

Reguleringsplan for <namn på planen>

Plannamn vil seie opplysning om kva stad planen gjeld for, til dømes område, stadnamn (frå SSR), adresse.

Reguleringsføresegner
<Detaljregulering/områderegulering>

PlanID <XXXXXXX>

PlanID er kommunens eigen planidentifikasjon. I tillegg skal planen ha ein nasjonal arealplanID som er samansett av administrativeiningsnummeret (kommunenummeret) og saksnummer <xxxxxx>.

I malen er det dømte på kva slags føresegner som, avhengig av plansituasjon, vil kunne gå inn under dei ulike overskriftene. Døma er ikkje uttømmende, og rekkjefølgja på dei einskilde føresegnene under kvar overskrift kan endrast avhengig av kva som er viktig å rangere tidleg i den einskilde planen. Til kvar hovudoverskrift er det tilrådeleg å bruke undernummerering ned til tre nivå, deretter bokstavnummerering.

1. Siktemålet med planen

Kva som er hovudsiktemålet med planen, poengtert oppgeve. 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.

2. 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
 - Handtering av overvatn
- Verneverdiar for kulturmiljø/naturmangfald (§ 12-7 nr. 6)
- Byggjegranser (til dømes mot veg/jernbane) (§ 12-7 nr. 2) (Byggjegranser skal om mogleg berre førast opp på plankartet. Utfyllande verbale føresegner kan om nødvendig takast med her.)
- 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 og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)
- Krav om undersøkingar før og/eller ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

3 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)

4. 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 byggjegransar, 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)
- Om området/områda skal vere offentlege eller felles (§ 12-7 nr. 14). For fellesområde må det opplysast kva for eigedommar eigarfellesskapet omfattar.

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
- Unntak frå søknadspått etter plan- og bygningslova (§ 20-6 og 20-7)
- 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 einkilde 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 eigarfellesskapet omfattar.

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

<Arealformål> (felt x, x etc.)

Føresegner som gjeld særskilt for einkilde 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
- Unntak frå søknadsplikt etter plan- og bygningslova (§ 20-6 og 20-7)
- 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 einkilde felt, åleine eller fleire saman, kan til dømes omfatte

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

4.5 Landbruks-, natur- og friluftformål og reindriftsformål (§ 12-5 nr. 5)

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

Føresegner som gjeld særskilt for alle landbruks-, natur- og friluftsområde og reindriftsområde, 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 einkilde felt, åleine eller fleire saman, kan til dømes omfatte

- Lokalisering og utforming av bygningar og anlegg til landbruk og reindrift (§ 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 LNFR-formål (§ 12-7 nr. 1, 2)

4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner (§ 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.)

5. 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)

- *Krav eller forbod for å sikre tryggleik og avverje fare*

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

- *Nærmare fastsette løysingar for infrastruktur*

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

- *Som fastset omsyn og/eller følgjer opp vedtekne sektorplanar*
- *Om tilrettelegging for eller avgrensing av ferdsel*
- *Om 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*
- *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)*

6. Føresegner til føresegnsområde

Gje nødvendige føresegner til føresegnsområda i planen, slik at områda får rettsleg innhald.

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)*

7. Rekkjefølgjeføresegner

Alle rekkjefølgjeføresegner som gjeld for planområdet, skal samlast i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10).

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.