



Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

(Planens navn)

Bilde

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre + dato

Datert:

Revidert:

Planen er utarbeidet av X



Om malen:

Denne malen er ment som et hjelpemiddel for å strukturere planbestemmelser ved utarbeidelse av reguleringsplaner i Sarpsborg kommune. Malen er tilpasset områder med kommuneplanens arealdel som overordnet plan.

Noe av hensikten er å sikre god kvalitet og en enhetlig struktur for plandokument, vise eksempler for ofte brukte planbestemmelser, og sikre felles grafisk utforming. Dette for å skape forutsigbarhet for de som skal bruke planen, dvs. prosjekterende, grunneiere, kommunen, m.m.

Innholdet og detaljene i planbestemmelsene skal tilpasses hver enkelt plan. Malen skal følges så langt det passer.

Virksomhet plan og samfunn, mars 2023

KRAVSPESIFIKASJON

- Planbestemmelsene skal ikke inneholde bestemmelser som omfattes av annet lovverk (unntak Kulturminneloven)
- Planbestemmelser leveres i docx og PDF- format (ikke skrivebeskyttet).
- Filstørrelse: Dokumentets størrelse holdes så lav som mulig.
- Stilen/formateringen i malene opprettholdes.



Innholdsfortegnelse

SIDE

1 FORMÅLSPARAGRAF

2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSONER

2.1	Bebyggelse og anlegg	5
2.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	5
2.3	Grønnstruktur	5
2.4	Landbruks- natur- og friluftsmål	6
2.5	Hensynssoner	6

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1	Kulturminner	6
3.2	Støy.....	6
3.3	Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.....	6
3.4	Luftkvalitet	7
3.5	Stedstilpassing av tiltak	7
3.6	Overvannshåndtering	7
3.7	Forurensing i grunnen	8
3.8	Grunnforurensning.....	8
3.9	Naturmangfold.....	8
3.10	Geotekniske forhold.....	8

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1	Dokumentasjonskrav - utomhusplan.....	9
4.2	Dokumentasjonskrav – material- og fargevalg	9
4.3	Frittliggende småhusbebyggelse (BFS).....	10
4.4	Lekeplasser (f_BLK).....	10
4.5	Næringsbebyggelse.....	11
4.6	Energianlegg (BE).....	11
4.7	Renovasjonsanlegg (BRE)	11

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1	Fellesbestemmelser	12
5.2	Kjørevei (o_SKV 1, o_SKV2).....	12
5.3	Gang-/sykkelvei (o_SGS1, o_SGS2,).....	12
5.4	Fortau (o_SF).....	12
5.5	Annen veigrunn – grønntareal (o_SVG).....	12

6 GRØNNSTRUKTUR

6.1	Vegetasjonsskjerm (GV).....	13
6.2	Friområde.....	13
6.3	Turvei (GT).....	13

7 LANDBRUK- NATUR OG FRILUFTSMÅL

7.1	Naturvern	13
-----	-----------------	----

8 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

8.1	Sikringssone – frisikt (H_140).....	14
8.2	Ras- og skredfare.....	14
8.3	Flomfare	14
8.4	Landbruk	14



9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1	Lekeareal	15
9.2	Vei.....	15
9.3	Renovasjon	15

10 BESTEMMELSESOMRÅDER

10.1	Midlertidig bygge- og anleggsområde	16
10.2	Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (#1)	16

11 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

Innholdsfortegnelse: bare oppdater sidetall!



1 FORMÅLSPARAGRAF

Her skal hovedintensjonene i planen formuleres kort og presist. Intensjonen skal kunne brukes som hjemmelsgrunnlag og tolkningsgrunnlag ved byggesaksbehandlingen. I de påfølgende paragrafene kan det ved behov henvises til formålsparagrafen.

Hensikten med planen er ...

2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSONER

(Jf. pbl. § 12-5 og § 12-6)

Her skal alle formål og hensynsoner fra plankartet gjenspeiles/oppsummeres.

Se [veileder til kart- og planforskriften del 3](#) for alle rp-koder (underformål m.m).

Bruk o_ for offentlige arealer og f_ for fellesarealer, f.eks. o_SGS for offentlig g/s vei.

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål og hensynsoner, jf. plan- og bygningsloven (pbl).

2.1 Bebyggelse og anlegg

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1, BFS2, ...)
- Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1, BKS2, ...)
- Blokkbebyggelse (BBB1, BBB2, ...)
- Uteoppholdsareal (f_BUT)
- Lekeplass (f_BLK1, BLK2, ...)
- Renovasjonsanlegg (BRE1, BRE2, BRE3...)
- Energianlegg – trafo (BE1, BE2, BE3...)
- Næringsbebyggelse (BN1, BN2, ...)
- ...

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Kjøreveg (o_SKV1, SKV2, SKV3...)
- Fortau (o_SF)
- Gang-/sykkelveg (o_SGS1, SGS2, SGS3...)
- Gangveg (o_SGG)
- Kollektivholdeplasser (SKH)
- ...

2.3 Grønnstruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Blå/grønnstruktur (GBG)
- Vegetasjonsskjerm (GV1, GV2, GV3...)
- Naturområde (GN)
- Friområde (GF)
- Turvei (GT)
- Park
- ...



2.4 Landbruks- natur- og friluftsmål

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)

Som regel vil regulert naturområde passe best under pkt. 2.3, som en del av opparbeidet grønstruktur i og ved bebygde områder. Vurder behovet for jordbruk, skogsbruk eller naturformål (for eksempel uberørt naturterreng utenfor bebygde områder), naturvern, m.m innenfor planavgrensning:

- jordbruk
- naturvern
- ...

2.5 Hensynssoner

(Jf. pbl § 12-6)

- Frisiktsone mot veg (H_140_1, ...)
- Gul sone iht. rundskriv T-1442 (H_220)
- Ras- og skredfare (H_310)
- Høyspenningsanlegg (H_370)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H_730)
- ...

3 FELLESBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7)

Nedenfor er det listet opp en del tema som kan være aktuelle under fellesbestemmelsene. Formuleringene under er kun ment som eksempler.

3.1 Kulturminner

(Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8.

3.2 Støy

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)

Følg retningslinjer og veileder [T-1442](#). Støyutsatte områder kan alternativt markeres på plankart som en hensynsone med tilhørende bestemmelser (se kap.8 i malen).

Ved oppføring av boliger eller etablering av uteoppholdsarealer innenfor områder der beregnede grenseverdier for støy er overskredet, må det gjennomføres støymålinger for å dokumentere at gjeldende grenseverdier for støy overholdes, jf. T-1442. Det skal om nødvendig gjøres lokale støyskjermingstiltak.

3.3 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)

Følg retningslinjer og veileder [T-1442](#)

Støynivået fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige Miljøverndepartementets krav i Retningslinjer for behandling av støy i



arealplanleggingen (T-1442). Ved forventede overskridelser av støygrensene i tabell 4 i T-1442/2021 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene i tabell 4 skal det gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.

3.4 Luftkvalitet

Følg veileder [T-1520](#)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)

Det skal utarbeides en luftfaglig rapport i tråd med T-1520 før tillatelsen gis. Eventuelle avbøtende tiltak som kommer fram i rapporten og som er nødvendige for å oppnå tilfredsstillende verdier må ivaretas. Anbefalingene i den luftfaglige rapporten skal følges.

3.5 Stedstilpassing av tiltak

(jf. pbl. § 12-7, ???)

Nybygg kan tilpasses det aktuelle området, for å sikre at nye tiltak vil harmonere med landskap eller byggemiljø – dersom dette er ønskelig. Viktige stikkord: terreng, landskap, topografi, material- og fargevalg, volum/skala., byggestil.

OBS! Her skal det lages overordnede prinsipper for hele planområdet. Mer detaljerte krav til utforming skal gis under bestemmelser for enkelt formål/delfelt.

F.eks: Ved fargesetting skal det legges vekt på tilpasning til naturgitte omgivelser.

Nybygg skal tilpasses eksisterende byggemiljø med materialvalg, fargevalg og volum, uten krav til ren stilkopiering.

Det skal tas hensyn til eksisterende landskap – nybygg skal tilpasses områdets topografi.

3.6 Overvannshåndtering

Følg kommuneplanens arealdel og gjeldende [overvannsveileder](#)

Det kan lages overordnet overvannsplan for planområde, som knyttes til planbestemmelser for å sikre at den er juridisk bindende

(jf. pbl. § 12-7, ???)

- a) Kommunens veileder for håndtering av overvann skal legges til grunn ved byggesøknad og/eller planlegging av ny bebyggelse.
- b) Overvann skal håndteres lokal/på egen tomt, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes. Overvannshåndtering skal planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.
- c) Prosjekter skal oppfylle en blågrønn faktor på minst X,X.



3.7 Forurensning i grunnen

(jf. pbl. § 12-7, ???)

Følg TA-2553/2009 og NS-ISO 10381-5:2005

Før det foretas bygge- og gravearbeider innenfor felt x, felt x eller felt x skal grunnen undersøkes med tanke på forurensning. Påvises overskridelse av normverdier skal tiltak gjøres i henhold til forurensningsforskrift av 1. juli 2004, kapittel 2. For øvrig vises til veiledning utarbeidet av Klima- og forurensningsdirektoratet (KLIF).

Vurder behovet for rekkefølgebestemmelse i tillegg:

«Før det kan gis rammetillatelse for tiltak som omfatter terrenginngrep skal grunnen undersøkes med tanke på forurensning, jf. forurensningsforskriften kap. 2 § 2.4. Undersøkelsene skal utføres av foretak med særlig faglig kompetanse, og gjøres i henhold til TA-2553/2009 og NS-ISO 10381-5:2005.»

3.8 Grunnforurensning

(jf. pbl. §12-7, ???)

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye anlegg skal det redegjøres for behandling av masser. Fare for forurensning skal vurderes, og nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres.

Bestemmelsen kan også knyttes til lekeplasser - før lekeplasser opparbeides skal forurensning i grunnen undersøkes. Dersom noen av prøvene overskrider normalverdiene i forurensningsforskriften kap. 2, vedlegg 1, skal saken behandles etter forskriftens kap. 2. Vedrørende jorden som skal gjenbrukes på tomten, prøveuttak, analyser og tiltak, skal kvalitetskriteriene i Miljødirektoratets veileder TA-2261 og TA-2553 (eller til enhver tid gjeldende veiledere) og forurensningsforskriftens kap. 2 følges.

3.9 Naturmangfold

(jf. pbl. § 12-7, ???)

Følg naturmangfoldloven.

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

3.10 Geotekniske forhold

(jf. pbl. § 12-7, ???)

Løsninger for graving og fundamentering i området skal forholde seg til «Geoteknisk rapport for XX» nr XX fra XX. Grave- og fundamenteringsløsningene skal detaljprosjektertes i samråd med geoteknisk sakkyndig og fremlegges ved igangsettelsestillatelse. Det skal gjennomføres uavhengig kvalitetssikring av de geotekniske vurderingene for videre planer i forbindelse med byggesøknad i tiltakskategori K4.

Vurder om det er behov for flere punkter under fellesbestemmelser, som f.eks. ekstra krav til universell utforming, kriminalitetsforebyggende tiltak, skilt og reklame, beskyttelse av omgivelsene ved bygge – og anleggstilltak, m.m.



4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Jf. pbl § 12-7)

Her skal bestemmelsene sikre at tiltakene på arealer listet i pkt. 2.1 ovenfor prosjekteres, gjennomføres og brukes i tråd med planens intensjon.

Viktige momenter vil være utnyttingsgrad, bygningstypologi og tillat bruk av bygg, anlegg og arealer, høyde, plassering, terrenngrep, volum, byggestil, estetikk, materialer og farger, takform, detaljering, MUA, maks/min boligstørrelse, funksjons- og kvalitetskrav til bygninger og arealer, vern, parkering (inkl. ladeinfrastruktur og sykkelparkering), krav om undersøkelser, avstandskrav (f.eks. avvik for plassering av mindre tiltak utenfor byggegrense), m.m.

Nedenfor er det gitt noen eksempler på formuleringer, som kan brukes etter behov, og etter tilpasning til formål og planens hensikt og intensjon.

4.1 Dokumentasjonskrav - utomhusplan

(jf. pbl. § 12-7, ???)

Ved søknad om tillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for disponering av byggetomta i hensiktsmessig målestokk. Utomhusplanen skal vise:

- Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.
- Eksisterende og planlagt terreng på eiendommen.
- Eksisterende og planlagt terrenngtilpasning mot naboeiendommene.
- Gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer, beplantning og annen disponering av ubebygde arealer.
- Adkomster.
- Parkeringsareal for bil og snuplass på egen grunn.
- Parkeringsareal for sykkel.
- Blågrønne kvaliteter, inkludert eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.
- Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
- Renovasjonspunkter og returpunkter samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.

Der kommunen finner det nødvendig, vil det kunne kreves ytterligere dokumentasjon

4.2 Dokumentasjonskrav – material- og fargevalg

(jf. pbl. § 12-7, ???)



Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for material – og fargevalg på tiltakets flater og detaljer (f.eks. ved hjelp av bilder av materialer og/eller NCS-koder).

For større prosjekter, der kommunen finner det nødvendig, vil det kunne kreves at materialer og farger på bebyggelsen vises på fasadetegninger.

4.3 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

(jf. pbl. § 12-7, ???)

- a) I feltene BFS1 og BFS2 osv. kan det oppføres frittliggende eneboliger. Det tillates oppført sekundærleilighet BRA maks. 50 m².
- b) For BFS1 og BFS2 osv. er maksimal BYA XX%.
- c) Minste uteoppholdsareal er 150 m² per boenhet. Minste uteoppholdsareal for sekundærbolig er 50 m² per boenhet.
- d) Boligenes hovedform skal ha saltak mellom XX° og XX°. Underordnede deler av bygningen kan utformes med annen takform, f. eks pulttak eller flatt tak.
- e) Maksimale mønehøyder for hus med underetasje settes til XX m og gesimshøyde X m. For hus uten underetasje maksimal mønehøyde XX m og gesimshøyde X m. *høyder kan reguleres på ulike måter, f.eks. i forhold til gjennomsnittlig planert terreng – se [veileder "grad av utnytting"](#) og velg beregningsmåte som er hensiktsmessig for område/felt*
- f) Carport/garasje kan bygges X meter fra senterlinje regulert felles avkjørsel, dersom den ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på vegen og X meter fra senterlinje felles avkjørsel, dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med vegen.
- g) Material- og fargevalg på bebyggelsen skal tilpasses natur- og landskapsomgivelser i område, ved bruk av jordnære fargetoner. For å skape noen kontrast og variasjon på bebyggelsen tillates bruk av avdempede toner av okergul, teglrød og oksidgrønn.

Alt.: Nybygg skal tilpasses eksisterende byggemiljø med volum/skala, og ved bruk av tradisjonelle materialer og farger, uten krav til ren stilkopiering.

Vurder behovet for flere bestemmelser: krav til mer detaljert material- og fargevalg, begrensninger for terrenginngrep (f.eks. maks. 1,5m), møneretning parallelt/vinkelrett til vei/terrengkoter, maks gavlbredde, m.m.

4.4 Lekeplasser (f_BLK)

(jf. pbl. § 12-7, ???)

Vi anbefaler som regel 1 større lekeplass sentralt i planområde fremfor flere mindre – fordelene er bl.a. større utvalg av lekeapparater, og en fin møteplass for områdebrukere.

- a) Innenfor lekeareal (f_BLK) opparbeides felles lekeplass for planområde (*alt. (...) lekeplass BLK_1 for delområder BFS_1, (...) - ved prosjektering av flere lekeplasser i planområdet*)
- b) Gangavstanden til lekeplassen skal være maksimum XX m fra de boligene den skal betjene. (*se gjeldende krav i kommuneplanen*)
- c) Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.
- d) Lekeplassen (f_BLK) skal inneholde minimum en sandkasse, benker og noe fast dekke som er flatt nok til trehjulssykling. (*se gjeldende krav i kommuneplanen*)



- e) Innenfor lekeplass (f_BLK) kan det anlegges og opparbeides teknisk infrastruktur i bakken slik som VA ledninger, EI-kabler osv.
- f) Ved ny beplantning skal det benyttes lokale arter, og arter som er til nytte for pollinerende insekter.
- g) I forkant av tiltak som medfører vesentlig terrenginngrep i forbindelse med nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det alltid gjennomføres undersøkelser av grunnen.

I tillegg stilles det krav dersom ny jord tilføres:

- h) Dersom ny jord tilføres skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstiller «Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.

4.5 Næringsbebyggelse

(jf. pbl. § 12-7, ???)

- a) Det kan oppføres kontorer, lettere småindustri, verksteder, håndverksbedrifter, transport, spedisjon, lager eller engrosbedrifter med tilhørende anlegg.
- b) Næringsbebyggelse som er forurensende i form av støyforurensning, luftforurensning, lukt, røyk med videre tillates ikke.
- c) Maksimal utnyttelse er XX % BYA innenfor den enkelte delfelt.
- d) Maksimal tillat høyde er X m. Høyder måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- e) Det skal etableres maksimum 1 bilparkeringsplass per X m² BRA, på egen tomt. Minimum X % av parkeringsplassene, og minimum en plass, skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Minst X % av parkeringsplassene skal etableres med strøm for lading av elbiler

4.6 Energianlegg (BE)

(jf. pbl. § 12-7, ???)

Innenfor (BE) tillates oppført transformatorstasjon. Transformatorstasjonen skal ha god estetisk utforming. Materialbruken skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.

4.7 Renovasjonsanlegg (BRE)

(jf. pbl. § 12-7, ???)

Arealet BRE skal benyttes som felles oppstillingsplass for avfallsbeholder/container. Anlegget skal utformes som en nedgravd løsning.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-7)

Her skal bestemmelsene sikre at anlegg og infrastruktur på arealer listet i pkt. 2.2. ovenfor prosjekteres, gjennomføres og brukes i tråd med planens intensjon og gjeldende forskrifter, veiledere og normer (bl.a gjeldende [veinorm](#) for Sarpsborg kommune).



Viktige momenter vil være anleggsbredde, bruk og drift av arealer (offentlig/felles), materialbruk (f.eks. asfaltering/forbud mot asfaltering), universell utforming, m.m.

Nedenfor er det gitt noen eksempler på formuleringer, som kan brukes etter behov, og etter tilpasning til formål og planens hensikt og intensjon.

5.1 Fellesbestemmelser

(jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 1)

- a) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det interne justeringer mellom underformål for å gjøre en teknisk/økonomisk optimalisering, samtidig som hensyn til trafikksikkerhet, miljø, universell utforming m.m. tilfredsstilles. Kommunal plan- og veimyndighet skal orienteres om endringene før utførelse.
- b) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det etablering av veibelysning.
- c) Alle arealer innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan benyttes til riggplass og bygge- og anleggsområde i forbindelse med utbygging av prosjektet.

5.2 Kjørevei (o_SKV 1, o_SKV2)

(jf. pbl. § 12-7, ???)

- a) Kjørevei o_SKV1 er offentlig.
- b) Kjørevei f_SKV2 skal være felles adkomst for BFS1 og BFS2.
- c) ...

5.3 Gang-/sykkelvei (o_SGS1, o_SGS2,)

(jf. pbl. § 12-7, ???)

- a) Gang- og sykkelveg er offentlige arealer.
- b) o_SGS1 opparbeides som gang- og sykkelvei med bredde på minimum X,X meter, hvorav 0,X m bred skulder på hver side.

5.4 Fortau (o_SF)

(jf. pbl. § 12-7, ???)

- a) Fortau er offentlige arealer.
- b) o_SF1 skal ha en opparbeidet bredde på minimum X,X meter, hvorav ensidig 0,25 meter skulder. Det skal etableres ikke-avvisende kantstein som avgrensning mot sykkelvei (o_SS).

5.5 Annen veigrunn – grøntareal (o_SVG)

(jf. pbl. § 12-7, ???)

- a) Annen veigrunn – grøntareal er offentlige arealer.
- b) Arealet omfatter nødvendige sidearealer, grøfter, fyllinger o.l. tilknyttet veianlegget. Innenfor formålet tillates etablert mindre anlegg og konstruksjoner som er del av veianlegget.



6 GRØNNSTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-7)

Her skal bestemmelsene sikre at tiltakene på arealer listet i pkt. 2.3 ovenfor prosjekteres, gjennomføres og brukes tråd med planens intensjon og gjeldende forskrifter, veiledere og normer.

Viktige momenter vil være biologisk mangfold/fremmede arter, vegetasjon/grønnstruktur (type, høyde), vern, ny beplantning, blåstruktur (f.eks. bruk av overvann som opplevelseselement).

Nedenfor er det gitt noen eksempler på formuleringer, som kan brukes etter behov, og etter tilpasning til formål og planens hensikt og intensjon.

6.1 Vegetasjonsskjerm (GV)

(Jf. pbl § 12-7, ???)

- a) I området GV skal det beplantes busker og eventuelt etableres støyskjerm. Installasjoner og beplantning i området skal ikke hindre frisikt i kryssene.
- b) Ved ny beplantning skal det benyttes lokale arter, og arter som er til nytte for pollinerende insekter.
- c) Det tillates nødvendig teknisk infrastruktur som va-ledning, el-kabler og liknende nedgravd i grunnen. Inngrepet skal skje skånsomt for å bevare vegetasjon og landskap. Etter slik nedgravning må landskapet tilbakeføres og beplantes med stedlig vegetasjon slik at infrastrukturen ikke er synlig.

6.2 Friområde

(Jf. pbl § 12-7, ???)

Naturlig vegetasjon og landskap skal bevares.

6.3 Turvei (GT)

(Jf. pbl § 12-7, ???)

- a) Turveg skal opparbeides som gangvei eller gangsti med minst X,X m bredde.
- b) Det tillates nødvendig teknisk infrastruktur som va-ledning, el-kabler og liknende nedgravd i grunnen.

7 LANDBRUK- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

(Jf. pbl § 12-7)

Her skal bestemmelsene sikre at tiltakene på arealer listet i pkt. 2.4 ovenfor prosjekteres, gjennomføres og brukes tråd med planens intensjon, eller på hvilken måte skal arealene vernes.

Vanligvis vil fleste naturområder omfattes av grønnstruktur, pkt. 6, men i noen tilfeller kan det være hensiktsmessig å innføre reguleringsformål knyttet til LNF.

7.1 Naturvern

(Jf. pbl § 12-7, ???)

Ved behov for vern av en viktig naturtype (f.eks. en hul eik).



8 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

(Jf. pbl § 12-7)

Her skal bestemmelsene sikre at viktige hensyn er ivaretatt på arealene listet i pkt. 2.5 ovenfor, i tråd med planens intensjoner og hensikt. Soner kan ofte knyttes til planens ROS-analyse (faresoner), overordnede planer (overføring av hensynsone fra kommuneplanens arealdel), kartgrunnlag (flomfare), analyser (rasfare), veiledere (frisiktsoner) eller forskrifter.

Nedenfor er det gitt noen eksempler på formuleringer, som kan brukes etter behov, og etter tilpasning til formål og planens hensikt og intensjon.

8.1 Sikringssone – frisikt (H_140)

(Jf. pbl § 12-7, ???)

Innenfor sikringssonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Enkeltstående trær og stolper kan tillates.

8.2 Ras- og skredfare

(Jf. pbl § 12-7, ???)

Tiltak i hensynssonen H310_1 skal vurderes og dokumenteres med hensyn til ras- og skredfare, før utbygging.

8.3 Flomfare

(Jf. pbl § 12-7, ???)

Tiltak i hensynssonen H320_1 skal vurderes og dokumenteres med hensyn til XX-årsflomfare med klimapåslag, før utbygging.

8.4 Landbruk

(Jf. pbl § 12-7, ???)

Vurder behovet for en lignende bestemmelse/hensynsone for skogsmark, jf. skogbrukslova § 6.

- a) Der hvor jordbruksareal bygges ned av tiltaket, skal vekstjordlaget fjernes og tas vare på. Landbruksmyndighetene skal kontaktes i detaljplanperioden for å sikre at jordressursene forvaltes på en god måte. Lagring og behandling av matjord skal beskrives i rammesøknaden. Dersom vekstjord kan benyttes i nærmiljøet skal dette fremkomme.
- b) På jordbruksarealer og landbruksarealer bestående av dyrka eller dyrkbar mark skal jordloven §§ 9 og 12 fortsatt gjelde fram til det er gitt igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl, jf. jordloven § 2 annet ledd. Driveplikten i jordloven § 8 følges opp så lenge arealene klassifiseres som jordbruksarealer jf. AR5 (fulldyrket jord, overflatedyrket jord eller innmarksbeite).

9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7, 2. ledd nr. 10)

Her skal bestemmelsene sikre at tiltakene innenfor planområdet skjer på en koordinert og hensiktsmessig måte, og at tilfredsstillende infrastruktur og tilgang på



samfunnstjenester er etablert før tiltakene tas til bruk. I bestemmelser kan det fastsettes rekkefølgekrav som forutsetter at tiltak også utenfor planens områdebegrensning er iverksatt og/eller gjennomført før planen tillates gjennomført, når det har naturlig sammenheng med planområdet og forutsetning for områdets utvikling (f.eks. veinett, g/s-nett, kollektiv holdeplass, VA, skole/skolekapasitet, m.m.). Formuleringene under er kun ment som eksempler.

9.1 Lekeareal

(Jf. pbl § 12-7, ???)

Lekeareal (BLK) skal være ferdigstilt før brukstillatelse for nye boliger gis.

Alt.: Lekeareal BLK1 skal være ferdigstilt før brukstillatelse for nye boliger i felt XXX og XXX gis.

9.2 Vei

(Jf. pbl § 12-7, ???)

Hele veisystemet (SKV1, SGS1 ... osv) skal være ferdigstilt før brukstillatelse for boliger gis.

Alt: Vei/fortau X skal være opparbeidet eller sikret gjennomført før brukstillatelse for boliger i felt X og X gis.

Frisiktsonene skal etableres samtidig med veianlegget.

Veibelysning skal etableres samtidig med veianlegget, og skal før etablering godkjennes av aktuell veimyndighet.

9.3 Renovasjon

(Jf. pbl § 12-7, ???)

Renovasjonsanlegg (BRE) skal være ferdigstilt før brukstillatelse for boliger gis.

Vurder om det er behov for flere rekkefølgebestemmelser – f.eks. utbyggingsrekkefølge/tidsplan, ladeinfrastruktur, sykkelparkering, bussholdeplass, m.m.

Vi anbefaler oversiktstabell for rekkefølgekrav:

Tabellen under gir oversikt over hvilke fellesområder som må ferdigstilles før det gis brukstillatelse for nye bygninger i boligområdene:

Boligområde	Lek	Uteopphold	Vei	Fortau/GS-vei	Renovasjon
B1	BLK1
B2					
...					

10 BESTEMMELSESOMRÅDER

Vurder om det skal innføres flere planbestemmelser, f.eks. ved behov for midlertidige anlegg- og riggområder, m.m.



10.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde

- a) Midlertidig bygge- og anleggsområde kan benyttes til midlertidig trafikkavvikling, riggområde, lagerplass for materialer, anleggsveier og anleggsområde, masselagring og massesortering, parkering av anleggsmaskiner og lignende.
- b) Før bygge- og anleggsperioden avsluttes skal området ryddes, istandsettes og tilbakeføres til opprinnelig bruk, senest innen 12 måneder etter at tiltaket er bygget.
- c) Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører når kommunen har fått melding om at anlegget er ferdigstilt.

10.2 Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (#1)

Innenfor bestemmelsesområde #1 befinner det seg et automatisk fredet kulturminne med Askeladden-ID XXXXXX. Kulturminnet er X. Det er tillatt å fjerne de delene av kulturminnet som berøres av anleggsbeltet uten arkeologisk utgravning. De delene av kulturminnet som ikke berøres av tiltaket er fremdeles automatisk fredet.

11 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Det kan lages liste over dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan, overvannsplan eller geoteknisk rapport.

- Overvannsplan for X, datert xx.xx.xxxx
- Illustrasjonsplan for X, datert xx.xx.xxxx
- Geoteknisk rapport for X, datert xx.xx.xxxx
- Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser, datert xx.xx.xxxx