

**Arkivsak:**  <saksnummer>

**PlanID:**

**Reguleringsplan for <navn på planen>**

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

<Detaljregulering/områderegulering>

Datert <sett inn dato>

Godkjent av bystyret <sett inn dato> i sak <sett inn sak>

Dato for siste mindre endring <sett inn dato>

**1 GENERELT**

**1.1 Avgrensning av planområdet**

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense

i plankartet i målestokk <sett inn målestokk> datert <sett inn dato>

**1.2 Hensikten med reguleringsplanen**

*<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.>*

**1.3 Området reguleres for følgende formål**

**(jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)**

*<Opplisting av områder/formål. Hvert enkelt delområde skal spesifiseres med bokstav og eventuelt nummer som på plankartet.>*

**2. FELLESBESTEMMELSER**

*<Bestemmelser som gjelder for hele planområdet.>*

*<Kan eksempelvis omfatte:*

* *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)*
* *Universell utforming*
* *Estetisk utforming*
* *Terrengbehandling*
* *Overvannshåndtering*
* *Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)*
* *Byggegrenser (eksempelvis mot veg/jernbane) (§ 12-7 nr. 2) (Byggegrenser angis om mulig kun på plankartet. Utfyllende verbale bestemmelser kan ved behov angis her.)*
* *Unntak fra byggegrensen må presiseres i reguleringsbestemmelsene og/eller tegnes inn på plankartet (Dette gjelder alle tiltak etter pbl. §1-6).*
* *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)>*

**2.1 Dokumentasjonskrav**

*<Her beskrives innholdet i den dokumentasjon som det er stilt krav om under rekkefølgekrav, for eksempel situasjonsplan, illustrasjonsplan, landskapsplan, utomhusplan …>*

2.1.1 Overordna Utomhusplan 1:500«For alle byggeområder i planområdet skal det følge med en samlet, kotesatt (nytt terreng) utomhusplan i målestokk 1:500 før det kan gis rammetillatelse. Det skal foreligge dokumentasjon på tiltakets virkning på utomhusarealene, herunder utforming av felles lekeplasser, beplantning og naturområder med turstier. I tilknytning til utomhusplanen skal det utarbeides prinsipper for universell utforming og løsninger for overvannshåndtering. Det skal gjennomføres beregning av BGF (Blågrønn faktor) eller tilsvarende beregning for å dokumentere tiltakets virkning på overvannet i området. Listen er ikke uttømmende.»

2.1.2 Detaljert Utomhusplan 1:200«Ved søknad om byggetillatelse på enkelttomter skal det følge med en mer detaljert utomhusplan i 1:200 eller bedre over eiendommen. Detaljert utomhusplan skal minimum vise husplassering, innkjøring, opparbeidelse av uteareal med faste dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding.»

2.1.3 Teknisk Plan«Før det gis igangsettingstillatelse for veger og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent kotesatt teknisk plan av Porsgrunn kommune ved Kommunalteknikk, som minimum viser opparbeidelse av veger, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, overvannshåndtering, strømforsyning, tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler (der dette er nødvendig mht. rømningsveier) og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i planen.

Sanitærmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen v/Kommunalteknikk før igangsettelsestillatelse kan gis.   
  
Det skal også foreligge godkjenning/aksept for tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler fra lokalt brann- og redningsselskap.

**2.2 Miljøforhold**

*<Her gis bestemmelser som sikrer at tilstrekkelige miljøhensyn ivaretas>*

**2.3 Samfunnssikkerhet og beredskap**

*<Herunder skal temaer som radon, flom og grunnforhold beskrives>*

**2.4 Automatisk freda kulturminner**

*<Fast formulering settes alltid her i tråd med innspill fra Telemark Fylkeskommune gitt ved varsel om oppstart.>*

**2.5 Energibruk i bygg**

*<Ved planlegging og søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger*

*utredes. Det skal redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder.>*

**2.6 Krav til detaljreguleringsplan** *(gjelder bare ved områdeplan)*

- For område … skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan før utbygging.

**3. Bestemmelser til arealformål**

*<Fra §3 og videre nedover i dokumentet settes inn styrende bestemmelser for de forskjellige reguleringsformål (eks. bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur etc.) fra pkt. 1.1 med hensyn på grad av utnytting, bygningers høyder, estetikk med mer.>*

*<Gi nødvendige bestemmelser for de enkelte arealformålene i planen>*

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

3.1.1 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, landskapsplan/utomhusplan, kvalitetsprogram for miljø og energi, plan for overvannshåndtering, marksikringsplan) (§ 12-7 nr. 12)>*

3.1.2 <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.>*

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

3.2.1 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, krav til type dekke*
* *Unntak fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven (§§ 20-6 og 20-7)*
* *Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)*
* *Juridiske linjer, eksempelvis støyskjerm, støttemur, sikringsgjerde (§§ 12-7 nr. 1 og 4)>*

3.2.2 <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.>*

**3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

3.3.1 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>*

3.3.2 <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)>*

**3.4 Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)**

3.4.1 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>*

3.4.2 <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>*

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

3.5.1 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)>*

3.5.2 <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)>*

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

Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag (Felt x, x, x, etc.) og/eller bestemmelser for <Arealformål>, felt x, x, etc.

<Kan eksempelvis omfatte:

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

**3.7 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)**

Fellesbestemmelser for kombinerte hovedformål (felt x, x, x, etc.) og/eller bestemmelser for <Arealformål>, felt x, x, etc.

**4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

*<Her skal de hensyn og restriksjoner som er fastsatt gjennom hensynssoner settes styrende bestemmelser som på en god måte ivaretar hensikten bak sonen.>*

*<Gi nødvendige bestemmelser til planens hensynssoner slik at hensynssonene får rettslig innhold>*

***4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone x, x)***

* *Krav eller forbud for å ivareta sikkerhet og avverge fare*

***4.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (sone x, x)***

* *Nærmere angitte løsninger for infrastruktur*

***4.3 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*

***4.4 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*

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

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

**5. Bestemmelser til bestemmelsesområder**

*<Det kan angis egne bestemmelsesområder i reguleringsplanen. Bestemmelsesområde er fastsettelse av virkeområde for angitte bestemmelser som avviker fra grenser som følger direkte av arealformål og hensynssoner i planen. For eksempel kan krav av om bymessig bebyggelse og andre bestemmelser om utforming, angis med bestemmelsesområde på plankartet og settes styrende bestemmelser under dette punktet.>*

*<Gi nødvendige bestemmelser til planens bestemmelsesområder slik at områdene får et rettslig innhold>*

***5.1 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)*

**6. Rekkefølgebestemmelser**

*<Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)>*

*Ved rekkefølgebestemmelser som skal være avklart før man kan gi tillatelse til tiltak, må det nevnes unntak for deling etter pbl. § 20-4 bokstav d), jf. § 20-1 bokstav m), siden deling også er et tiltak etter pbl (forutsetter da at deling av eiendom er greit i forhold til rekkefølgebestemmelsene).*

***6.1 Før opprettelse av eiendommer (felt x, x, x)***

***6.2 Før rammetillatelse (felt x, x, x)***

***6.3 Før igangsettingstillatelse (felt x, x, x)***

***6.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt x, x, x)***

*Ved behov for egen tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler skal disse være skiltet før bygg kan tas i bruk.*

***6.5 Rekkefølge i tid (felt x, x x)***

*<Typisk gjelder dette hvilke utbyggingsområder (felt) som skal bygges ut i hvilken rekkefølge>*

***6.6 <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.>*