnyttning
- Veileder – Reguleringsplan (T-1490)
- Kartforskriften
- Veileder - Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister
- Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter



## INNHOLD

|                                                                                                                                                                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <u><b>INNLEDNING</b></u> .....                                                                                                                                                                                                | 1  |
| <u><b>GENERELT OM BESTEMMELSER</b></u> .....                                                                                                                                                                                  | 3  |
| <u><b>RETNINGSLINJER</b></u> .....                                                                                                                                                                                            | 3  |
| <u><b>ALLE FORMÅL KAN KOMBINERES, OGSÅ PÅ TVERS AV HOVEDFORMÅL, SÅ<br/>LENGE DET IKKE ER MOTSTRID MELLOM FORMÅLENE SOM KOMBINERES.<br/>BESTEMMELSENE BØR PREISERE HVORDAN KOMBINASJONEN AV FORMÅL ER<br/>TENKT.</b></u> ..... | 5  |
| <u><b>PLANENS HENSIKT</b></u> .....                                                                                                                                                                                           | 5  |
| <u><b>FELLESBESTEMMELSER</b></u> .....                                                                                                                                                                                        | 5  |
| <u><b>BEBYGGELSE OG ANLEGG</b></u> .....                                                                                                                                                                                      | 10 |
| <u><b>SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR</b></u> .....                                                                                                                                                                | 16 |
| <u><b>GRØNNSTRUKTUR</b></u> .....                                                                                                                                                                                             | 17 |
| <u><b>LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL</b></u> .....                                                                                                                                                                       | 19 |
| <u><b>BRUK OG VERN I SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE</b></u>                                                                                                                                                       | 20 |
| <u><b>HENSYNSSONER</b></u> .....                                                                                                                                                                                              | 20 |
| <u><b>REKKEFØLGEBESTEMMELSER</b></u> .....                                                                                                                                                                                    | 23 |
| <u><b>DOKUMENTASJONSKRAV</b></u> .....                                                                                                                                                                                        | 24 |
| <u><b>FØR IGANGSETTING</b></u> .....                                                                                                                                                                                          | 24 |
| <u><b>FORHOLD MELLOM KART OG BESTEMMELSER</b></u> .....                                                                                                                                                                       | 25 |
| <u><b>KART – LINJER OG SYMBOLER</b></u> .....                                                                                                                                                                                 | 25 |

## GENERELT OM BESTEMMELSER

### Bestemmelser

Plankart og bestemmelser er likeverdige slik at disse må stemme overens. Bestemmelsene er en utdyping av de rammene som fastsettes i selve plankartet. Dette vil si at reguleringsformål som er omtalt i bestemmelsene må vises i plankartet. Bestemmelser benyttes for å få en forsvarlig og presis styring med utforming og bruk av arealer og bygg. Bestemmelsene skal utformes klart og entydig for å unngå tolkningstvil for de som skal bruke dem. Bestemmelser skal være skrevet i "skal" form eller det skal oppgis hvilke tiltak som kan tillates, eventuelt ikke tillates.

Opplysninger som kan settes på plankartet bør som hovedregel ikke stå i bestemmelsene eller omvendt. Det kan imidlertid være tilfeller hvor informasjonen bør fremkomme på begge steder for lesbarhetens skyld.

En reguleringsplan skal kunne gi direkte grunnlag for byggesaksbehandling, og bestemmelsene til reguleringsplan er med på å fastlegge forhold som det ikke er mulig eller hensiktsmessig å fastlegge i plankartet. Det skal brukes begrep som samsvarer med begrepene i plan og bygningsloven, forskriftene og Miljøverndepartementets veileder Grad av utnytting. Krav som følger direkte av pbl eller forskriftene til denne, andre lover og forskrifter skal ikke gjentas. Bestemmelser skal alltid ha hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl). Oppstillingen i pbl § 12-7 er uttømmende.

### Retningslinjer

For å utdype og klargjøre bestemmelser kan det lages retningslinjer. Retningslinjer kan også være vedlegg til bestemmelsene, som for eksempel en illustrasjonsplan. Retningslinjer i overordnet plan kan ved behov gjøres om til bestemmelser i reguleringsplan. Det må komme klart fram av bestemmelsene hva som er bestemmelser og hva som er retningslinjer.

Retningslinjer skal bruke "bør" formuleringer og skrives med kursiv. Retningslinjene bør i hovedsak legges under hvert aktuelt formål, da de har til hensikt å tydeliggjøre bestemmelsene de er knyttet til.

### Detaljer

Graden av detaljering er ikke fastlagt i loven. Det er således betydelig fleksibilitet i forhold til de mange forskjellige situasjoner som ligger til grunn for igangsetting av reguleringsarbeid.

Detaljeringen må imidlertid være på et slikt detaljnivå at naboer og andre berørte har forutsetning for å komme med kommentarer til hva som planlegges av tiltak.

Detaljeringsgraden er i stor grad stedsavhengig. Det vil for eksempel være større behov for detaljering av planer som ligger i sentrum enn for planer som ligger noe mer perifert og som ikke har noen spesielle hensyn som må ivaretas. Det betyr ikke at en ikke trenger å detaljere, men at planen kan ha en noe friere ramme for hva som kan bygges.

Mange reguleringsplaner skjer i områder som allerede er utbygd gjennom fortetting. For disse planene må man vurdere hvorvidt den nye bebyggelsen bør harmonisere -, tilpasses - eller om en kan bryte med den eksisterende bebyggelsen.

I planer der det er viktig å sikre estetisk utformingen kan illustrasjoner gjøres juridiske gjennom bestemmelsene.

### Eierform

I utgangspunktet skal eierform skal alltid oppgis i reguleringsbestemmelsene i henhold til pbl § 12-7 nr. 14. Når formålet er felles for flere eiendommer skal det framgå hvem det er felles for. Oversikt over eierform bør komme fram under de forskjellige hovedformålene.

Privat eierform oppgis ikke i bestemmelser eller kart.

### Unntak fra bestemmelser

Pbl hjemler ikke alle typer bestemmelser. Det kan bl.a. ikke gis bestemmelser om:

- privatrettslige forhold. Arealdisponering kan knyttes til virksomhet, men ikke person.
- plikter, rettigheter eller krav om avgifter. Eksempel: bankgaranti for tilbakeføring etter masseuttak.
- regulering av den økonomiske driftssiden. Heller ikke er det adgang til å stille krav om aktiv fordeling av utbyggingsrettigheter og bakgrunnsareal i denne øyemed. Det kan likevel settes vilkår som begrenser virksomhetens karakter og utførelse. Eksempel: restriksjoner for å hindre unødige miljølempere i form av støy, støv og lukt.
- hvem som skal utføre tiltakene i planen som byggherre eller ansvarshavende.
- dekning av kostnader til opparbeidelse eller andre tiltak, om rett for det offentlige til å legge vannledning, kloakk m.v. over privateid grunn eller om etablering av velforening. Det vises til lovens bestemmelser i kap 17 om utbyggingsavtaler og kap 18 om opparbeidelsesplikt, refusjon og eventuelt vedtekt om frikjøpsordning om slikt forhold.
- pålegg om skjøtselsplikt. Kapittel 31 i plan- og bygningsloven gir hjemler for hvilke pålegg som kan gis om utbedring og vedlikehold, men reguleringsplan er ekspropriasjonsgrunnlag for rett til å gjennomføre rehabilitering / skjøtsel / vedlikehold for den aktuelle myndighet. Eksempel: kulturminnemyndighetene i bevaringsområder.

### Reguleringsformål

Planbestemmelsene skal innledningsvis vise oversikt over brukte reguleringsformål og hensynssoner jf. pbl §§12-5 og 12-6. Det skal videre fremkomme hvilke feltnavn som er brukt i planen (Dette skrives i parentes for hvert formål).

Alle formål kan kombineres, også på tvers av hovedformål, så lenge det ikke er motstrid mellom formålene som kombineres. Bestemmelsene bør presisere hvordan kombinasjonen av formål er tenkt.

#### Planens hensikt

Hver reguleringsplan skal ha en avsnitt der en beskriver planens hensikt. Her skal det komme fram hva som er intensjonen med planen, hva den skal løse og tilrettelegge for, samt ivareta. Det er videre ønskelig at en oppgir bolig-tall der en legger til rette for dette. "Planens hensikt" er ikke en bestemmelse, men vil fungere som en formålsparagraf for planen.

### **FELLESBESTEMMELSER**

For bestemmelser som vil gjelde for hele planområdet eller for flere formål bør det utarbeides fellesbestemmelser. Typiske eksempler vil være innenfor vann, avløp, overvann, kulturminner, renovasjon, støy, grunnforurensning estetikk, områdestabilitet mf. Under er det listet opp eksempler på fellesbestemmelser (kulepunkt) og retningslinjer (kursiv) samt veiledningstekst.

#### Estetikk

Bestemmelsene må være utformet slik at kvaliteten beskrevet i planbeskrivelsen og viste illustrasjoner sikres. Der tiltaket skal forholde seg til et bestemt bygg, landskapsformer mm, må dette komme fram av bestemmelsene. Se også "Utforming" under kapittel om bebyggelse og anlegg.

- Bebyggelsen innenfor xx skal sikres et variert uttrykk gjennom farge- og materialebruk. For hver fasadeskyvning skal det være et skifte i materiale og/ eller farge. Farge- og materialepaletten som er vedlagt i saken skal legges til grunn som retningsgivende dokument.

#### Skiltplan

Se byplan og kommuneplanens areadel og legg inn de punktene som er relevante, eksempelvis:

- Det skal utarbeides en skiltplan som redegjør for fasade- og reklameskilt. Skilt skal underordne seg bygningens og anleggets arkitektoniske utforming.

#### Kulturminner

- Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminnemyndighet varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/ eller ansvarshavende leder på stedet.

#### Sol/skygge

- Ved jevndøgn skal minimum 50 % av private og felles uteoppholdsarealer ha direkte sollys.
- Ved jevndøgn skal minst 25 % av private og felles uteoppholdsarealer ha direkte sollys minimum 5 timer

#### Parkering og avkjørsel

Kommuneplanens areadel og byplan setter krav til antall parkeringsplasser.

Med parkeringsplasser menes plasser både for bil, sykkel, moped/mc og plasser

reservert for forflytningshemmede. Det skal alltid komme fram av bestemmelser og plankartet om arealet skal være offentlig eller felles.

Antall parkeringsplasser for bevegelseshemmede skal angis i reguleringsplan.

Avkjørselsplassering må fremgå ved pil inntegnet på plankartet. Frisikt må ivaretas gjennom egen hensynssone eller annen bestemmelse.

Eksempler på bestemmelser:

- For boligbebyggelse over 60 m<sup>2</sup> skal det etableres minimum XX og maksimum XX biloppstillingsplasser pr. boenhet og XX oppstillingsplasser for sykler pr. boenhet.
- Minimum XX % av biloppstillingsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse.
- Minimum XX % av biloppstillingsplassene skal etableres med strømuttak
- Det skal legges til rette for sambruk av parkeringsplasser innenfor planområdet.

#### Utomhusplan

For å sikre en helhetlig tenkning av byggeområdet settes det som oftest krav om utarbeidelse av utomhusplan. Nedenfor vises et eksempel på en bestemmelse og hva en utomhusplan kan inneholde:

Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for hele planområdet i målestokk (1:200) som viser følgende:

- Gang- og kjørearealer inklusiv kryssløsninger for gående
- Bygningenes nøyaktige plassering, etasjeantall, høyder og takform
- Eiendomsgrenser
- Lekeplasser
- Adkomst
- Varelevering
- Parkering
- Beplantning
- Sykkelparkering
- Støytiltak
- Renovasjonsløsning
- Belegg og kantstein
- Slukplassering
- Terrenghøyder, eksisterende og framtidige
- Overvannshåndtering
- mf.

#### Vannbåren varme

I hht pbl § 12-7 nr. 8 kan det gis bestemmelser med krav om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme ved oppføring av bebyggelse innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Kravet kan unntas dersom det kan dokumenteres alternative løsninger som er mer miljøvennlige.

- Det skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme. Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra kravet der det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre.

#### Renovasjon

Se bestemmelser byplan og kommuneplanens areadel.

- Renovasjon skal løses i lukkede rom, enten som nedgravede containere eller som egne avfallsrom i bygningene.

#### Vann, avløp og overvann

Se bestemmelser i byplan og kommuneplanens arealdel. Overvann skal håndteres lokalt og i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen og vegetasjon nærest mulig kilden. Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Reetablering av lukkede vannveier skal prioriteres. Grønne tak bør vurderes som fordrøyningstiltak.

Eksempler på bestemmelser:

- Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal ved søknad om rammetillatelse redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.
- I anleggsfasen tillates det ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering og valg av løsning skal begrunnes.
- Kommunens hovedplan for vann og avløp skal legges til grunn i planlegging av nye vann- og avløpsanlegg.
- Det skal utarbeides kommunalteknisk plan. Planen skal redegjøre for:
  - a. ...
- Det skal utarbeides en plan for lokal overvannshåndtering som redegjør for takvann, overflatevann og drensvann. Overvann skal håndteres innenfor egen grunn.
- Overvann skal tilbakeføres til naturmark.
- X % kan tillates tilført det kommunale overvannssystemet.
- Vann og overvann skal gjøres synlig og tilgjengelig. Vegetasjon skal brukes som fordrøyning.
- X % av takflatene skal ha dekke av vegetasjon som eget fordrøyningstiltak.
- Hele/deler av bebyggelsen skal opparbeides med "grønne tak".

#### Støy

Dersom støyverdier (soner) avviker fra overordnet plan eller anbefalte verdier i gjeldene støyretningslinjer, skal verdiene tallfestes 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.

Eksempler på bestemmelser:



- Grenseverdier gitt i tabell 3 i Klima og miljøverndepartementets retningslinje T1442/2012 gjøres gjeldende for planen.
- Grenseverdiene gitt i gjeldende støyretningslinjer gjøres gjeldende for planen. Unntak gis for leiligheter med fasader som vender mot sør og vest hvor det tillates overskridelse av grenseverdiene for støy fra vei og jernbane. Som avbøtende tiltak skal følgende være oppfylt i planen:
  - a) Minimum 80 % av boenhetene skal ha tilgang til stille side der støygrensen i tabell 3 tilfredsstilles. For disse skal minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet ha vindu mot stille side, herunder et soverom.
  - b) For øvrige boenheter skal stue/kjøkken og minimum et soverom, som skal inkludere hovedsoverom, ha vindu mot balkong/vinterhage med støyreducerende konstruksjon med areal minimum 15 m<sup>2</sup>.
  - c) Leiligheter med vinduer som er både støy- og solutsatt skal være utstyrt med solskjerming og mulighet for senking av innetemperatur.
  - d) Alle boenheter skal ha tilgang til privat utearealer på bakkeplan, takterrasser eller balkong hvor støygrensene i retningslinjene tilfredstilles. Støyskjermet balkong på minimum 6 m<sup>2</sup> regnes som privat utoppholdsareal.
  - e) Minimum 60 % av samlet uteoppholdsareal skal tilfredsstille grenseverdiene for støy i tabell 3. 50 % av støyskjermet del av balkongen kan regnes som del av disse arealene. Ved detaljplanleggingen av uteoppholdsarealer skal terreng og bygde elementer bidra til å skape best mulig skjerming mot støy på uteplasser.
- Avbøtende tiltak mot utendørs støy skal skje i form av oppføring av støyskjerm <høyde/min-maks>/støyvoll<høyde/min-maks>/lokale skjermer/innglasset balkong langs/for eiendommene <gnr/bnr>.
- Avbøtende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.
- Leiligheter skal være gjennomgående
- I anleggsfasen tillates anleggsstøy på dagtid kl. 07-19 på inntil 75 dB LpAeq12h i fasadene.
- Avbøtende tiltak for balkong i gul støysone skal skje i form av tett rekkverk på minimum 1,5 meter og med støyabsorberende materiale i balkonghimlingene.
- Avbøtende tiltak mot støy for private uteoppholdsarealer på terreng som medregnes i uteoppholdsarealene, skal ha skjermingstiltak. Endelig valg av skjermingstiltak skal fremgå av rammesøknaden.

#### Luftkvalitet

Se bestemmelser i byplan og kommuneplanens arealdel.

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende jf. gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

Eksempler på bestemmelser:

- I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet tillates det generelt ikke bebyggelse som er følsom for luftforurensning.
- I rød sone skal det ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan vurderes etter helsefaglig vurdering.



### Geotekniske forhold og områdestabilitet

Se bestemmelser i byplan og kommuneplanens arealdel.

Eksempler på bestemmelser:

- Det skal utarbeides en geoteknisk rapport som dokumenterer tilstrekkelig stabilitet i alle faser av utbyggingen. Alle grave- og anleggsarbeider i planområdet må prosjekteres i detalj i samråd med geoteknisk fagkyndig.
- Det må ikke utføres graving, oppfylling eller andre tiltak som kan forringe områdestabiliteten uten at planen for disse arbeidene er forelagt og kontrollert av geoteknisk fagkyndig.
- Det skal gjennomføres utvidet / uavhengig kontroll av den geotekniske prosjekteringen.

### Flomfare

Se bestemmelser i byplan og kommuneplanens arealdel.

- Kotehøyden for overkant gulv 1.etg og laveste vannlås skal ikke settes lavere enn 2.7 m.

### Grunnforurensing

Se bestemmelser i byplan og kommuneplanens arealdel.

Tiltakshaver har et ansvar for å vurdere om en eiendom kan være forurenset, jf. § 2-4 i forurensningsforskriften. Dette skal blant annet være vurdert og eventuelt tatt hensyn til, jf. §§ 2-5 og 2-6, ved oversending av melding eller søknad til kommunen etter plan- og bygningsloven.

Eksempler på bestemmelser:

- Det skal utarbeides en tiltaksplan for håndtering av eventuelle forurensete masser på land og i sjøen i henhold til forurensningsforskriftens kap. 2 "Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider". Tiltaksplanen må inneholde en risikovurdering av helse-, miljø- og spredningsrisiko av forurensing i og ut over området. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen.
- Det skal utarbeides en miljøplan som omfatter kartlegging og håndtering av forurensete masser på land og i sjøen.

### Miljøoppfølgingsprogram

Det kan stilles krav om utarbeidelse av miljøoppfølgingsprogram i reguleringsplan. Hensikten med bestemmelse om miljøoppfølgingsprogram er å kunne følge opp virkningene av planen og å overvåke om virkningene er i samsvar med de vurderingene som er gjort i planen.

Eksempler på bestemmelser:

- Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram for følgende tema: ...
- Miljøoppfølgingsprogram skal vedlegges rammesøknad.

## **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

Bebyggelse og anlegg omfatter arealer for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

Vegløsning på tomten (adkomst og parkering) inngår i formålet, mens offentlige veier og veier som skal være felles for flere eiendommer må vises som samferdselsanlegg.

Alle formål kan kombineres på tvers av hovedformål så lenge det ikke er motstrid mellom formålene som kombineres. Bestemmelsene må presisere hvordan kombinasjonen av formål er tenkt. Dette kan gjøres gjennom å angi maks bruksareal av de ulike formålene. Utforming, utnyttelse, uteoppholdsareal og høyder skal beskrives.

### Plassering av bebyggelse

I hovedsak blir plassering angitt i plankart gjennom byggegrense, formålsgrense, og byggelinjer. Byggelinje angir eksakt hvor bygget skal plasseres, mens byggegrensen angir ytterste grense for hvor bygget kan plasseres. Linjene er juridisk bindende og trenger ikke gjengis i bestemmelser. Eventuelle unntak fra byggegrenser i kart må angis i reguleringsbestemmelsene.

Eksempler på bestemmelser:

- Der byggegrense ikke vises i kart er formålsgrense lik byggegrense
- Toppetasjen skal være minimum XX meter inntrukket fra fasadeliv.
- Balkonger og karnapper kan utkrages maksimum XX m ut over byggelinje/byggegrense og minimum XX m over terreng fra og med X etg.
- Garasjer/ carport og boder som plasseres parallelt med vei kan plasseres inntil 2,0 meter fra eiendomsgrensen mot vei.

### Høyder

Gesims- og mønehøyde angis med kotehøyde eller i meter. Høydefastsettelse med kotetall er konkret og entydig og brukes der man ønsker å styre høyden nøyaktig. Kotehøyde kan brukes for mindre planområder, for eksempel sentrumskvartaler og enkelttomter. Det passer også for områder med små høydeforskjeller. Der det er ønskelig å sikre utsikt, dagslys og silhuetter bør kotehøyder brukes.

På flate tomter og tomter med lite eller middels fall kan det være enklere å fastsette høyde som meter over gjennomsnittlig planert terreng. Ved større høydeforskjeller kan det være nødvendig å forholde seg til laveste terreng.

Eksempler på bestemmelser:

- Maks byggehøyde er kote + xx
- Maks mønehøyde og gesimshøyde skal henholdsvis være x m og x m over gjennomsnittlig planert terreng.

- Tekniske installasjoner og heisoppbygg på tak kan ha maks høyde på X meter og areal på maks X % av takflaten og skal ha en avstand på minimum X meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

#### Grad av utnyttning

Grad av utnyttning kan enten angis i plankart eller i bestemmelser. Miljøverndepartementets veileder "Grad av utnyttning" har 4 metoder for angivelse av grad av utnyttning. Herunder:

##### 1. Bebygd areal ( $m^2$ - BYA)

Egner seg særlig der det er av mindre betydning å fastlegge forholdet mellom tomtearealet og bygningsvolumet, f.eks. i områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse.

##### 2. Prosent bebygd areal (%-BYA)

Prosent bebygd areal er særlig hensiktsmessig å benytte der det ønskes samsvar mellom bebyggelsens fotavtrykk og tomtestørrelsen. Beregningsmåten kan være egnet til å ivareta karakteren av et strøk, for eksempel i områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

##### 3. Bruksareal ( $m^2$ - BRA)

Gir oversikt over det samlede arealet for alle plan i en bygning, og er derfor en hensiktsmessig beregningsmåte i utbyggingsområder der man ønsker å styre størrelsen på bebyggelsen (for eksempel av hensyn til belastningen på omgivelsene).

##### 4. Prosent bruksareal (%-BRA)

Regulerer forholdet mellom bruksareal for bebyggelse på en tomt (BRA) og tomtearealet. Prosent bruksareal gir store muligheter for fleksibilitet i prosjekteringen. Tomteutnyttelsen kan bli den samme for en høy bygning med lite bebygd areal og en lav bygning som fyller en stor del av tomte. Er derfor mindre egnet i områder der en ønsker å ivareta en karakter.

For mer informasjon se veiledning for "Grad av utnyttning" §§ 5-3 og 5-4 om anvendelse av utnyttelses metoder.

Eksempler på bestemmelser:

- Tillatt bebygd areal skal ikke overstige  $BYA = XX m^2$
- Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige  $\% - BYA = XX \%$ .
- Tillatt bruksareal skal ikke overstige  $BRA = XX m^2$
- Tillatt prosent bruksareal skal ikke overstige  $\% BRA = XX \%$ .
- Samlet bruksareal innenfor planområdet/innenfor byggeområdet/felt X, Y osv. skal ikke overstige  $X m^2 / X \% BRA$ .
- Bebygd areal BYA innenfor planområdet eller innenfor felt X eller innenfor hver tomt skal ikke overstige  $X m^2 / X \% BYA$ .
- Minimum grad av utnyttning skal være  $xx \% BRA$ .

#### Tetthet og boligsammensetning

Kommunen vektlegger varierte bygningstyper og boligstørrelse ut fra en vurdering av tiliggende områders boligstruktur og behov. I mange tilfeller vil det derfor være ønskelig å regulere

boligstørrelse og boligsammensetningen i reguleringsbestemmelsene. Dette gjelder spesielt ved større utbyggingsprosjekter. Sjekk bestemmelser i arealdel og byplan.

Eksempler på bestemmelser:

- X % av boligenhetene innenfor planområdet skal ha x rom.
- Ingen boligenheter skal ha mindre BRA enn y m<sup>2</sup>.
- X % av leilighetene innenfor planområdet skal være X m<sup>2</sup> eller mindre.

### Arealbruk

Innenfor hvert formålet er det mulig å styre andel av arealet som kan benyttes til de forskjellige formålene. Dette er hensiktsmessig der en ønsker å begrense det enkelte formål. Bestemmelser kan også si noe om fasadeutforming og utadrettet virksomhet.

Eksempler på bestemmelser:

- I område X tillates oppført kontor og forretningsbebyggelse. I X etasje skal minimum X % av bruksarealet benyttes til forretningsvirksomhet.
- Område X kan nyttes til håndverks-, produksjonsbedrifter og lagervirksomhet med tilhørende anlegg.
- I første etasje skal det være x % aktive vindusflater (tildekking av vindusflater tillates ikke her)
- Utadrettet virksomhet som bidrar til at det skapes aktivitet i gaterommet skal legges på bakkeplan/ 1. etasje.

### Bokvalitet

Det er mange forhold som har betydning for bokvalitet og avhenger av individuelle ønsker og behov. Lys og luft er fortsatt de viktigste faktorene for å skape god bokvalitet selv om kravet om en høyere tetthet har utfordret dette forholdet.

Eksempler på bestemmelser:

- Ensidig belyste boligenheter tillates ikke mot nord eller øst.
- Boligenhetene skal være gjennomgående/tosidig belyst.
- Minimum 30 % av boligenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.
- Krav til innendørs og utendørs støynivå skal være oppfylt iht. gjeldende retningslinjer. Der vegtrafikkstøy overskrider grenseverdiene for utvendig og innvendig støybelastning skal det iverksettes tiltak.

### Utforming

Plan- og bygningsloven fastsetter bestemmelser og krav til visuelle kvaliteter. I plan kan det stilles ytterligere krav. Det er viktig å unngå for mange skjønnsmessige begreper da disse kan tolkes ulikt. Se også bestemmelser i byplan og arealdel.

Bestemmelsene skal være med å sikre at tiltaket har god tilpasning til de bygde – og naturgitte omgivelsene gjennom å sette krav til volumer, utforming, materialbruk og farger. Dette gjelder spesielt i områder med steds-/tidstypisk arkitektur, som for eksempel deler av Tønsberg sentrum.

For å sikre utforming og tilpasning kan det være hensiktsmessig å gjøre illustrasjoner og prinsippsskisser juridisk bindende.

Utforming av tak blir ofte glemt som en del av det arkitektoniske uttrykket. Takoppbygg bør derfor begrenses, og teknisk anlegg bør integreres i bygget.

Eksempler på bestemmelser:

- Bolighus og garasjer skal ha samme takvinkel.
- Garasjer og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge.
- For utnyttelse av loftsetasje tillates arker dersom disse underordner seg takets hovedform og ikke opptar mer enn 1/X del av bygningens lengde.
- I områder med et enhetlig bebyggelsesmønster skal det legges særlig vekt på at ny bebyggelse viderefører områdets typiske kvaliteter.
- Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den tilpasser seg områdets særpreg og struktur når det gjelder høyder, volum, fasadeutforming, materialbruk og farge. Bebyggelsen skal ha takutstikk og vindskier.
- Maksimal fasadebredde mot gate uten oppdeling/variasjon i detaljering og/eller materialbruk skal være x meter.
- Mot gate/plass skal bebyggelsen ha skrå takflater.
- Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse ift sammeføyning/terreng, farge/type tak/takvinkel/materialebruk med mer
- Bebyggelsen skal henvende seg mot gatetorg mf.
- Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.
- Utvendige heiser og ramper skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk og skal ikke overstige xx m over tak.
- Takterrasse kan tillates, men skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.
- Uterom på tak skal ha god tilgjengelighet både fysisk og visuelt. Dekket skal tåle en jorddekning som legger til rette for at det kan etableres vegetasjon. (evt. skille mellom markdekkende vegetasjon, busker eller trær)
- Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger sikre et helhetlig preg samtidig som bygningene fremstår som variasjoner over samme tema med ekspressive detaljer/ bygningsdeler.

#### Krav til uteoppholdsareal (privat og felles)

Uteoppholdsarealene kan omfatte private arealer og fellesarealer. Friområder kan ikke inngå i arealregnskapet.

I henhold til pbl § 12-7 nr. 4 kan det gis bestemmelser om krav til kvalitet og utforming som sikrer definerte funksjonskrav herunder gode leke- og oppholdsareal. Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel og byplan skal legges til grunn for utarbeiding av planforslaget. Det skal

alltid komme fram av bestemmelser om arealet skal være offentlig eller felles. Det kan også legges inn i plankartet (valgfritt).

Der det ikke er mulig å tilfredstille kommunens krav til uteoppholdsareal kan kommunen akseptere kompenserende tiltak i form av opprusting av nærliggende, park/lekeplass/gatetun. Se byplan § 1.11.1. Unntaksbestemmelsen gjelder kun innenfor byplanområdet samt for sone 3 når det gjelder krav til felles lekeplass (se arealdelens punkt 1.12.3).

Eksempler på bestemmelser:

- Lekeplassen skal ha noe fast dekke og være beregnet for ulik lek hele året.
- Uteoppholdsarealene skal ha gode solforhold og være skjermet mot sterk vind, trafikkfarer, støy- og helsefarlige forhold fra luft og jord.
- Areal brattere enn 1:3 skal ikke tas med i beregningen av uteoppholdsareal med unntak av der det har bruksverdi som akebakke.
- Minst XX %, av uteoppholdsareal skal være på terreng.
- Maksimum XX % av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse /balkong. Dersom terrasse/balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den ha minimumsareal XX m<sup>2</sup> og minimumsdybde XX meter.
- Det skal avsettes min xx m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet. Min xx m<sup>2</sup> pr. bolig må dekkes innenfor hvert felt. Det skal anlegges en nærlekeplass på min xx m<sup>2</sup> innenfor hvert felt. Disse lekeplassene skal tilrettelegges for barn i alderen 1- 12 år, med 3 apparater/naturelementer med forskjellig funksjoner samt sitteplass.
- X % av uteoppholdsarealet kan plasseres på tak over p-kjeller.
- Tak over p-kjeller skal dekkes og være dimensjonert for å tåle inntill x cm dekke med jordmasser.

### Parkering og avkjørsel

Eksempler på bestemmelser:

- All parkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng som vist med bestemmelsegrense på plankartet. Biloppstillingsplassene i garasjeanlegg skal være minimum 2,5 x 5 meter
- Adkomstpila og prinsippkisse for friskt er retningsgivende og kan justeres.

### Næringsformål

Næringsformål omfatter kontor, hotell, bevertning, industri, håndverks- og lagervirksomhet, bensinstasjon, vegserviceanlegg og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt med eget formål. Som hovedregel vil det være mest hensiktsmessig å benytte de konkrete bruksformål, eventuelt i kombinasjon.

Eksempler på bestemmelser:

- Utelager skal skjermes med vegetasjon, gjerder eller være innebygd.
- Den ubebygde delen av tomta tillates ikke nytt til lagring.
- Areal mellom byggegrense og vei skal gis parkmessig opparbeidelse. Det tillates ikke parkering på arealet.

- Inngangsareal foran forretninger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal være fysisk skilt fra kjøreareal, vareleveringsareal og parkeringsareal.
- Innenfor formålet skal det settes igjen eksisterende tre over x cm i omkrets som en del av næringsområde.

### Forretning

Forretning benyttes der det skal drives kjøp og salg av produkter til kunder som selv henter varene i lokalene. I bruksareal for forretningsformålet inngår salgsflate, lagerlokale, kontorareal, og spiserom/kantine. Areal for varelevering og tekniske rom innregnes ikke.

Forretningsbebyggelse som nærbutikker ol. som legges i eller ved boligbebyggelse bør i mye større grad enn det gjøres i dag tilpasse seg tilliggende bebyggelse i forhold til volum og form.

Eksempler på bestemmelser:

- Forretning/kontor/bevertning tillates kun i 1. etasje mot gate.
- Den enkelte forretningsenhet skal ikke overstige  $BRA = XX \text{ m}^2$ . Med forretningsenhet menes en forretning med eget navn og organisasjonsnummer som drives, markedsføres og fremstår som en enhet.
- Forretningsareal skal maksimalt utgjøre xx m<sup>2</sup> BRA.
- Lager kan kun tillates innenfor 40 % av tillatt bruksareal (BRA).
- Forretning som kan defineres som nærbutikk skal tilpasses bebyggelsen rundt og ikke fremstå som et fremmedelement for tilgrensende bebyggelse.
- Vindusflater tillates ikke tildekket, men skal fremstå som aktive vindusflater.

### Kjøpesenter

Store forretningsbygg med ulike typer av forretning og tjenesteyting hører under formål kjøpesenter.

### Industri/lager

Industri forutsetter at det skal drives produksjon av varer. I industriformålet inngår nødvendig lager og kontorer for virksomheten. Lagervirksomhet som innebærer detaljhandel betegnes som "forretning". Det kan i bestemmelsene fastsettes at virksomheter som skaper særlig trafikk- og miljøulemper ikke skal være tillatt.

Eksempler på bestemmelser:

- Innenfor område x kan det oppføres bygninger for følgende virksomheter:
- Det tillates ikke næringsvirksomhet som etter kommunens skjønn vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende boligområde, ved støy, andre forurensninger eller trafikk.
- Lager kan kun tillates innenfor 40 % av tillatt bruksareal (BRA).
- Brann- og eksplosjonsfarlig virksomhet tillates ikke.
- Utendørs lagring tillates ikke.



### Sentrumsformål

Områder for sentrumsformål kan ha blandet formål bolig, forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, uteoppholdsarealer og parkering. Sentrumsformål er mest aktuelt å bruke i overordnet plan.

### Offentlig eller privat tjenesteyting

Offentlig eller privat tjenesteyting kan inkludere forretninger som driver med salg av tjenester som hovedgeskjeft, men som også kan drive med salg av varer som bigeskjeft.

Beverting er et underformål både under offentlig og privat tjenesteyting og næringsbebyggelse. Det må ved valg av formål legges vekt på hva som skal være hovedfunksjonene ellers i området.

Tjenesteyting kan også være kulturformidling, barnehager, undervisningsinstitusjoner, administrasjon (f.eks. kommunehus), treningssenter, konsulentvirksomhet m.m.

## **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur omfatter bl.a. areal for vei, havn, gang- og sykkelvei, fortau, gatetun, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, trasé for nærmere angitt teknisk infrastruktur. Med teknisk infrastruktur menes særlig anlegg for vannforsyning og avløp, samt anlegg for energiforsyning - og overføring.

Nødvendige sidearealer som veiskjæringer, forstøtninger og fyllinger må være med og legges inn som annen veigrunn - tekniske anlegg (f. eks. skjæring, grøft, støttemur) mens restarealene vises med formål annen veigrunn - grøntareal (f.eks. støyvoll).

Det kan gis bestemmelser om veiens bredde, bredde asfalt, stigningsforhold, avkjørselsforhold, fartsdempende tiltak, estetikk, om kjøring til eiendommer er tillatt, støyskjerming, andel parkeringsplasser til funksjonshemmende og til sykkelparkering mm. Det kan også gis bestemmelser om utforming (type dekke, kantstein) og utførelsen av terrenginngrep i forbindelse med veianlegg, samt krav om utarbeidelse og godkjenning av vei-, vann- og avløpsplaner.

Formålene skiller ikke lenger mellom privat og offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Det skal imidlertid alltid komme fram av bestemmelser og påskrift i plankartet om arealet skal være offentlig eller felles og for hvem det er felles for.

Arealformålet "Kjørevei" (KV) benyttes alltid dersom planen viser tiliggende arealformål for fortau / gang- og sykkelvei. Arealformålet "Vei" (V) 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.

Hovedsykkelveinett kan defineres som et eget formål. Øvrige sykkelvei/-felt er derimot eget underformål til vei.

Ladestasjoner for el-bil kan framgå av reguleringsbestemmelser.



Veianlegg som anlegges etter bestemmelser gitt i eller i medhold av veiloven er unntatt fra søknadsbehandling etter plan- og bygningsloven, dersom veianlegget er detaljert avklart i reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Det må fremgå av saksfremstillingen at planmyndigheten har tatt stilling til dette.

Se for øvrig bestemmelser i byplan og kommuneplanens arealdel.

Eksempler på bestemmelser:

- Kjørevei merket xx skal være offentlig.
- Kjørevei merket xx skal være fellesareal for feltene xx og xx.
- På gangvei xx tillates det kjøretrafikk til følgende eiendommer: gnr. < > bnr. < >.
- Gang- og sykkelvei skal opparbeides med min. 3,0 m asfaltert bredde, sideareal skal tilsås og beplantes.
- Gangveier skal opparbeides som turvei, jfr. § .., og skal anlegges slik plankartet viser. Gangveiene skal minimum opparbeides med grusdekke.
- Arealet skal opparbeides med driftsvennelig naturstein i kombinasjon med asfalt.
- Endelig plassering av gangvei tilpasses terrenget og skal fastsettes i utomhusplan.
- Annen veigrunn – grøntanlegg  
Området skal etableres med vegetasjon (trerekke, buskrekke eller lignende). Vegetasjon må ikke hindre fri sikt.
- Det skal anlegges støyskjerm som vist med linje "regulert støyskjerm" på plankartet. Støyskjermen skal ha en høyde på XX meter over terreng.
- Veianlegget kan ikke tas i bruk før støyskjermer som vist på plankartet er bygget ferdig.
- Parkeringskjeller  
Det kan etableres maksimalt x P-plasser i parkeringshuset.  
Laveste gulvnivå for parkeringskjelleren er kote + x m/ under bakkenivå.
- Gatetun  
I arealet inngår adkomst, gateparkering, sykkelparkering, område for renovasjonshåndtering, nedkjøringsrampe til x og buffersone/grøntbelte mot x
- Gatetunene skal bygges på en slik måte at all motorisert ferdsel skjer på forgjengernes vilkår. Fartsdempende tiltak skal innføres og det skal ikke være gjennomgående høydeforskjeller i veiens tverrprofil.
- Gatetun skal utformes med trær og sitteplasser og det skal legges vekt på variasjon i gatebelegg.

## GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur er områder med vegetasjonspreg som er mer eller mindre sammenhengende og som kan forbinde grønne områder i byggesonen med friluftsområder utenfor. En grønnstruktur kan bestå av parker, turdrag, friområder, badeplasser mm., samt forbindelsen mellom disse. En hovedmålsetning med grønnstrukturen er at den skal inngå i en struktur som skal være allment tilgjengelig.

Viser til bestemmelser punkt 1.17 i Kommuneplanens arealdel og §§ 1.16 og 2.3 i Byplan.

Det skal komme fram under hovedformålet hvilke arealer som er offentlig og hvilke arealer som skal være felles og for hvem det skal være felles for.

Det kan gis bestemmelser om (listen er ikke uttømmende):

- spesiell vegetasjon/artsnavn/utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven
- spesielle drifts- skjøtselstiltak eller tiltak i byggeperioden. Begrenset til tiltak-som står i klar sammenheng med å opprettholde hensikten med arealformålet og de hensyn som ligger bak.
- krav til utarbeidelse av skjøtelsplan.
- bruken av grønnstruktururområdet. (for eksempel midlertidig bruk utearrangementer, lekeområder mm)
- forbud mot visse former for bruk (for eksempel sykling, ridning mm)

Eksempler på bestemmelser:

- Området skal etableres som offentlig friområde og skal opparbeides og tilrettelegges for arealkrevende aktiviteter slik som ballspill.
- I friområdet tillates oppført bygning for toalett. Tillatt bruksareal skal ikke overstige  $BRA = x \text{ m}^2$ . Tillatt gesims-/mønehøyde er maksimum x meter.
- Minimumsbredde på turdrag skal være x meter.
- Turvei, anlegg for lek og rekreasjon skal være offentlig. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen. Turvei skal opparbeides med en veibredde på 3 m.
- Tynning og hogst kan skje, men skal godkjennes av kommunen.

#### Bevaring av enkelttrær:

Bevaring av enkelttrær er særlig aktuelt der et eller flere trær er fredet etter kulturminneloven eller faller inn under utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Sikring av trær og kulturmiljø er også aktuelt der det ikke foreligger fredningstiltak.

Regulering av enkelttrær kan skje gjennom:

- Eget punktsymbol eventuelt hensynssone
- Reguleringsbestemmelser til punktsymbolet
- Tinglyste heftelser
- I tillegg rekkefølgebestemmelser vedrørende sikring i byggeperioden

Eksempler på bestemmelser:

- Trær avmerket på plankartet tillates ikke fjernet eller vesentlig beskåret uten kommunens tillatelse.
- Ved anleggsarbeider som ligger nærmere stammen enn kronas utstrekning skal det iverksettes og dokumenteres gjennomføring med særlige tiltak for å ivareta røtter, rotsone og stamme.
- Nødvendige beskæringstiltak i forbindelse med anlegg skal utføres av fagkyndige. Trærnes rotsoner skal beskyttes mot sammenpressing fra masselagring og overkjøring med tunge maskiner.
- Bærelagsmasser i gategrunn innenfor trærnes rotsoner skal i minst mulig grad skiftes ut.
- Parkeringskjeller skal bygges slik at grunnvannsnivået opprettholdes i størst mulig grad av hensyn til trærnes vanntilførsel.

- Det skal lages en arbeidsbeskrivelse som beskriver sikringsarbeidene for trær som skal bevares.

#### Vegetasjonsskjerm

- Det er ikke tillatt å benytte arealer avsatt til vegetasjonsskjerm til midlertidig deponering av masser i byggeperioden.
- Løvtrær og buskvegetasjon som er karakteristisk for området skal bevares. Eksisterende trær skal skjøttes for å fremme et voksekraftig vegetasjonsbelte. Trær som må felles, skal erstattes med nyplantning.
- Naturlig vegetasjon skal bevares. Den skal ha tilstrekkelig høyde for å danne ramme og bakgrunn for bebyggelsen i planområdet. Der det ikke er vegetasjon, skal det plantes nye stedegne arter. Skjøtsel som fremmer hensikten med vegetasjonsskjermen, skal utføres jevnlig.
- Midlertidig gjerde for byggeperioden skal settes opp langs vegetasjonsskjermen/ for enkelttrær.
- Det skal utarbeides skjøtselsplan for vegetasjonsskjerm.

#### **LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

LNF-området kan vises samlet eller hver for seg, for eksempel kun Landbruksformål. Områder som skal brukes til landbruksformål, naturområder, særlige landskapshensyn, vern av kulturmiljø eller kulturminne og friluftsliv reguleres til LNF-områder. LNF kan videre eksempelvis underdeles til; skogbruk, jordvern, vern av kulturminne og kulturmiljø, friluftsområder, områder med spredt boligbygging. LNF-områder er ikke byggeformål og forutsettes ikke bebygget.

I bestemmelsene kan en si noe om allmennhetens tilgang til området, vurdere vern og utvikling, drifts- og skjøtselstiltak, herunder hensynet til universell utforming. Se for øvrig bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

#### Eierform kan ikke fastsettes i LNF-formål

Eksempler på bestemmelser:

- I området xx er det tillatt å anlegge kabler, ledninger og rør som vist på reguleringsplankartene.
- Det er ikke tillatt å drive virksomhet som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.
- Innenfor området tillates oppføring av bygg eller andre tiltak som er i samsvar med formålet. Vegetasjon kan tynnes ut og skjøttes.
- Alt arbeid skal utføres med minst mulig terrenginngrep, og terrenget skal i størst mulig grad tilbakeføres til sin opprinnelige form. Alle kabler/ledninger skal legges i lukkede grøfter.
- Skiløyper, turløyper, akebakke, skøytebane, belysning, og mindre lekeanlegg som fremmer bruken av området, kan etableres i friluftsområdene. Skriftlig samtykke må innhentes av grunneier før eventuell søknad sendes kommunen for godkjenning.
- Naturområde: Det tillates etablert en tursti gjennom området. Stien skal føye seg til naturlig terreng og vegetasjon og opprettholdes gjennom naturlig ferdsel. Enkle skjøtselstiltak tillates for beskyttelse av naturlig vegetasjon.

- Kantsonen skal beholdes trebevokst og naturpreget uten tretynning eller etablering av park.
- Området skal opprettholdes som et naturlig skogs- og rekreasjonsområde. Det skal tilrettelegges for - og synliggjøres en tilkomst/sti opp til/ut til område x.

### **BRUK OG VERN I SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE**

Med tilhørende strandsone menes områdene innover på land så langt arealbruken står direkte sammenheng med arealbruken i sjø/vassdrag. Det er avsatt byggegrense mot sjø i kommuneplanens areadel og byplan. Det vises for øvrig til bestemmelsene i arealdel og byplan. Eksempler på bestemmelser:

- Friluftsområde  
Området skal holdes åpent for allmennheten. Det tillates ikke motorisert ferdsel.
- Det tillates ikke opptrekk av båter, midlertidige fortøyinger eller etablering av permanente båtplasser eller lignende.
- Fortøyinger og konstruksjoner som er knyttet til områdets bruk som friområde tillates.

### **HENSYNSSONER**

Det kan fastsettes følgende hensynssoner jf. plan- og bygningslovens § 11-8:

- a) Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko.
- b) Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur
- c) Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse.
- d) Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet.
- e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse.
- f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Det er særlig hensynssone a, c og d som benyttes i reguleringssammenheng.

Hensynssoner kan benyttes uavhengig av arealformål, og en hensynssone kan gå på tvers av andre hensynssoner.

Hensynssonene som er listet opp ovenfor skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplan. Hensynssonene i kommuneplanens arealdel og byplan kan videreføres i reguleringsplan som hensynssone eller innarbeides som arealformål og bestemmelser for å ivareta formålet med hensynssonen. Det er større muligheter for å gi detaljerte bestemmelser i reguleringsplanen enn i kommune(del)planer. Det kan gis hensynssoner i reguleringsplan selv om det ikke er vist i kommune(del)plan.

Hensynssoner skal vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av arealet. Hensikten med å skille ut hensynssoner på denne måten, er å vise hvilke hensyn som må ivaretas innenfor sonen, i tillegg til den arealbruk som reguleres.

Det skal ikke gis hensynssoner for alle interesser som kan ha betydning for bruken av et område, men avgrenses til interesser av vesentlig betydning for tiltaket. For vid bruk av hensynssoner kan føre til utvanning av virkemiddelet.

#### Hensynssone a – Sikrings-, støy,- og faresone

Denne dekker soner utsatt for skred, ras, flom, akutt forurensning eller radonstråling, støysone, sone for friskt i veikryss, sone for militær virksomhet, sone rundt flyplasser, sone rundt kraftlinjer, sone for sikring av vannforsyning, sone rundt skytebaner mv. Hensynssonen skal sikre mot fare eller ulykker, og hindre miljøulempere eller forurensning. Det kan gis bestemmelser til hensynssonen.

Eksempler på bestemmelser:

- Oppholdsarealer i underetasje skal sikres mot flom.
- Dokumentasjon på flomsikring skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse. (Settes som rekkefølgebestemmelse)
- All bebyggelse og alle konstruksjoner opp til kote 2,7 skal tåle springflo eller være beskyttet mot vanninntrengning av terskler opp til samme høyde.
- I frisktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtenes veiers planum. Oppstammede trær tillates.
- Det skal ikke utføres byggetiltak i denne sonen uten at det foreligger en geoteknisk rapport som dokumenterer tilstrekkelig stabilitet i alle faser av utbyggingen, jfr. § xx
- Det stilles krav om geoteknisk oppfølging og kontroll i bygge- og anleggsfasen.
- Innenfor hensynssonen skal det ikke forgå gravearbeid uten godkjenning av fagkyndig.

#### Hensynssone b - infrastruktursone

Infrastruktursone kan være en hensynssone for ulike typer infrastruktur som eksempelvis skole, veinett, grønnstruktur osv. Sonen kan benyttes for eksempel der vei skal reguleres og fremføres på et senere tidspunkt innenfor ulike utbyggingsformål og med krav om rekkefølge.

#### Hensynssone c - sone med angitte særlige hensyn

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

Bestemmelser kan gis for å sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør, samt sikre naturtyper og annen verdifull natur.

For grønnstruktur og bynære markaområder kan hensynssone c også brukes for å beskytte mot støyskapende anlegg og aktiviteter, og angi stille områder eller andre viktige kvaliteter.

Husk også at enkeltrær og tregrupper kan også merkes i plankart å gis bestemmelser til.

Eksempler på bestemmelser:

Kulturminner og kulturmiljø

- Eksisterende bygning og hage tillates ikke revet/fjernet.

- Eksisterende bygninger og elementer i bygningsmiljøet (hage, innkjørsler, trapper, murer og gjerder) tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres.
- Innenfor hensynssonen kan bygninger tillates ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal de opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører m.m. søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Eksisterende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

#### Landskap og vegetasjon

##### Eksempler på bestemmelser

- Innenfor hensynssonen skal større trær og annen verdifull vegetasjon bevares. Fjerning av trær og vegetasjon kan bare skje etter en faglig vurdering i samråd med kommunen.
- Før igangsetting av tiltak skal trærne med rotsone beskyttes.
- Som del av utomhusplanen skal det utarbeides marksikringsplan som skal vise bevaringsverdig trær/vegetasjon.
- Eksisterende trær innenfor felt x skal bevares så lang disse ikke er til hinder for trafiksikkerhet (frisikt). Graving i eller oppfylling over trærnes rotsone tillates ikke.

#### Hensynssone d - båndlegging

Sonen angir områder for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller områder som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag. F.eks. automatiske fredete kulturminner etter kulturminneloven eller områder som er fredet etter lov om naturvern.

Reguleringsplanvedtaket virker som en dispensasjon fra kulturminnelovens automatiske fredning for de tiltak planen tilrettelegger for og fram til det fattes et nytt planvedtak. Men det kan settes vilkår til denne dispensasjonen (planvedtaket) som må sikres ved bestemmelser, f. eks. vilkår om granskning (arkeologisk utgravning).

##### Eksempel på bestemmelse:

- Middelalderbyen Tønsberg  
Hele planområdet er regulert til hensynssone pbl § 11-8 d) etter lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (klm) § 4 Automatisk fredete kulturminner, første ledd pkt. a.:  
Middelalderbyen Tønsberg.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner og som ikke er tillatt etter denne planen, er ulovlig uten tillatelse etter kulturminneloven.

For planområdet gjelder alle inngrep i grunnen som skal gå dypere enn 0,4 m er søknadspliktige etter kulturminneloven. Søknad skal sendes rette kulturminnemyndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

## **ANDRE JURIDISKE FLATER – BESTEMMELSESOMRÅDE**

Bruken av bestemmelsesområder er per i dag hjemlet i kartforskriften og fremkommer ikke av lovtekst eller lovkommentar. Bruken av bestemmelsesområder sikrer adgangen til å gi bestemmelser til områder uavhengig av arealformålsgrenser og er vesentlig for å sikre eksempelvis kulturmiljøer på en tilfredsstillende måte.

Bestemmelsesområder er brukt i kommunedelplan for Tønsberg sentrum – Byplan 2014-2026 for å avmerke ulike typer bevaringsområder med tilhørende differensiert bestemmelser mht bevaring, tilpasning og dokumentasjonskrav”.

- Bestemmelsesområde # 1 og # 2 - Det skal innenfor bestemmelsesområdene etableres sikringstiltak i henhold til endelige stabilitetsberegninger for å sikre området med tanke på skredfare.
- Anleggs- og riggområde  
Innenfor området tillates virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften. Bruken er tidsmessig avgrenset til anleggsperioden. Tiltak i anleggsbeltet skal i minst mulig grad påvirke landbruksområder og tiliggende industri- og forretningslokaler. Der det er landbruksområder skal det benyttes fiberduk og pukk over jordlaget for å skåne jordstruktur og inntregning av pukkmasser. Fiber- og bærelag fjernes etter anleggsslutt og istandsettes til landbruksproduksjon.

Når anlegget er gjennomført, faller det midlertidige anleggsbeltet bort og de underliggende formålene med tilhørende bestemmelser gjøres gjeldende.

## **REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, sosiale tjenester, helse- og omsorgstjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er tilstrekkelig etablert

Det kan gis bestemmelser om rekkefølge og tidsplan for utbygging av ulike byggeområder, herunder om samtidig ferdigstillelse av boliger og anlegg og fellestiltak som skoler, barnehager, lekearealer, sykkel- og gangveger mv. Slike bestemmelser kan også brukes for å sikre at et område som er regulert til utbyggingsformål ikke kan bebygges før tilfredsstillende vannforsyning, kommunikasjon, elektrisitetsforsyning og tilgang på samfunnstjenester er etablert.

I bestemmelser kan det fastsettes rekkefølgekrav som forutsetter at tiltak også utenfor planens områdebegrensning er iverksatt og/eller gjennomført før planen tillates gjennomført. Dette betyr at adgangen til å bygge i henhold til reguleringen først inntreffer på et senere tidspunkt enn vedtakstidspunktet, og at betingelsen for inntreden av disse rettsvirkningene er knyttet til forhold utenfor det konkrete planområdet. Eksempel på dette kan være etablering av infrastrukturtiltak som overordnet vegnett, bygging av en bro eller at sosial infrastruktur som skole eller barnehage



skal være utbygget eller ha tilstrekkelig kapasitet eller beredskapstiltak (bestemmelser om slokkevann, overvåking, planer for varslings og evakuering etc).

Områder som det er gitt rekkefølgebestemmelser med krav om infrastruktur for, skal angis som hensynssone etter plan- og bygningsloven § 11-8 tredje ledd bokstav b) i plankartet.

Når det benyttes såkalte rekkefølgebestemmelser, må det imidlertid være en forutsetning at de forhold som begrunner utsettelse av planens gjennomføring, faktisk og rettslig kan og vil bli gjennomført innen rimelig tid, jf. 10-årsfristen for ekspropriasjon i plan- og bygningsloven § 16-2 første ledd.

Et viktig eksempel er krav om ferdigstilling av leke- og uteoppholdsareal i boligområder før boligene kan tas i bruk.

Hvilke tiltak som skal gjennomføres beskrives under hvert formål. Når tiltaket skal gjennomføres skal komme fram av rekkefølgebestemmelsen med henvisning til aktuell bestemmelse.

Rekkefølgebestemmelsene knyttes ofte til rammesøknad og igangsettingssøknad med henholdsvis krav til dokumentasjon og krav til selve gjennomføringen. Rekkefølgebestemmelsene må være realiserbare innenfor et rimelig tidsperspektiv. Hvis ikke, bør planforslaget revurderes/justeres slik at det faktisk lar seg gjennomføre. Under vises eksempler på rekkefølgebestemmelser.

#### Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

- Utomhusplan iht § xx
- Kommunalteknisk plan for vann og avløp iht § xx
- Plan for overvannshåndtering iht § xx
- Perspektivtegninger av tiltak iht § xx
- Geotekniske rapport jf. § xx
- Tilstandsregistrering av nabobygg før anleggsstart ift setningsskader.
- Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser ihht forurensingsforskriften
- Støybeskyttende tiltak
- Trafikkavviklingsplan
- mf

#### Før igangsetting

Før det gis igangsettingstillatelse:

- skal lekeplass og utoppholdsareal ihht. utomhusplan være ferdig opparbeidet.
- skal vei merket xx være ferdig opparbeidet
- skal gang – og sykkelvei merket xx være ferdig opparbeidet
- skal kryss fra xx til xx være ferdig opparbeidet ihht godkjent byggeplan jf. § xx
- skal felt/område x være utbygget.
- skal det oppføres støyskjerm langs Rv x med høyde på minimum x meter og lengde på minimum x meter



- skal nødvendige sikringstiltak i henhold til stabilitetsberegningene etableres
- mf

## **FORHOLD MELLOM KART OG BESTEMMELSER**

Plankartet skal utarbeide iht. Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister  
Del 1- Spesifikasjon for plankart.

Forhold som er vanskelig å fremstille i plankartet kan vises med illustrasjoner som gjøres juridisk bindende ved bestemmelse. Herunder sikring av estetisk kvalitet.

### Kart – linjer og symboler

#### Påskrift

- Konkrete, tallfestede mål og avgrensninger kan komme fram av plankartet , men må veies opp mot lesbarheten.
- Sammenheng mellom plankart og bestemmelser skal være selvforklarende.
- Formålsteksten skal som hovedregel angis i plankartet, men kan utelates hvis det er områder med mye informasjon. Området må da imidlertid ha referanse til tegnforklaringen.
- Det bør fremkomme av plankartet hva som er offentlig og felles.
  - Eksempel påskrift kart:
    - Offentlig: o\_kjørevei
    - Felles: f\_kjørevei + nr hvis flere.

#### Linjer og symboler

- Bestemmelsesgrenser kan settes innenfor et område eller på tvers av flere arealformål. Området må ha påskrift og henvisning til reguleringsbestemmelsene.
- For bebyggelse som skal rives legges det inn linje for bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avgrensning av høyder på bebyggelse og terreng vises med linje for "regulert høyde" og påskrift
- For eksisterende bebyggelse som skal inngå i planen merkes med linjen bebyggelse som inngår i planen
- Trær som skal bevares angis med eget symbol

#### Tegnforklaring

Alle formål, juridiske linjer og symboler i plankartet skal gjengis i tegnforklaringen. Det skal ikke angis hva som er offentlig eller felles i tegnforklaringen, men skal komme fram i selve plankartet.

#### Eksempel tegnforklaring



**TØNSBERG  
KOMMUNE**

– der barn ler

## TEGNFORKLARING

### AREALFORMÅL

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG

|              |                                                  |
|--------------|--------------------------------------------------|
| <b>B1-B8</b> | BOLIGBEBYGGELSE - BLOKKBEBYGGELSE                |
| <b>B9</b>    | BOLIGBEBYGGELSE - FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE |
| <b>BV</b>    | BOLIGBEBYGGELSE - VELHUS                         |
| <b>E</b>     | ENERGIANLEGG                                     |
| <b>U1-U4</b> | UTEOPPHOLDSAREAL                                 |

#### GRØNNSTRUKTUR

|               |        |
|---------------|--------|
| <b>Turvei</b> | TURVEI |
|---------------|--------|

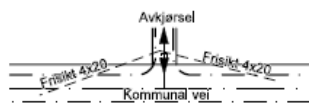
#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

|                |                                  |
|----------------|----------------------------------|
| <b>KV</b>      | KJØREVEI                         |
| <b>V1-V5</b>   | VEI                              |
| <b>GS1,GS2</b> | GANG- OG SYKKELVEI               |
| <b>F1-F3</b>   | FORTAU                           |
| <b>GT</b>      | GATETUN                          |
|                | ANNEN VEIGRUNN - TEKNISKE ANLEGG |
|                | ANNEN VEIGRUNN - GRØNTAREAL      |
| <b>P1-P7</b>   | PARKERINGSPLASSER                |

#### HENSYNSSONER

|             |                         |
|-------------|-------------------------|
| <b>H140</b> | SIKRINGSSONE - FRISI KT |
|-------------|-------------------------|

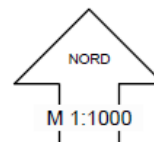
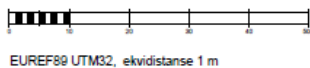
PRINSIPPSKISSE FOR AVKJØRSEL FRA KOMMUNAL VEI



#### LINJE-/PUNKTSYMBOLER

|           |                              |
|-----------|------------------------------|
| — — — — — | PLANENS AVGRENSNING          |
| — — — — — | GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL |
| — — — — — | BYGGEGRENSE                  |
| — — — — — | EIENDOMSGRENSE               |
| — — — — — | REGULERT STØYSKJERM          |
| — — — — — | REGULERT KANT KJØREBANE      |
| — — — — — | REGULERT PARKERINGSFELT      |
| — — — — — | FRISIKTLINJE                 |
| ← →       | AVKJØRSEL                    |

|           |                               |
|-----------|-------------------------------|
|           | STENGING AV AVKJØRSEL         |
|           | REGULERT TRE SOM SKAL BEVARES |
| — — — — — | REGULERT HØYDE                |



**TØNSBERG KOMMUNE**

**0704 20110051**

**DETALJREGULERING AV  
KJELLE BOLIGER**

|                                                              |                                        |       |                                                           |          |       |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------|----------|-------|
| Komplett planforslag 18.09.2014                              | Forslagstiller - EUT- Tønsberg kommune |       |                                                           |          |       |
| Plandata/-kart; leveranse, revisjoner                        | Dato                                   | Sign. | Behandling/vedtak                                         | Dato     | Sign. |
| Utarbeidet av CIVITAS AS                                     | 06.07.14                               | EOR   | Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 09.01. - 20.02.2015 |          |       |
| Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder; Tbg kom | 19.09.14                               | BJNA  | Jf. UBA sak nr. 211/14                                    | 21.11.14 |       |
| Endringer iht forslagstiller                                 | 30.10.2014                             | BJNA  | Vedtatt i UBA, sak nr.                                    |          |       |
| Endring: Adkomstvei ved gbnr 51/16 ; Ny presentasjon         | 14.04.2015                             | BJNA  | Bystyrets vedtak, sak nr.                                 |          |       |

Eksempel plankart

