**STRUKTURMAL FOR PLANBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGER OG OMRÅDEREGULERINGER**

**Om malen:**

Denne malen er ment som et hjelpemiddel for å strukturere planbestemmelser ved utarbeidelse av reguleringsplaner i Halden kommune. Noe av hensikten er å sikre et enhetlig planverktøy for dem som bruker planene daglig, og for å gi planmaterialet en felles grafisk utforming.

For å få til en slik enhetlig struktur, er det ønskelig at rekkefølgen på paragrafene følger malen i den grad paragrafene er aktuelle. Hver bestemmelse skal etter loven kunne hjemles i pbl. Hjemmelsgrunnlaget skal derfor følge paragrafene, som vist i eksemplene.

Innholdet i planbestemmelsene skal tilpasses hver enkelt plan.

Malen er under kontinuerlig utvikling, og vi tar gjerne imot bidrag for å videreutvikle og forbedre malen.

KRAVSPESIFIKASJON

* Planbestemmelsene skal ikke inneholde bestemmelser som omfattes av annet lovverk og skal ha et entydig og klart språk.
* Planbestemmelser leveres i word og PDF- format (ikke skrivebeskyttet).
* Filstørrelse: Dokumentets størrelse holdes så lav som mulig.
* Stilen/formateringen i malene opprettholdes.

Plan- og miljø, 09.10.2018

**Halden kommune**

**REGULERINGSBESTEMMELSER**

for

**"xxxxxxxxxxxxxxxxx"**

**områderegulering/detaljregulering**

Bestemmelsene er datert: xx.xx.20xx

Dato for siste revisjon av bestemmelsene:

Dato for kommunestyrets vedtak:

# FORMÅLSPARAGRAF

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

# 

# REGULERINGSFORMÅL

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

## Bebyggelse og anlegg. *Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1*:

* Boligbebyggelse (B1-X)
* Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-X)
* Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-X))
* Blokkbebyggelse (BB1-X)
* Fritidsbebyggelse (F1-X)
* Energianlegg – trafo (T1-X)
* Renovasjonsanlegg – oppstillingsplass for avfallsdunker (R1-X)
* Lekeplass (L1-X)

## Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. *Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2*:

* Kjøreveg (KV1-X)
* Gang-/sykkelveg (GS1-X)

## Grønnstruktur. *Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.3*:

* Vegetasjonsskjerm (V1-X)

## Landbruks- natur- og friluftsformål. *Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.5:*

## Bruk og vern av sjø og vassdrag. *Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.6*:

## Hensynssoner. *Jf. pbl § 12-6:*

* Frisiktsone mot veg

# 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.)
* 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)

# REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

## Før opprettelse av eiendommer (felt x, x, x)

## Før rammetillatelse (felt x, x, x)

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

## Før bebyggelse tas i bruk (felt x, x, x)

## Rekkefølge i tid (felt x, x x)

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

## <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

# BEBYGGELSE OG ANLEGG

## 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 landskapsplan/utomhusplan, plan for overvannshåndtering, marksikringsplan etc.) (§ 12-7 nr. 12)

## <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.

# SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

## 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)

## <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.

# GRØNNSTRUKTUR

## 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

## <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)

# LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

## Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder (felt x, x etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for alle landbruks-, natur- og friluftsområder kan eksempelvis omfatte:

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

## <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 (§ 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 LNF-formål (§ 12-7 nr. 1, 2)

# BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

## 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)

# BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

Gi nødvendige bestemmelser til planens hensynssoner slik at hensynssonene får rettslig innhold.