

## Reguleringsplan for <navn på planen>

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

Reguleringsbestemmelser  
<Detaljregulering/områderegulering>

PlanID <XXXXXXX>

PlanID er kommunens egen planidentifikasjon. I tillegg skal den ha en nasjonal arealplanid som består av administrativenhetsnummeret (kommunennummer)

Saksnummer <xxxxxx>

I malen er det eksempler på type bestemmelser som, avhengig av plansituasjon vil kunne inngå under de ulike overskriftene. Eksempelene er ikke uttømmende angitt, og rekkefølgen på de enkelte bestemmelsene under hver av overskriftene kan endres avhengig av hva som er viktig å rangere tidlig i den enkelte plan. Til hver hovedoverskrift anbefales å bruke undernummerering ned til tre nivåer, deretter bokstavnummerering.

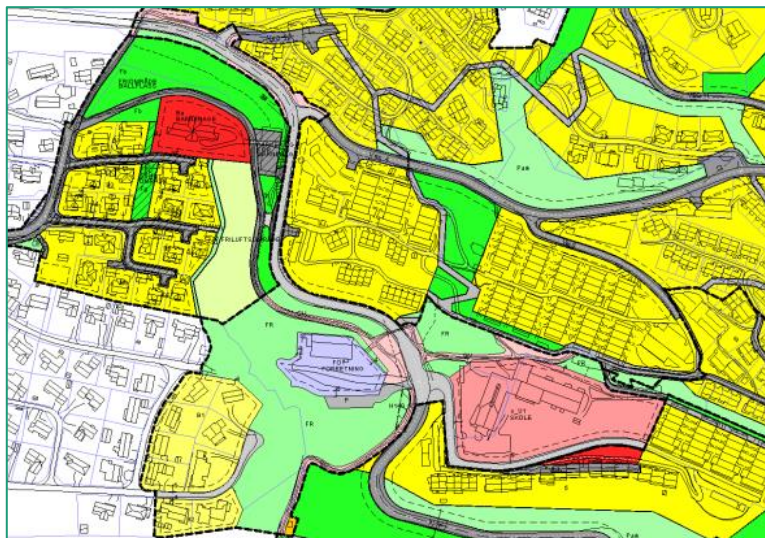
### 1. Planens hensikt

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.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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)



## Reguleringsplan



# Bestemmelser i reguleringsplan

Ny veilederen om reguleringsplaner, revidert september 2022.



# Plan- og bygningslovens § 12-7

- **Gir hjemmel til å fastsette reguleringsbestemmelser**
- **Paragrafen gir i 14 punkter en ramme med en uttømmende oppregning av hvilke forhold bestemmelsene kan inneholde.**
- **Bestemmelser skal alltid ha hjemmel i plan- og bygningsloven**
- **Bestemmelser som ikke har hjemmel i plan- og bygningsloven, vil være ugyldige.**



## § 12-7. Bestemmelser i reguleringsplan

I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner om følgende forhold:

1. grad av utnytting, utforming, herunder estetiske krav, og bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet,
2. vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, eller forbud mot former for bruk, herunder byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet,
3. grenseverdier for tillatt forurensning og andre krav til miljøkvalitet i planområdet, samt tiltak og krav til ny og pågående virksomhet i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet for å forebygge eller begrense forurensning,
4. funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer, herunder krav for å sikre hensynet til helse, miljø, sikkerhet, universell utforming og barns særlige behov for leke- og uteoppholdsareal,
5. antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov,
6. bestemmelser for å sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør, samt sikre naturtyper og annen verdifull natur,
7. trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser for bil og sykkelparkering, herunder øvre og nedre grense for parkeringsdekning,
8. krav om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse og at det er tilknytningsplikt etter [§ 27-5](#),
9. retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak innenfor arealformålene nr. 3, 5 og 6 i [§ 12-5](#),
10. krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, sosiale tjenester, helse- og omsorgstjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er tilstrekkelig etablert,
11. krav om detaljregulering for deler av planområdet eller bestemte typer av tiltak, og retningslinjer for slik plan,
12. krav om nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen, samt undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre virkninger for miljø, helse, sikkerhet, tilgjengelighet for alle, og andre samfunnsinteresser, ved gjennomføring av planen og enkelttiltak i denne,
13. krav om fordeling av planskapt netto verdiøkning ved ulike felles tiltak innenfor en nærmere bestemt del av planområdet i henhold til [jordskifteloven § 3-30](#),
14. hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal.

# Generelt om bestemmelser

- **Plan- og bygningsloven § 12-7 sitt begrep «nødvendig utstrekning», betyr at hver bestemmelse må gjennomgås kritisk.**
- **Behovet for bestemmelser skal være saklig begrunnet.**
- **Det skal ikke tas inn lovbestemte krav i bestemmelsene. Henvisning til andre lover er i utgangspunktet unødvendig, da disse gjelder uavhengig av reguleringen.**
- **Tekstlige bestemmelser skal være formulert i et klart og entydig språk. For å unngå for stort tolkningsrom må bestemmelser være skrevet i 'skal'-form.**

# Følgende retningslinjer bør legges til grunn:

- Grenseverdier bør være konkrete.
- Krav som blir stilt skal være absolutte og ikke skjønnsbaserte.
- Teksten bør være tydelig, med entydig ordvalg.
- Fagterminologi (fagspråk) bør unngås.
- Det bør oppgis konkrete, tallfestede mål og avgrensninger på forhold som ikke går frem av plankartet.
- Det bør henvises til plankartet, med en grundig vurdering av hvilke bestemmelser som trengs for å supplere det. Henvisningen til plankartet, skal være knyttet til konkrete felt som er brukt i plankartet.
- Sammenhengen mellom plankart og bestemmelser skal være selvforklarende.
- Bestemmelser som kan inngå i kartet, skal være i kartet.
- Der det av ulike årsaker er nødvendig å skape et rom for justeringer i planen når den skal gjennomføres, kan bestemmelsen oppgi en gradient (skala), et tallsjikt eller en tydelig beskrivelse av hvilket handlingsrom bestemmelsene åpner for. I en romlig plan (3D) håndterer man dette gjennom størrelsen på mulighetsrommet

# Det kan ikke gis bestemmelser om:

- Økonomiske forhold.
- Regulering av privatrettslige forhold
- Dekning av kostnader til opparbeidelse eller andre tiltak
- Hvem som skal utføre tiltakene
- Begrensninger i privates adgang til salg og bortfeste av eiendom
- Forhold som er i strid med byggeforskriftenes bestemmelser
- Forhold som utvider, innskrenker eller endrer adgangen til å gi dispensasjon
- Regulering av ferdsel.
- Det kan ikke gis bestemmelser som er i strid med nasjonalt regelverk, som f.eks. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK)

# Gruppearbeid

- **Gruppe 1:** Tone, Frode, Lars Erik
- **Gruppe 2:** Merete, Per, Kaja, Ivar
- **Gruppe 3:** Randi, Kjartan, Stig, Bjørg

# Detaljeringsgrad

En reguleringsplan kan ha ulik detaljeringsgrad. Alt fra veldig detaljerte bestemmelser og plankart til flate-regulering med romslige bestemmelser.

**Spørsmål 1:** Hva er viktig å vurdere når vi skal fastsette «riktig» detaljeringsgrad?

**Spørsmål 2:** Hva kan være konsekvensene av å kreve for stor detaljering?

**Spørsmål 3:** Hva er konsekvensene av for liten detaljering?



# Skjønnsbestemmelser

**Reguleringsbestemmelsene til reguleringsplaner har tradisjonelt inneholdt mange skjønnsbaserte bestemmelser. Dette gjelder særlig bestemmelser knyttet til tilpasning og estetikk.**

- Spørsmål 1:** Hvilke begrensninger gir det at bestemmelsene skal være absolutte og ikke skjønnsbaserte.
- Spørsmål 2:** Hva kan konkrete estetikkbestemmelser inneholde?
- Spørsmål 3:** Hva er fordelene med å unngå skjønnsmessige bestemmelser?

# Bruk av illustrasjoner i plansaker

**Ikke juridisk bindende illustrasjoner blir ofte brukt i plansaker for å bedre beslutningsgrunnlaget. Disse kan ofte være detaljerte og «vinklet» for å selge inn prosjektene.**

- Spørsmål 1:** Tar unødvendig detaljerte illustrasjoner fokus vekk fra det som reguleres?
- Spørsmål 2:** Skal illustrasjoner kun vise det som er sikret i bestemmelsene? Som f.eks. maks. volum, maks. høyder og tillatt takform.
- Spørsmål 3:** I hvilke områder og type saker er det riktig å kreve modeller og perspektiver?