# <Plannamn, stadnavn, detalj/områdereguleringsplan/ plan

# ,endring, Gnr. Bnr. m.fl.>

Reguleringsføresegner

Plan-ID <­­­­XXXXXXX>

|  |  |
| --- | --- |
| **Reguleringsplan, detaljregulering** **for:** | <*xxxxxx*> |
| **Gardsnummer, bruksnummer:** | <*xxxxx*> |
| **Nasjonal arealplan-ID:**  | <*xxxx*> |
| **Saksnummer:**  | <*xxxxx*> |
| **Dato for siste revisjon av føresegna:**  | <*dd.mm.åååå*> |
| **Dato for vedtak i kommunestyret:** | <*dd.mm.åååå*> |
| **Planen omfattar følgande plankart (list opp alle aktuelle vertikalnivå) og tilhøyrande føresegn:** | <*xxxxx*> |
| **Denne planen endrar:** |  |
| **Eg stadfestar at føresegnene er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak:**  | <*Signatur avdelingsleiar*> |

# Siktemålet med planen

*Kva som er hovudsiktemålet med planen, poengtert oppgjeve. Utfyllande opplysningar skal gå fram av planframstillinga. Siktemålet med planen bør formulerast slik at han er til støtte i vurderingar av søknader om dispensasjon eller forslag til endring av planen. Siktemålet med planen kan samanliknast med formålet med lover/forskrifter, som alltid er § 1.*

# Fellesføresegner for heile planområdet

*Føresegner som gjeld for heile planområdet, kan til dømes omfatte*

* *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)*
* *Universell utforming*
* *Estetisk utforming*
* *Terrenghandsaming*
* *Avkøyrsler skal utformast i samsvar med krava i Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehald av avkjørsler frå offentleg veg.*
* *Veg skal utformast i samsvar med krav i til ein kvar tid gjeldande kommunalnorm*
* *Vass,-avløps,- og overvassanlegg skal utformast i samsvar med krav i til ein kvar tid gjeldande kommunal norm.*
* *Verneverdiar for kulturmiljø/naturmangfald (§ 12-7 nr. 6)*
* *Byggjegrenser (til dømes mot veg/ (§ 12-7 nr. 2) Byggegrensar som fråviker reglane i Pbl. § 29-4, § 1-8, KPA eller vegloven skal førast opp på plankartet.*
* *Miljøkvalitet (til dømes knytt til støy og forureining) (§ 12-7 nr. 3)*
* *Samfunnstryggleik (til dømes knytt til flaum eller skred/ras (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)*
* *Vassboren varme (§ 12-7 nr. 8)*
* *Krav om undersøkingar før, og/eller ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12) (rekkefølge sikrast i Punkt 7.)*

# Krav om detaljregulering (berre aktuelt i områderegulering)

## 3.1 Krav om detaljregulering (felt x, x/område #, # etc.)

• Kva for nokre felt (formålsflater/føresegnsområde) det blir kravd detaljregulering for (§ 12-7 nr. 11)

• Eventuelle krav til detaljreguleringa utover fellesføresegnene som er gjevne for heile planområdet. Dette vil vere retningslinjer/føringar for detaljregulering (§ 12-7 nr. 11)

# Føresegner for arealformål

*Gje nødvendige føresegner for dei einskilde arealformåla i planen.*

## 4.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

***Fellesføresegner for bygningar og anlegg (felt x, x, x, x etc.)***

*Føresegner som gjeld særskilt for alle område for bygningar og anlegg, kan til dømes omfatte*

* *Grad av utnytting (anten for kvar tomt eller for det arealet som er sett av til byggjeområde) (§ 12-7 nr. 1)*
* *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):*
* *Uteopphaldsareal og leikeplassar*
* *Parkering og sykkelparkering*
	+ *Renovasjon*
* *Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggjesakshandsaminga (slik som krav til takplan, landskapsplan/utomhusplan, kvalitetsprogram for miljø og energi, plan for handtering av overvatn, marksikringsplan) (§ 12-7 nr. 12)*

***<Arealformål> (felt x, x etc.)***

*Føresegner som gjeld særskilt for einskilde felt, åleine eller fleire saman, kan til dømes omfatte*

* *Utforming (§ 12-7 nr. 1):*
* *Type bygning*
* *Grad av utnytting*
* *Plassering*
* *Byggjehøgder*
* *Takform og/eller møneretning*
* *Materialbruk*
* *Andre krav om utforming*
* *Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette eller desse byggjeområda) (§ 12-7 nr. 4, 5):*
	+ *Tilgjenge*
	+ *Tilkomst*
	+ *Omsyn til eksisterande vegetasjon og terreng*
* *Bustadkvalitet (§ 12-7 nr. 5)*
	+ *Tettleik, talet på bustader og bustadsamansetjing/storleik*
	+ *Tilkomst*
* *Andre tilhøve knytte til byggjegrenser, miljøkvalitet, samfunnstryggleik og verneverdiar som gjeld dette eller desse byggjeområda spesielt (§ 12-7 nr. 2, 3, 4, 6)*
* *Juridiske linjer, til dømes støyskjerm, støttemur, sikringsgjerde (§ 12-7 nr. 1 og 4) (ein skal ikkje teikne opp eksisterande bustader, eigedomsgrensar ol. dersom desse ikkje er meint å binde framtidig arealbruk)*
* *Om området/områda skal vere offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14). For fellesområde må det opplysast kva for eigedommar fellesområdet skal tene.*

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

***Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt x, x, x, x etc.)***

*Føresegner som gjeld særskilt for alle område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, kan til dømes omfatte*

* *Utforming (§ 12-7 nr. 1)*
	+ *Krav til opparbeidinga*
* *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)*
	+ *Stigningstilhøve, krav til type dekke*
* *Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)*
* *Juridiske linjer, til dømes støyskjerm, støttemur, sikringsgjerde (§ 12-7 nr. 1 og 4)*

***<Arealformål> (felt x, x etc.)***

*Føresegner som gjeld særskilt for einskilde felt, åleine eller fleire saman, kan til dømes omfatte*

* *Utforming (§ 12-7 nr. 1)*
	+ *Arealbruk*
* *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)*
	+ *Stigningstilhøve, krav til type dekke, fri sikt*
* *Trafikkregulerande tiltak (§ 12-7 nr. 7)*
	+ *Krav til fartsdempande tiltak*
	+ *Parkeringsføresegner*
* *Om området/områda skal vere offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14). For fellesområde må det opplysast kva for eigedommar fellesområdet skal tene.*

## 4.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

***Fellesføresegner for grønstruktur (felt x, x, x, x etc.)***

*Føresegner som gjeld særskilt for alle område for grønstruktur, kan til dømes omfatte*

* *Utforming (§ 12-7 nr. 1)*
	+ *Arealbruk*
	+ *Krav til og vilkår for opparbeiding*
* *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)*
* *Dokumentasjonskrav – til dømes krav om landskapsplan og krav til denne*

***<Arealformål> (felt x, x etc.)***

*Føresegner som gjeld særskilt for einskilde felt, åleine eller fleire saman, kan til dømes omfatte*

* *Utforming (§ 12-7 nr. 1)*
	+ *Arealbruk*
* *Om området/områda skal vere offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14)*
* *Retningslinjer for særlege drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr. 9)*

## 4.4 Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)

***Fellesføresegner for forsvarsområde (felt x, x, x, x etc.)***

*Føresegner som gjeld særskilt for alle område for Forsvaret, kan til dømes omfatte*

* *Lokalisering og utforming av bygg og anlegg (§ 12-7 nr. 1)*
	+ *Arealbruk*
* *Vilkår for bruk av areal og anlegg (§ 12-7 nr. 2)*
* *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)*
	+ *Beredskap og tryggleik*
	+ *Miljøtiltak*

***<Arealformål> (felt x, x etc.)***

*Føresegner som gjeld særskilt for einskilde felt, åleine eller fleire saman, kan til dømes omfatte*

* *Utforming (§ 12-7 nr. 1):*
* *Arealbruk*
* *Grad av utnytting*

## 4.5 Landbruks-, natur- og friluftsformål (§ 12-5 nr. 5)

***Fellesføresegner for landbruks-, natur- og friluftsområde (felt x, x, x etc.)***

*Føresegner som gjeld særskilt for alle landbruks-, natur- og friluftsområde, kan til dømes omfatte*

* *Vilkår for bruk av areal (§ 12-7 nr. 2)*
* *Retningslinjer for særlege drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr. 9)*

***<Arealformål> (felt x, x etc.)***

*Føresegner som gjeld særskilt for einskilde felt, åleine eller fleire saman, kan til dømes omfatte*

* *Lokalisering og utforming av bygningar og anlegg til landbruk (§ 12-7 nr. 1)*
* *Nydyrking (§ 12-7 nr. 1)*
* *Føresegner om arealbruk, plassering, grad av utnytting og vilkår for bygningar i område for spreidd utbygging av bustader, fritidsbustader og næringsverksemd innanfor LNF-formål (§ 12-7 nr. 1, 2)*

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

***Fellesføresegner for bruk og vern av sjø og vassdrag (felt x, x, x etc.) og/eller føresegner for <Arealformål> (felt x, x etc.) kan til dømes omfatte***

* *Utforming og vilkår for bruk av areal (§ 12-7 nr. 1, 2)*
* *Retningslinjer for særlege drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr. 9)*

## 4.7 Kombinerte hovudformål (§ 12-5)

***Fellesføresegner for kombinerte hovudformål (felt x, x, x etc.) og/eller føresegner for <Arealformål> (felt x, x etc.)***

# Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

*Gje nødvendige føresegner til omsynssonene i planen, slik at omsynssonene får rettsleg innhald.*

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

* *Skriv konkret kva omsyn sona gjeld for*
* *Krav eller forbod for å sikre tryggleik og avverje fare*

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

* *Skriv konkret kva infrastruktur*
* *Påbod/forbod*
* *Nærmare fastsette løysingar for infrastruktur*

## 5.3 Særlege omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone x, x)

* + *Skriv kva omsyn sona skal take i vare*
	+ *Vis evt. til vernevedtak/ forskrift ol.*
	+ *Som fastset omsyn og/eller følgjer opp vedtekne sektorplanar*
	+ *Om tilrettelegging for eller avgrensing av ferdsel*
	+ *Om forbod/ vilkår for bruk og vern*

## 5.4 Bandlagde område eller bandlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d) (sone x, x)

* *Avgrensingar i rådvelde som gjeld inntil forvaltningsvedtak er gjort (inntil 4 år)*
* *Kva for tiltak/verksemder som er tillatne eller forbodne med heimel i bandlegging etter anna lov*

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

* *Krav om at området skal planleggjast samla (berre aktuelt i områderegulering)*
* *Kva eigedomar som skal sjåast i samanheng.*
* *Særlege samarbeids- eller eigarformar*
* *Krav til omforming/fornying*

# Føresegner til føresegnsområde

*Føresegnsområder er eit kartteknisk hjelpemiddel. Det er føresegna som gir rettsleg innhald til området. Ein kan i dette kapittelet gje nødvendige føresegner til eit føresegnsområde i planen.*

## 6.1 Føresegner til føresegnsområde (område #x, #x)

* *Føresegner og eller retningslinjer særskilt knytte til et avgrensa område innanfor eitt eller på tvers av fleire arealformål (§ 12-7 nr. 1-14)*

# Rekkjefølgjeføresegner

*Alle rekkjefølgjeføresegner som gjeld for planområdet, både for tiltak i og utanfor planområdet, skal samlast i dette kapittelet (§ 12-7 nr. 10).*

*Dersom planen har krav om undersøkingar før og/eller ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12) må desse gjentakast og tidsfestast i dette kapittelet.*

## 7.1 Før oppretting av eigedommar (felt x, x, x)

## 7.2 Før rammeløyve (felt x, x, x)

## 7.3 Før igangsetjingsløyve (felt x, x, x)

## 7.4 Før bygning blir teken i bruk (felt x, x, x)

## 7.5 Rekkjefølgje i tid (felt x, x x)

* *Typisk gjeld dette kva for utbyggingsområde (felt) som skal byggjast ut i kva rekkjefølgje.*

## 7.6 <Anna rekkjefølgjetema> (felt x, x, x)

* *Til dømes bruk av matrise for å fastsetje kva for rekkjefølgjeføresegner som gjeld for kva felt, for å gje god oversikt over rekkjefølgjeføresegnene i dei omfatta planane.*

**Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene**

*Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i planføresegnene, til dømes illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, skal listast opp her med namn, dato og eventuelt rapportnummer.*