Kristiansand kommune Vedtatt dato

 Dato for siste mindre endring:

Reguleringsplan for <navn på planen>

*Med plannavn menes angivelse av sted planen gjelder for, eksempelvis område, stedsnavn (fra SSR), adresse*

Reguleringsbestemmelser
<Detaljregulering/områderegulering>

PlanID <­­­­XXXXXXX>

*PlanID er kommunens egen planidentifikasjon. I tillegg skal den ha en nasjonal arealplanid som består av administrativenhetsnummeret (kommunenummer)*

Saksnummer <xxxxxx>

*Kommunens saksnummer i plan&build og p360*

*Veiledning*

*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. Nummer på hovedkapittel skal beholdes som i malen.*

*Det er viktig at innholdet i bestemmelsene tilpasses planen som utarbeides.*

*Tekst i kursiv er veiledningstekst og skal strykes før innsending av plan.*

*Sist oppdatering av Kristiansand kommunes mal/eksempelsamling: 30.04.2024*

# **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.*

# **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 vei/jernbane) (§ 12-7 nr. 2) (Byggegrenser angis om mulig kun på plankartet. Utfyllende verbale bestemmelser kan ved behov angis her.)*
* *Miljøkvalitet (for eksempel knyttet til støy og forurensning) (§ 12-7 nr. 3)*
* *Samfunnssikkerhet (eksempel knyttet til flom eller skred/ras (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)*
* *Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)*
* *Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)*

*Forslag til konkrete bestemmelser som kan brukes:*

## **2.1 Forstøtningsmur (pbl §12-7)**

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Ved terrasserte murer skal det være minimum 1,5 m mellom hver mur. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1. Forstøtningsmurer kan plasseres i nabogrense.

Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

*Veiledning: Der det er behov for murer over 1,5 m skal den enkelte mur vises på plankartet med eget symbol og høyde. Bestemmelsene bør angi krav til materialbruk på murer for å sikre tilpasning til situasjonen.*

## **2.2 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)**

Overvannshåndtering og vegetasjon skal inngå som en del av teknisk plan/ landskapsplan.

Overvann skal primært håndteres som åpne (blågrønne) løsninger.

Alt overvann skal være håndtert lokalt innenfor planområdet.

Tomtas ubebygde del skal i hovedsak ha permeable flater som infiltrerer regnvann.

*Veiledning: Det må lages spesialtilpassa bestemmelser som fastsetter hvilke overvannsløsninger som skal etableres. Disse skal primært etableres innen planområdet og basere seg på utført overvannsutredning. Bestemmelsene må sikre at nødvendige fellesanlegg for overvannshåndtering må fremgå av teknisk plan/landskapsplan, og det må knyttes rekkefølgekrav til disse. Det må lages egen bestemmelse dersom det er tiltak for overvannshåndtering som skal løses i den enkelte byggesak/tomt. Nødvendige flomveier bør fremgå som hensynssone på plankartet og må sikres i bestemmelsene.*

## **2.3 Illustrasjonsplan (pbl §12-7)**

Hovedløsning/ prinsipper/ arealstørrelser vist i illustrasjonsplan datert xx.xx.20xx, skal legges til grunn for utarbeidelse av teknisk plan og landskapsplan og utforming av private uterom.

*Veiledning: Gjelder primært større planer der det juridiske plankartet er lite detaljert, og det er utarbeida en relevant illustrasjonsplan samtidig med reguleringsplanen.*

# **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)*

# **4. Bestemmelser til arealformål**

*Gi nødvendige bestemmelser for de enkelte arealformålene i planen.*

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

### 4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt x, x, x, x, etc.)

*Bestemmelser som gjelder særskilt for alle områder for bebyggelse og anlegg, kan eksempelvis omfatte:*

* *Grad av utnytting (enten for hver tomt, eller for det arealet som er avsatt til byggeområde) (§ 12-7 nr. 1)*
* *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):*
	+ *Uteoppholdsareal og lekeplasser*
	+ *Parkering og sykkelparkering*
	+ *Renovasjon*
* *Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (slik som krav til takplan, situasjonsplan, kvalitetsprogram for miljø og energi, plan for overvannshåndtering, marksikringsplan) (§ 12-7 nr. 12)*

*Forslag til konkrete bestemmelser som kan brukes:*

#### 4.1.1.a Utnyttelse

Maksimalt bebygd areal (BYA) = xx m² BYA.

I tillegg til dette kan det senere pr tomt oppføres ett tilbygg til bolig på inntil 50 m² BYA og ett frittliggende bygg på inntil 15 m² BYA.

Eller:

Ved første utbygging kan det pr tomt maksimalt bygges ut 80 % av BYA. Resterende skal reserveres til senere tilbygg, mindre bygg, terrasser mv.

*Veiledning: Ved bruk av en av de to nederste bestemmelsene må de tilpasses den* *enkelte plan, og egner seg best for eneboligbebyggelse*

#### 4.1.1.b Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Unntatt dette er:

* Garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrense mot vei. Garasjer parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrense mot vei.
* Frittstående bygg på inntil 15 m² kan plasseres 1 m fra nabogrense. Dette gjelder ikke mot offentlig vei.
* Mindre terrenginngrep kan foretas i nabogrense.
* Levegger i tråd med SAK 10 § 4-1 første ledd bokstav f). Dette gjelder ikke mot offentlig vei.
* Murer som nevnt i kap 2.

#### 4.1.1.c Høyder

Bygningenes maksimale gesimshøyde (G = kote x) og mønehøyde (M = kote x) fremgår av plankartet.

Høyde gulv 1.etg (H01 = kote x) fremgår av plankartet.

Bygning med angitt høyde U= kote x skal ha underetasje. Denne etasjen skal ta opp høydeforskjellen på tomta, ved at terrenget er fylt inn til den ene fasaden, samt delvis på de to tilliggende fasader.

#### 4.1.1.d Utforming av bebyggelsen

Bygningene skal ha flatt tak/ saltak/ pulttak med vinkel mellom xx og xx grader.

Lange fasader (over xx m) og store volumer (over xx m³) skal brytes opp i detaljering, vertikale sprang, fargebruk og/ eller materialbruk for å motvirke monotoni og skape variasjon.

Maksimal fasadebredde mot gate uten oppdeling/ variasjon i detaljering, vertikale sprang, fargebruk og/ eller materialbruk skal være xx m.

Toppetasje skal være inntrukket minimum x m fra veggliv/ innenfor en vinkel av 45 grader.

I hovedsak skal ny bebyggelse oppføres med tre som fasadekledning og i bærende konstruksjoner.

#### 4.1.1.e Skilt og reklame

Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen. Det tillates ett skilt pr. virksomhet på hver fasade. Heldekkende folie på glassflater er ikke tillatt.

Takreklamer med silhuettvirkning tillates ikke.

Skilt, markiser og andre innretninger ut over fortau og annen offentlig grunn må ikke hindre ferdselen eller være til fare for omgivelsene. Fri høyde under uthengsskilt må være minst 2,5 meter, og fremspringet kan maksimalt være 0,8 meter, men aldri lenger enn at det mellom ytre kant av skiltet og fortauskant blir en avstand på minst 0,7 meter.

Lysstyrken i belyste skilt skal tilpasses omgivelsene.

*Veiledning: Skal kun brukes i reguleringsplaner med sentrums-/ nærings- og forretningsformål*

#### 4.1.1.e Tekniske installasjoner

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil xx m over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke xx m². Takoppbygg skal være inntrukket minimum x m fra veggliv/ innenfor en vinkel av 45 grader.

Tekniske installasjoner skal innebygges med fasadebehandling som bygget for øvrig.

#### 4.1.1.f Avkjørsel

Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom.

*Veiledning: Denne bestemmelsen brukes der avkjørsel ikke er vist med piler på plankartet.*

Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

*Veiledning: Avkjørsler merkes med pil kun der det er nødvendig for å styre plassering av avkjørsel. Må plasseres slik at det er mulig å få frisikt på egen eiendom.*

Avkjørsel til private eiendommer skal ha utforming, frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal bredde på avkjørsel skal være 5 m. Utforming av avkjørsel skal vises på situasjonsplan.

#### 4.1.1.g Parkering

Det avsettes maksimalt x (antall) biloppstillingsplasser pr. boenhet/ 100 m² BRA (formål).

Parkeringsplassene skal sikres til bruk for boligene og kan ikke fradeles uten samtykke fra kommunen.

x (antall) p-plasser skal være hc-plasser. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

Det skal etableres x (antall) gjesteparkeringsplasser.

Gjesteparkering og HC-plasser skal være felles for de aktuelle bruksenhetene.

All parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng.

Parkeringsarealer over bakken skal opparbeides med landskapelige elementer.

#### 4.1.1.h Sykkelparkering

Det avsettes min. x (antall) sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet/ 100 m² BRA (formål).

Sykkeloppstillingsplasser skal i hovedsak være overbygd og være tilpasset ulike typer sykler, som lastesykkel, sykkelvogner mv. med lademuligheter og låsbare løsninger.

X plasser skal være for kunder og besøkende og skal plasseres på bakkeplan og i tilknytning til inngangspartier.

#### 4.1.1.i Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndering skal løses ihht. avfallsteknisk norm.

Det skal etableres nedgravd løsning innenfor felt xx.

#### 4.1.1.j Energi

Alle takflater som ikke brukes til uteopphold eller fordrøyning av regnvann, skal brukes til energitiltak.

Nye bygg innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal knyttes til dette, og tilrettelegges slik at fjernvarme kan brukes.

*Veiledning: Denne skal brukes innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning, samt bygg der konsesjonshaver ikke tilbyr fjernvarme.*

### 4.1.2 <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.*

*Forslag til konkrete bestemmelser som kan brukes:*

### 4.1.3 Bebyggelse og anlegg - bolig (felt x, x, etc.)

#### 4.1.3.a Bebyggelsestype

Innenfor Bx skal det oppføres eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, kjedehus, leiligheter i blokk, terrasseleiligheter.

Innenfor Bx tillates mellom x og x boenheter.

Innenfor Bx tillates det 1 boenhet pr tomt.

Innenfor hvert felt skal minimum 50% av boligene være over 50 m² BRA og 25 % av boligene

være over 75 m² BRA.

*Veiledning: Størrelse og andel må tilpasses den enkelte sak.*

#### 4.1.3.b Garasjer

Frittliggende garasjer skal ha maks BYA = xx m², maks gesimshøyde på 3,0 m og maks mønehøyde på 4,0 m. Arker og kvister er ikke tillatt.

#### 4.1.3.c Tilgjengelighet

Boenhetene i feltene Bx-Bx / tomtene y-y skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

*Veiledning: Bestemmelsen skal ikke brukes ved leilighetsbygg da krav ivaretas i TEK17 § 12-2. Bestemmelsen skal brukes for å fastsette hvilke enebolig-/ rekkehustomter som har krav om tilgjengelighet. Må brukes der det er hensiktsmessig i forhold til boligstørrelse og tomteforhold.*

#### 4.1.3.d Krav til uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det avsettes xx m² uteoppholdsareal.

Minimum 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 være minimum xx m² og ha minimum xx m dybde.

Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520)

(Innenfor felt BBx skal det etableres en møteplass. Den skal utformes i henhold til kravene i «Landskapsnorm for i Kristiansand kommune». Møteplassen skal fremgå av situasjonsplan. Allmennheten skal sikres tilgang.)

*Veiledning: Skal kun brukes der ordinære sandlekeplass på offentlig friområde/ fellesareal ikke er mulig. Dersom det er spesielle kvaliteter/funksjoner på privat uteoppholdsareal som er viktige å sikre, må det utarbeides en egen bestemmelse for dette.*

#### 4.1.3.e Støy

Leilighetene skal være gjennomgående.

Leilighetene skal ha min. en stille side.

Min. ett soverom skal være på stille side.

Der det ikke er mulig med stille side/gjennomgående leiligheter kan det unntaksvis, og for en liten andel av boenhetene, eksempelvis for hjørneleiligheter, tillates dempet fasade som erstatning.

Støyskjermende tiltak skal utformes som en arkitektonisk integrert del av bebyggelsen.

Balkonger skal innglasses.

Det skal anlegges støyskjerm som vist på plankartet. Støyskjermen skal ha en høyde på xx m over veien. Materialvalg og utforming skal tilpasses bebyggelsen.

*Veiledning: Støyskjerm skal plasseres inne på byggeområdet.*

### 4.1.4 Bebyggelse og anlegg – renovasjon

f\_RA1 er felles for…

o\_RA1 skal være offentlig.

### 4.1.5 Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål

Innenfor området SF kan det oppføres bygninger for forretning, kontor, bolig, bevertning, tjenesteyting, hotell/overnatting.

1. etasje mot gate skal ha publikumsrettede virksomheter.

*Veiledning: Stryk det som ikke passer i første avsnitt.*

### 4.1.6 Bebyggelse og anlegg – forretning/ kontor

Forretninger i F/K skal lokaliseres i 1. etasje mot gate. Øvrige etasjer forbeholdes kontorformål.

Det tillates en forretningsandel på maksimum BRA = xx m²

Den enkelte forretningsenhet skal ikke overstige BRA = xx m²

### 4.1.7 Bebyggelse og anlegg – industri/lager

Innenfor området xx kan det oppføres bygninger for lett industri og/ eller håndverksbedrifter.

Brann- og eksplosjonsfarlig industri/lager tillates ikke.

Den ubebygde delen av eiendommen tillates ikke benyttet til utendørs lagring.

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

### 4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt x, x, x, x, etc.)

*Bestemmelser som gjelder særskilt for alle områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, kan eksempelvis omfatte:*

* *Utforming (§12-7 nr. 1)*
	+ *Krav til opparbeidingen*
* *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4))*
	+ *Stigningsforhold,*
* *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)*

*Forslag til konkrete bestemmelser som kan brukes:*

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for vann, spillvann og overvann skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med kommunale normaler for vei, vann, spillvann, overvann og renovasjon.

Teknisk plan og landskapsplan skal være samordnet.

Teknisk plan og landskapsplan lages som samlet plan.

*Veiledning: Teknisk plan og landskapsplan lages som samla plan når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen.*

### 4.2.2 <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.*

*Forslag til konkrete bestemmelser som kan brukes:*

#### 4.2.2.a Bruk av veigrunn

Felt/vei o\_Vx skal være offentlig.

Felt/vei f\_Vx skal være fellesareal for delfelt/eiendommene Bx-Bx.

## **4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

### 4.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt x, x, x, x, etc.)

*Bestemmelser som gjelder særskilt for alle områder for grønnstruktur, kan eksempelvis omfatte:*

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

*Forslag til konkrete bestemmelser som kan brukes:*

Det skal utarbeides landskapsplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og "Landskapsnorm for Kristiansand kommune”.

Teknisk plan og landskapsplan skal være samordnet.

Teknisk plan og landskapsplan lages som samlet plan.

*Veiledning: Teknisk plan og landskapsplan lages som samla plan når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen.*

Grønnstruktur skal opparbeides/bevares i henhold til godkjent landskapsplan. Det tillates ikke inngrep i strid med landskapsplanen.

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes, inntil godkjent landskapsplan foreligger.

Regulert grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

Langs vassdrag skal det opprettholdes et vegetasjonsbelte på minimum 5 m.

### 4.3.2 <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)*

*Forslag til konkrete bestemmelser som kan brukes:*

### 4.3.3 Friområde

o\_FRIx-o\_FRIx skal opparbeides som møteplass og skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

(Alt: f\_FRIx-f\_FRIx skal opparbeides som møteplass og skal være fellesareal for delfelt Bx-Bx.)

o\_FRIx skal opparbeides som lokalpark og skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

Gjennom o\_FRI x skal det opparbeides turvei med bredde x m.

Innenfor o\_FRIx skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Feltet skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

### 4.3.4 Naturområde

Innenfor GN skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares.

Jordloven § 9 og § 12 skal gjelde.

### 4.3.4 Turvei

o\_TV skal opparbeides med bredde x m. Feltet skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

### 4.3.5 Badeplass

I o\_BAD kan det opparbeides badeplass. Feltet skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

## **4.4 Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)**

### 4.4.1 Fellesbestemmelser for forsvarsområder (felt x, x, x, x, etc)

*Bestemmelser som gjelder særskilt for alle områder for Forsvaret, kan eksempelvis omfatte:*

* *Lokalisering og utforming av bygg og anlegg (§ 12-7 nr 1)*
	+ *Arealbruk*
* *Unntak fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven (§§ 20-6 og 20-7)*
* *Vilkår for bruk av arealer og anlegg (§ 12-7 nr 2)*
* *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)*
	+ *Beredskap og sikkerhet*
	+ *Miljøtiltak*

### 4.4.2 <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*
* *Grad av utnytting*

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

### 4.5.1 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)*

### 4.5.2 <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)*

*Forslag til konkrete bestemmelser som kan brukes:*

Landbruksbebyggelse tillates ikke plassert på dyrka mark.

Jordloven § 9 og § 12 skal gjelde.

Steingarder, historiske rydningsrøyser, tufter og veifar skal bevares. Endringer som er nødvendige for landbruksdrift er tillatt, forutsatt at de ikke er automatisk fredet.

Langs vassdrag skal det opprettholdes et vegetasjonsbelte på minimum 5 m.

### 4.5.3 Friluftsformål (felt…)

I arealene skal friluftsliv og tiltak knyttet til allmenn rekreasjon prioriteres. Enkel opparbeidelse av turstier, tråkk og rasteplasser eller leirplasser tillates. Det tillates nødvendig rydding av skog og skjøtsel av vegetasjon knyttet til friluftslivstiltak.

Prioritet for friluftsliv er likevel ikke til hinder for gjennomføring av ordinært landbruk inkludert skogbruk. Jordloven § 9 og § 12 skal gjelde.

### 4.5.4 Landbruksformål (felt…)

Arealene skal benyttes til jordbruk og skogbruk.

Enkel opparbeidelse av turstier tillates.

*Veiledning: Bestemmelsen kan regulere driftsbygninger i landbruket der det er nødvendig. Utforming og plassering skal i slike tilfeller være i tråd med kommuneplanens bestemmelser.*

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

### 4.6.1 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)*

*Forslag til konkrete bestemmelser som kan brukes:*

### 4.6.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Midlertidige eller permanente tiltak tillates ikke etablert i vann eller vannkant

### 4.6.3 Badeområde i sjø/vann

Det tillates etablert badeplass med sandstrand, brygge med videre. Dette inkluderer sikringsbøyer i vannet.

### 4.6.4 Småbåthavn

X (antall) båtplasser skal tilrettelegges for ladning av EL-båter

Bryggeanlegget skal være allment tilgjengelig.

## **4.7 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)**

### 4.7.1 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*

*Forslag til konkrete bestemmelser som kan brukes:*

### 5.1.1 Sikringssone – frisikt (H140)

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

### 5.1.2 Sikringssone – andre sikringssoner – ledningsnett (H190)

Det tillates ikke ny bebyggelse og vesentlige terrenginngrep innenfor sikringssonen.

### 5.1.3 Faresone – ras- og skredfare (H310)

Innenfor sonen skal det gjennomføres følgende sikringstiltak:

-(…)

-(…)

Det tillates ikke tiltak innenfor faresonen uten at det kan dokumenteres tilstrekkelig sikring av <xxx>.

Det tillates ikke tiltak innenfor sonen.

### 5.1.4 Faresone – flomfare (H320)

Innenfor sonen skal det gjennomføres følgende sikringstiltak:

-(…)

-(…)

Det tillates ikke tiltak innenfor faresonen uten at det kan dokumenteres tilstrekkelig sikring av <xxx>.

Det tillates ikke tiltak innenfor sonen.

5.1.5 Faresone – høyspenningsanlegg (H370)

Det tillates ikke bebyggelse innenfor faresonen H370.

## **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, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone x, x)**

* + *Som angir hensyn og/eller følger opp vedtatte sektorplaner*
	+ *Om tilrettelegging for eller begrensing av ferdsel*
	+ *Om bruk og vern*

*Forslag til konkrete bestemmelser som kan brukes:*

### 5.3.1 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø (H560)

Enkelttrær i planområdet markert med hensynssone H560 skal bevares. Det tillates normal skjøtsel av trær og vegetasjon. Døde trær skal erstattes med nye.

### 5.3.2 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø (H570)

Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen og kulturmiljøet.

Grøntarealer som parkanlegg, hager, dyrket mark, beitemark og terrengformasjoner som utgjør en vesentlig del av kulturmiljøet, skal bevares.

Eksisterende bygninger markert med tykk strek, tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

Bebyggelsen innenfor hensynssonen kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført til dokumentert tidligere utforming.

Tilbygg og påbygg kan tillates når det klart underordner seg hovedhuset, og etter kommunens skjønn er godt tilpasset bygningen, eiendommen og kulturmiljøets særpreg.

Nye bygg som planen hjemler, skal tilpasses kulturmiljøets særpreg, herunder i målestokk, form, materialbruk og plassering.

Kommunen kan stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk for tiltak innenfor hensynssonen.

Det er ikke tillatt med tiltak som virker skjemmende og kommer i konflikt med kulturmiljøet.

Søknadspliktige tiltak som har vesentlig innvirkning på kulturmiljøet, skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

## **5.4 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d) (sone x, x)**

* *Rådighetsbegrensninger som gjelder inntil forvaltningsvedtak er gjort*
* *Hvilke tiltak/virksomheter som er tillatt eller forbudt i henhold til båndlegging etter annen lov*

*Forslag til konkrete bestemmelser som kan brukes:*

### 5.4.1 Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Innenfor hensynssonen er det kulturminner som er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det tillates ikke tiltak som kan skade, forandre, tildekke eller skjemme kulturminner eller kulturmiljøet. Alle nye tiltak i områdene skal avklares med antikvarisk myndighet.

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

* *Krav om at området skal planlegges samlet (bare aktuelt i områderegulering)*

# **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)*

# **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)**

*Forslag til konkrete bestemmelser som kan brukes:*

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge

1. godkjent landskapsplan
2. godkjente tekniske planer
3. plan for håndtering av overvann og vegetasjon

## **7.3 Før igangsettingstillatelse (felt x, x, x)**

*Forslag til konkrete bestemmelser som kan brukes:*

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt Bx skal

1. samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.

*Veiledning: eventuelt oppdelt i enkelttiltak, spesifisert med feltbenevnelser.*

1. områdene o\_FRIx-o\_FRIx være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent landskapsplan.
2. ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.

## **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*

# **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.*