

Døme på føresegner i detaljreguleringsplaner

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er synt på plankart i målestokk 1:1000, datert xx.xx.xxxx.

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. **Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)**
 - a) Bustader – frittliggjande (BFS)
 - b) Energianlegg (BE)
 - c) Renovasjonsanlegg (f_BRE)
 - d) Leikeplass (f_BLK)
2. **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)**
 - a) Veg (o_SV og f_SV)
 - b) Køyreveg (o_SKV og f_SKV)
 - c) Fortau (f_SF)
 - d) Gang/-sykkelveg (o_SGS)
 - e) Anna veggrunn – grøntareal
 - f) Parkering
3. **Grønstruktur (pbl § 12-5 nr.3)**
 - a) Friområde (f_F)
4. **Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift (pbl § 12-5 nr.5)**
 - a) Naturformål (LNFR)
5. **Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr.6)**
 - a) Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
6. **Omsynssoner (pbl § 12-6)**
 - a) Faresone – Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) (H370)
 - b) Sikringssone - Frisikt (H140)
 - c) Støysone – Raud sone (H210) etter rundskriv T-1442
 - d) Støysone – Gul sone (H220) etter rundskriv T-1442
 - e) Angittomsynssone – Bevaring kulturmiljø (H570)

§ 2 Siktemål med planen

§ 3 Fellesføresegn for heile planområdet (pbl § 12-7)

§ 3.1 Landskap og terreng

- a) Tiltak skal underordnast landskapet. Utomhusplan, detaljregulering, og/eller snitteikningar skal syne korleis tiltak høver seg til horisontlinjer og andre markerte landskapstrekk.
- b) Inngrep i terreng skal minimaliserast, og det er ikkje tillate med flatsprengde tomter eller terrassering som skjemmer landskapet.
- c) Bygg og anlegg skal tilpassast eksisterande terreng. På skrånande tomter skal sokkeletasje vurderast framfor oppbygging av terreng.
- d) Ein skal legge til rette for samanhengande grøntstruktur og turstier gjennom områda.
- e) Mur høgare enn to meter skal terrasserast og tilplantast.

§ 3.2 Friområde

- a) Veganlegg som kryssar friområde skal tilpassast eksisterande terreng slik at det er enkelt for menneskje og dyr å kryssa vegen.
- b) Det er lov å opparbeide turstiar og benker knytt til friluftsliv og leik i område.

§ 3.3 Arkitektur, estetikk og kvalitet

- a) Nye bygningar og anlegg skal vere utforma i samspel med omgjevnadane i karakter, og ha ein heilskapleg form og volumoppbygging, samt fremje gode uterom og kontakt med omgjevnadane.
- b) Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggjast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av material, vegetasjon og belysning.
- c) Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk på bygningar skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut, eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

§ 3.4 Universell utforming

- a) Prinsippet om universell utforming gjeld for heile planområdet.
- b) Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn for alle utemiljø, samheng i nabolaga, gangareal, leikeområde og inngangsparti.
- c) Det skal leggjast til rette slik at minst 50% av husværa innanfor kvart bustadfelt oppfyller krava til tilgjengeleg bueining.
- d) Gang-/sykkelvegar skal i hovudsak vere universelt utforma. Omsyn til terreng og landskap skal alltid vurderast i høve til universell utforming. Der universell utforming ikkje lar seg løyse med omsyn til terreng og landskap, skal trinnfri løysing etterstrebast.
- e) Trafikkområde og leikeplassar skal vera utforma slik at alle kan nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er, utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

§ 3.5 Byggegrenser

- a) Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa som vist i plankartet.
- b) Der byggegrensa ikkje viser i plankart, er den samanfallande med formålsgrensa.

§ 3.6 Parkering

- a) For bustadar – frittliggjande (BFS), skal det tilretteleggast for 2 bilparkeringsplassar per eining.
- b) Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg.

§ 3.7 Nettstasjonar

- a) Nettstasjonar kan oppførast i areal regulert til utbyggingsformål, utanfor regulerte byggegrenser og kjem i tillegg til tillate utnyttingsgrad.
- b) Nettstasjonar skal ikkje vere til hinder for friskt til veg.
- c) Nettstasjonar må plasserast minst 5 meter frå bygningar med brennbare overflater.
- d) Lastebil må kunne stå attmed nettstasjon og drive vedlikehald utan at det er til hinder for allmenn ferdsel.
- e) Nettstasjonar kan plasserast inntil 1 meter frå eigedomsgrensa.
- f) Nettstasjonar kan ha ein størrelse opptil 15m².
- g) Nettstasjonar kan etablerast i eigne rom i bygg. I slike tilfelle gjeld særskilte krav til utforming av rommet, tilkomst og ventilasjon m.m.

§ 3.8 Kulturminne

Dersom det i samband med tiltak i planområdet dukkar opp funn som kan vera automatisk freda kulturminne, skal arbeidet stansast og fylkeskonservatoren skal få melding for ei nærare gransking på staden, jf. Kulturminnelova § 8 andre ledd.

§ 3.9 Utfyllande planar/dokumentasjon

§ 3.9.1 VA og overvasshandsaming

For alle eksisterande og nye bustadområde innanfor planområdet skal VA-rammeplan, datert xx.xx.xxxx leggjast til grunn for den vidare byggjesakshandsaminga. Lokal handtering av overvatn skal leggjast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av det einskilde tiltak. Dette inkluderer kapasitetsberekningar, overløpssystem og flomvegar.

- a) I anleggsfasen skal overvatn reinsast i naudsynt omfang før det vert slept ut til terreng, resipient eller leidningsnett.
- b) Løysingar for fordrøying og overvasshandsaming, avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller fordrøyingmagasin.
- c) Endringar av terrenghøgde over eksisterande vatn- og avløpsleidningar skal godkjennast av VA – avdelinga i xxxx kommune.
- d) Før byggeløyve til bustadbygging vart gitt, skal det vere inngått ein eigen avtale med xxxx kommune om gjennomføring og overtaking av VA-anlegg.
- e) Overvasshandsaming skal løysast i høve til den til ei kvar tid gjeldande VA-norm for xxxx kommune.
- f) Overvasshandsaming skal vurderast brukt som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel, og samtidig bidra til å skape eit best mogleg bumiljø. Estetisk gode løysingar med akseptabel vasskvalitet som også er driftsmessig forsvarlege er ei føresetnad i denne vurderinga.
- g) Det skal fortrinnsvis ikkje gjerast nye bekkelukkingar.

§ 3.9.2 Plan for massehandtering

For alle nye bustader/bustadfelt skal det utarbeidast ein plan for handsaming av massar.

- a) Jord frå jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) skal sikrast vidare bruk. Avfall og ureine massar skal transporterast til godkjent mottak.
- b) Mellombels deponering av massar, inn til to månader, kan bare skje i område med arealformål busetnad og anlegg, og samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan likevel ikkje skje i omsynsone, i strandsone eller i område for utomhusareal der eksisterande vegetasjon skal takast vare på.

Det er sett rekkefølgekrav til utarbeiding av plan for massehandtering, sjå § 6.2 b)

§ 3.9.3 Utomhusplan

For alle nye bustader/bustadfelt skal det utarbeidast ein utomhusplan , i målestokk 1.200 og skal minimum vise:

- Reguleringsgrenser
- Eksisterande og planlagt terreng
- Felles hentestad for renovasjon
- Stiar/gangvegar mellom felta
 - Skal ha minimumsbredde på 2 meter og fast dekke, til dømes grus og treverk.
 - Skal tilpassast terreng og ikkje vera til hinder for naturlege vassvegar.
- Fellesareal og leikeareal
- Støttemurar på fellesareal
- Veganlegg
- Vass- og avlaupsleidningar
- Overvasshandsaming
- Avkøyring med siktline
- Snumoglegheiter
- Parkering
- Plassering av gatelys
- Eventuelle støytiltak

Det er sett rekkefølgekrav til utarbeiding og gjennomføring av tiltak i utomhusplanen, sjå § 6.1 c) og 6.3 b)

§ 3.9.4 Støyvurdering

For delfelta xxxx, xxxx og xxxx skal det ved søknad om rammeløyve, liggje føre støyvurdering i samsvar med gjeldande støyforskrift.

- Støysoner kjem fram av plankartet.
- Tilrådingane i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016», eller til ein kvar tid gjeldande retningsline skal følgjast.
- Støynivå for innvendige opphaldsrom i bustad er maks 30dBA.
- Støynivå for fasade på bustad er maks 55dBA.
- Støynivå for uteopphaldsareal for bustad og leikeplass er maks 55dBA.
- I område med støysone – Gul H220 skal det vurderast etablering av støyskjerm mot nye bustader.
- I område med støysone – Raud H210 kan det ikkje etablerast nye bustader.
- Plassering av eventuell støyskjerm skal visast i utomhusplan.

§ 4 Føresegn til arealformål

§ 4.1 Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 nr.1)

§ 4.1.1 Bustader – frittliggjande (BFS)

- a) Maksimal utnyttingsgrad (%-BYA) er vist på plankartet.
- b) På areala kan det etablerast eine- og tomannsbustader.
- c) Største gesimshøgde er 6,0 m og største mønehøgde er 9,0 m, begge målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
- d) Minste tomteareal for einebustader er 650m² og for tomannsbustader 1000m² (500m² per bueining).
- e) Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36m² for bygging av frittstående garasje.
- f) Bygningar skal oppførast med salttak, møneretning skal tilpassast eksisterande bygningar og terreng.

§ 4.1.2 Uteopphaldsareal (MUA)

a) Privat:

- Eine- og tomannsbustader skal ha privat uteopphaldsareal $MUA = \min. 200m^2$ per bueining over $60m^2$. For kvar bueining under $60m^2$ er kravet til $MUA = \min. 50m^2$.

b) Felles: (fellesareala skal ha min. følgjande kvalitetar)

- Gode uteromskvalitetar for vaksne og barn i alle aldra, som både inviterer til samhandling og gir rom for å skilje mellom ulike aktivitetar og aldersgrupper.
- Areal brattare enn 1:3 skal i utgangspunktet ikkje reknast inn i uteopphaldsareal med mindre det ligg føre særleg argumentasjon og grunngjeving basert på lokale kvalitetar.
- Restareal etter plassering av bygg og infrastruktur reknast ikkje som uteopphaldsareal.
- Ein kvar tids gjeldande KPA gjev ytterligare krav til felles uteopphaldsareal som skal følgjast.

§ 4.1.3 Sekundærhusvære

Bustader kan ha sekundærhusvære inntil $60m^2$. Sekundærhusværet skal ha privat uteopphaldsareal $MUA = \min. 50m^2$, og 1 parkeringsplass.

§ 4.1.4 Renovasjonsanlegg (f_BRE)

- a) Areal skal nyttast til avfallshandtering og postkassestativ.
- b) Renovasjonsanlegget f_xxxx, f_xxxx og f_xxxx skal planeras, asfalteras, og opparbeidast slik at renovasjonskjøretøy har lett tilkomst og snumogleigheitar til område.
- c) Faste konstruksjoner til dømes bosshus og postkassestativ, mm. kan ikkje plasserast innanfor siktlinane eller langs veg.

§ 4.1.5 Leikeplass (f_BLK)

- a) Felles leikeområde skal opparbeidast som nærleikeplass, sandleikeplass og som sosial møteplass i tråd med krav til ein kvar tid gjeldande kommuneplan (KPA).
- b) Områda skal ha eit gjennomgåande grønt preg og kan omfatta element for leik, spel, oppleving og ulik uorganisert aktivitet.
- c) Det skal leggjast til rette for ein god tilkomst til areala for gåande.
- d) Felles leikeplass f_xxxx1, skal i hovudsak tilgjengeleggjerast som naturleikeplass. Vegetasjon skal ryddast for å gje rom til leik og opphald. Store og eldre tre skal takast vare på, flatehogst er ikkje tillate. Terrengtilpassing for plassering av leikeapparat, benkar og bord, samt opparbeiding av stiar og byggjeleik er tillate.
- e) Felles leikeplass f_xxxx2 skal opparbeidast som sandleikeplass og som sosial møteplass.
- f) Felles leikeområde f_xxxx3 skal opparbeidast som sandleikeplass og som sosial møteplass. Kolle skal bevarast som landskapselement for aking, leik og rekreasjon.
- g) Fellesområde f_xxxx4 skal opparbeidast som nærleikeplass og som sosial møteplass. Området skal ha eit gjennomgåande grønt preg, og kan omfatta element for leik, spel, oppleving og ulik uorganisert aktivitet. Leikeplass skal vere utstyrt med sandkasse, min. to leikeapparat og min. fire benkar og to bord. 50% av arealet skal ha fast dekke (til dømes grus, asfalt, treverk). Vegetasjon og naturterreng kan bevarast til rekreasjon, skjerming og til fri leik. Inngjerding og oppføring av leskur bør vurderast. Inngjerding må ikkje vere til hinder for naturlege ferdselsårar til eller gjennom området.
- h) Felles leikeplass f_xxxx6, skal i hovudsak tilgjengeleggjerast som naturleikeplass. Vegetasjon skal ryddast for å gje rom til leik og opphald. Store og eldre tre skal takast vare på, flatehogst er ikkje tillate. Terrengtilpassing for plassering av leikeapparat, benkar og bord, samt opparbeiding av stiar og byggjeleik er tillate.

§ 4.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)

§ 4.2.1 Fellesføresegn for samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (SV, SKV, SGS, SF, SPA)

Prinsippa for gateutforming til den til ein kvar tid gjeldande vegnorm skal liggje til grunn for utforming av vegane med nærliggjande gang-sykkelveg, sykkelfelt, fortau og teknisk infrastruktur. Gater, gangareal og sykkelområde skal utformast som funksjonelt og visuelt samanhengande burom.

§ 4.2.2 Veg (o_SV og f_SV- tilkomstvegar)

- a) Veg (tilkomstvegar) skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet. Naudsynt justering av vegareal skal avklarast med aktuell vegmynde.
- b) Skal asfalterast.

§ 4.2.3 Køyreveg (SKV)

- a) Køyrevegane skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet.
- b) Parkering er kunn tillate i oppmerka felt godkjent av kommunen.
- c) Skal asfalterast.

§ 4.2.4 Gang-/sykkelveg og fortau (o_SGS, f_SGS, o_SF og f_SF)

- a) Gang-/sykkelveg og fortau skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet.
- b) Skal asfalterast.

§ 4.2.5 Annan veggrunn – grøntareal

- a) Inngår fyllingar, skjeringar, rekkverk, murar, grøfter og andre tekniske anlegg langs vegsystemet innanfor planområdet. Arealet skal òg nyttast til tilpassing mellom veg og tilgrensande formål.
- b) Fyllingar skal dekkjast til med jord og plantast til.
- c) Murar og skjeringar høgare enn 1 meter må sikrast.
- d) Annan veggrunn – grøntareal som grensar til privat køyreveg er privat.
- e) Resterande areal til annan veggrunn – grøntareal, er offentleg.

§ 4.2.6 Parkering (o_SPA)

- a) Innanfor planområdet skal minimum 10% av parkeringsplassane vere utforma og reservert for rørslehemma.
- b) Skal asfalterast.

§ 4.3 Grøntstruktur (pbl § 12-5 nr.3)

Fellesføresegner for friområdene f_F1, f_F2.

- a) Områda er opne for almen rekreasjon.
- b) Opparbeiding av stiar/gangvegar og etableringa av mindre areal for opphald med benkar og bord er tillate.
- c) Tiltak som er til hinder for områda si bruk som friluftsområde er ikkje tillate.
- d) Ved utføring av skjøtselstiltak er det ikkje tillate med flatehogst.

§ 4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl § 12-5 nr.6)

Fellesføresegner for bruk og vern av sjø og vassdrag.

- a) LNFRx skal ivaretakast som grøntområde og naturleg vegetasjonsbelte mot vassdraget.
- b) Skjøtsel som fremjar friluftsliv og allmenn bruk av strandsone og vassdrag er tillate.
- c) Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske, er ikkje tillate. Dette er likevel ikkje til hinder for legging og vedlikehald av infrastruktur som ikkje er til ulempe for formålet (sjøledning for vatn, avløyp, strøm- og telenett mv.).

§ 5 Føresegn til omsynssoner (pbl §§ 12-6, 12-7 og § 11-8)

§ 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H210, H370)

§ 5.1.1 Sikringsone – Frisikt - H140

- a) Frisiktsonene kjem frem av plankartet.
- b) I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 meter over tilstøytane vegars plan. Det er tillate med enkeltelement som ikkje hindrar sikt, til dømes stolpar og tre.

§ 5.1.2 Støysone – Raud og gul sone etter rundskriv T-1442 – H210 – H220

- a) Støysonene kjem frem av plankartet.
- b) Tilrådingane i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016», eller til ein kvar tid gjeldande retningsline skal følgjast.

§ 5.1.3 Faresone – Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) – H370

- a) Faresone – Høgspenningsanlegg kjem frem av plankartet.
- b) Eksisterande høgspenningsanlegg innanfor planavgrensinga har eit byggeforbodsbelte på totalt 16 meter, 8 meter målt horisontalt ut til kvar side av senter.
- c) Det skal hovudsak ikkje gjerast inngrep i terreng som fører til endring av overdekning av kablar eller oppfylling av terreng som fører til reduksjon i høgda opp til luftledningsanlegg.
- d) Alt som skal etablerast innafor byggjeforbodssona skal godkjennast av kommunen og leidningseigar. Det vere seg vegar, forandring av terrengformasjonar m.m. Leidningseigar skal kontaktast dersom anleggsmaskinar skal stillast opp eller nyttast nærmare leidningar enn 30 meter.

§ 5.2 Særlege omsyn til bevaring av naturmiljø og kulturmiljø (§ 11-8 c) (H570)

§ 5.2.1 Bevaring kulturmiljø - H570_1

- a) Omsynssona kjem frem av plankartet, og omfattar xxxx
- b) Vegen kan vedlikehaldas som turveg til friområdet xxxx. Skjøtsel og reparasjon av xxxx for tilbakeføring til opprinneleg stand er tillate.

§ 5.2.2 Bevaring kulturmiljø – H570_2

Omsynssona kjem frem av plankartet, og omfattar xxxxx med omkring liggande tun, vurdert som eit lokalt viktig nyare tids kulturminne. Tilknytt føresegn kjem fram av § 5.4.1 b).

§ 6 Rekkefølgjeføresegn (pbl § 12-7 nr.10)

§ 6.1 Før rammeløyve/løyve i eit trinn

- a) For alle nye bustader innanfor planområdet må det liggja føre ein godkjent plan for opparbeiding av felles utomhusareal (utomhusplan) før det kan gjevast rammeløyve til bustadoppføring.

§ 6.2 Før løyve til igangsetting av byggearbeid (IG)

- a) Før det kan gjevast løyve for igangsetting av byggearbeid for bustader innanfor planområdet skal tilfredsstillande barnehage- og skuledekning dokumenterast.
- b) For alle nye bustader innanfor planområdet må det liggja føre ein godkjent plan for massehandtering før det kan gjevast IG.
- c) Før det kan gjevast løyve for igangsetting av bustadoppføring for dei ulike delfelta innanfor planområdet, må følgjande tiltak vere ferdigstilt:

Følgjande felt	Skal følgjande tiltak vere ferdigstilt
xxxx	O_SKV1, f_BRE1, etc.

XXXX	F_BRE2, etc.
XXXX	
XXXX	

Krav om utføring og ferdigstilling av veger gjeld óg tilhøyrande gang-og sykkelveg, fortau, sykkelfelt, og anna teknisk infrastruktur.

§ 6.3 Før bustader takast i bruk (bruksløyve/ferdigattest)

- Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for bustader innanfor planområdet må bruksløyver for VVA-anlegg som kommunen skal overta vere gitt.
- For alle nye bustader innanfor planområdet må tiltak i utomhusplanen vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve til bustader.

§ 7 Eigarform

Prefiks o_ = offentlig føremål

Prefiks f_ = fellesareal for angitte eigedomar

Fellesareal	Angitte eigedomar/felt
F_BRE1, f_SKV1, f_BLK1	B1
F_BRE2, f_SKV2, f_BLK2	B2
F_BRE3, f_SKV3, f_BLK3	B3
F_BRE4, f_SKV4, f_BLK4	B4