

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

"XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"**områderegulering/detaljregulering**

Bestemmelsene er datert: xx.xx.20xx

Dato for siste revisjon av bestemmelsene:

Dato for kommunestyrets vedtak:

1. 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.

2. 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 friluftsmål. *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

3. 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)
- Samfunnsikkerhet (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)

4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

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

4.2 Før rammetillatelse (felt x, x, x)

4.3 Før igangsettingstillatelse (felt x, x, x)

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

4.5 Rekkefølge i tid (felt x, x x)

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

4.6 <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

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

5.2 <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.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt 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)

6.2 <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.

7. GRØNNSTRUKTUR

7.1 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

7.2 <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)

8. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

8.1 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)

8.2 <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 (§ 12-7 nr. 1)
- Nydyrking (§ 12-7 nr. 1)
- Bestemmelser om arealbruk, plassering, grad av utnyttning og vilkår for bebyggelse i områder for spredt utbygging av boliger, fritidsboliger og næringsvirksomhet innenfor LNF-formål (§ 12-7 nr. 1, 2)

9. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

9.1 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)

10. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

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