



Reguleringsplanveileder Tromsø kommune.

Juni 2022

Vedlegg 4

Mal for reguleringsbestemmelser

09.07.2021

Vedlegg 4

Mal for reguleringsbestemmelser

Basert på nasjonal mal for reguleringsbestemmelser, inkludert xml-koding. Inkluderer standardformuleringer fra Tromsø kommune, markert med denne farge. Kommunens mal vil oppdateres løpende.

Se også ny nasjonal [reguleringsplanveileder](#) for utforming av bestemmelser

Tromsø kommune

Datert: Dokumentdato

Vedtatt av kommunestyret:

Vedtatt endret:

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. Eksemplene 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

2.1. Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (slik som krav til takplan, landskapsplan/utomhusplan, kvalitetsprogram for miljø og energi, plan for overvannshåndtering, marksikringsplan) (§ 12-7 nr. 12)

Søknad om rammetillatelse

- 2.1.1. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at rimelige skjønnetshensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og ubebygde landskap og naboskap, og begrunne de valgte løsningene.
- 2.1.2. Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges uteromsplan for planområdet i målestokk 1:200 som viser bebyggelse og anlegg i sammenheng med atkomstsituasjoner, uteoppholdsarealer, nær- og kvartalslek, terrengforhold og -behandling, avfallshåndtering, snødepot, overvannshåndtering, parkeringsplasser, sykkelparkering, plassering av støyskjermer, universell utforming. (mv)

Søknad om igangsettingstillatelse

- 2.1.3. Dersom tiltakshaver skal opparbeide offentlige samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, samt private felles vann- og avløpsanlegg, skal det ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak legges ved dokumentasjon for at tekniske detaljplaner er godkjent av kommunens ansvarlige fagorgan.
- 2.1.4. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges en anleggsplan. Planen skal redegjøre for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for plassering av maskiner og annet utstyr, områder for lagringsbrakker og brakkerigg, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser følge Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442.

Søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

2.1.5. Dersom tiltakshaver skal opparbeide offentlige samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur skal det ved søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest legges ved overtakelsesprotokoll som er signert av kommunens ansvarlige fagorgan.

2.1.6. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest skal godkjent VA-ferdigmelding, vedlegges søknaden.

2.2. Øvrige fellesbestemmelser

2.2.1. Følgende forhold fremgår av plankart: formål, byggegrense, (se også 2.2.7), høyde, utnyttingsgrad, atkomst, hensynssoner. (§ 12-7 nr. 1, 2, 4, 7) (Ta med det som er aktuelt. Unngå at kravene fremgår dobbelt både av kart og bestemmelser.)

2.2.2. Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

- *Universell utforming*
- *Estetisk utforming*
- *Terrengbehandling*

2.2.3. Uteromsplan i målestokk 1:500, datert xx.xx.xxx, er bindende. (§ 12-7 nr. 1, 2, 4, 7)

Alternativt:

2.2.4. I uteromsplanen av xx.xx.xxxx er følgende elementer bindende (§ 12-7 nr. 1, 2, 4, 7):

- Liste over elementer fylles inn.

2.2.5. Byggehøyde: tekniske anlegg og tekniske rom skal ikke overstige angitt byggehøyde. (§ 12-7 nr. 1)

2.2.6. Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

2.2.7. Byggegrenser (eksempelvis mot veg/jernbane) (§ 12-7 nr. 2) (Byggegrenser angis om mulig kun på plankartet. Utfyllende verbale bestemmelser kan ved behov angis her.)

2.2.8. Miljøkvalitet (for eksempel knyttet til støy og forurensning) (§ 12-7 nr. 3)

2.2.9. Samfunnssikkerhet (eksempel knyttet til flom eller skred/ras (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

2.2.10. Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

2.2.11. Offentlige samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur skal opparbeides i tråd med til enhver tid gjeldende kommunaltekniske normer, herunder for veger og grøntanlegg, vann- og avløp og belysningsnorm for

Tromsø kommune. Der det er eksisterende anlegg, skal oppgradering skje iht. kommunalteknisk norm. Slik utbygging kan kun gjøres i samsvar med tekniske detaljplaner som på forhånd skal være godkjent av det til enhver tid ansvarlige fagorgan i kommunen. (§ 12-7 nr. 4)

2.2.12. Tekniske detaljplaner for vann, avløp og overvann skal utarbeides i tråd med VAO – rammeplan, datert [...] og akseptbrev til VAO-rammeplan datert [...]. Avvik mellom tekniske detaljplaner og VAO-rammeplan kan utløse behov for revisjon av VAO-rammeplan og endring av reguleringsplan. (§ 12-7 nr. 4)

Tekniske detaljplaner skal samordne løsninger fra VAO-rammeplan og OSG-rammeplan. (§ 12-7 nr. 4)

2.2.13. Skulle det under bygge- og anleggsarbeid komme fram gjenstander eller andre spor som kan vise eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses. Melding sendes Sametinget og Troms og Finnmark fylkeskommune omgående, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.

3. Krav om detaljregulering (*bare aktuelt i områderegulering*)

3.1. Krav om detaljregulering (felt x, x /område #, # etc.)

- *Hvilke felt (formålsflater/bestemmelsesområder) det blir krevd detaljregulering for (§12-7 nr. 11)*
- *Eventuelle krav til detaljreguleringen utover fellesbestemmelsene som er gitt for hele planområdet. Dette vil være retningslinjer/føringer for detaljregulering. (§12-7 nr. 11)*

4. Bestemmelser til arealformål

Gi nødvendige bestemmelser for de enkelte arealformålene i planen

4.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 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 utnyttning (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*
 - *Parkering for kommunale tjenester (f.eks. hjemmetjenesten)*
 - *Renovasjon*

- *Atkomst/parkering til renseanlegg, pumpestasjoner, overvannsgrøfter osv*

<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 utnyttning*
 - *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, samfunnsikkerhet, overvannshåndtering, stormflovern og verneverdier som gjelder dette/disse byggeområdene spesielt (§ 12-7 nr. 2, 3, 4, 6)*
- *Juridiske linjer og eierskap for 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.*

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

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*
 - *atkomst og snumuligheter ved pumpestasjoner, overvannsgrøfter osv.*
- *Unntak fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven (§§ 20-6 og 20-7)*
- *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. Det skal presiseres at «fellesarealer» skal driftes/brøytes/vedlikeholdes av de private eiendommene som har dette som fellesareal.*

4.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

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, for eksempel at felt xx skal utformes for overvannshåndtering*
- *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 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*
- *Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14). For fellesområder angis hvilke eiendommer eierfellesskapet omfatter. Det skal presiseres at «fellesarealer» skal driftes/brøytes/vedlikeholdes av de private eiendommene som har dette som fellesareal.*
- *Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak (§ 12-7 nr. 9)*

4.4. Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)

Fellesbestemmelser for forsvarsområder (felt x, x, x, x, etc)

Bestemmelser som gjelder særskilt for alle områder for Forsvaret, kan eksempelvis omfatte:

- *Lokalisering og utforming av bygg og anlegg (§ 12-7 nr 1)*
 - *Arealbruk*
- *Unntak fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven (§§ 20-6 og 20-7)*
- *Vilkår for bruk av arealer og anlegg (§ 12-7 nr 2)*
- *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)*
 - *Beredskap og sikkerhet*
 - *Miljøtiltak*

<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*
 - *Grad av utnytting*

4.5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

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

Bestemmelser som gjelder særskilt for alle landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift områder, 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 og reindrift (§ 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 LNFR-formål (§ 12-7 nr. 1, 2)*

4.6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

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)*

4.7. Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

Fellesbestemmelser for kombinerte hovedformål (felt x, x, x, etc.) og/eller bestemmelser for <Arealformål>, felt x, x, etc.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

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

5.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone x, x)

- *Krav eller forbud for å ivareta sikkerhet og avverge fare*

5.2. Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (sone x, x)

- *Nærmere angitte løsninger for infrastruktur*
- *Bestemmelse om vilkår for og forbud mot bygging, utkraging e.l.*

5.3. Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone x, x)

- *Som angir hensyn og/eller følger opp vedtatte sektorplaner*
- *Om tilrettelegging for eller begrensning av ferdsel*
- *Om bruk og vern*

5.4. Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d) (sone x, x)

- *Rådighetsbegrensninger som gjelder inntil forvaltningsvedtak er gjort*
- *Hvilke tiltak/virksomheter som er tillatt eller forbudt i henhold til båndlegging etter annen lov*

5.5. Krav om felles planlegging (§ 11-8 e) (sone x, x)

- *Krav om at området skal planlegges samlet (bare aktuelt i områderegulering)*

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Gi nødvendige bestemmelser til planens bestemmelsesområder slik at områdene får et rettslig innhold

6.1. Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #x, #x)

- *Bestemmelser og eller retningslinjer særskilt knyttet til et avgrenset område innenfor et, eller på tvers av flere arealformål (§12-7 nr 1-14)*
- *Plassering og størrelse snødeponi*

7. Rekkefølgebestemmelser

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

7.1. Før opprettelse av eiendommer (felt x, x, x)

7.2. Før rammetillatelse (felt x, x, x)

7.3. Før igangsettingstillatelse (felt x, x, x)

7.3.1. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt [...] /planområdet (Primært brukes felt.) før (eksempler):

- *Kjøreveg o_SKVx inkludert belysning er etablert*
- *Fortau o_SFx inkludert belysning og snøsmelteanlegg er etablert*

7.3.2. Igangsettingstillatelse for tiltak i felt [...] kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale og garanti, foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at rekkefølgekravene ovenfor vil bli oppfylt.

7.4. Før bebyggelse tas i bruk (felt x, x, x)

7.4.1. Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor planområdet/felt [...] før (eksempler):

- Kjøreveg (f_SKVx) inkludert belysning er etablert
- Fortau (f_SFx) inkludert belysning og snøsmelteanlegg er etablert

7.4.2. Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før offentlige samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, som skal overtas til kommunal drift og vedlikehold, er godkjent og overtatt.

7.4.3. Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før det foreligger godkjent VA-ferdigmelding fra gjeldende fagorgan for privat VAO-infrastruktur/private tilkoblinger til offentlig nett.

7.5. Rekkefølge i tid (felt x, x x)

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

7.6. <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*

8. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.

Eksempler:

- Uteromsplan
- VAO-rammeplan og akseptbrev av xx.
- OSG-rammeplan av xx.
- Støyutredning (med avbøtende tiltak)

