

EKSEMPELSAMLING FOR REGULERINGSBESTEMMELSER (datert 24.03.17)

RÅD OM UTFORMING AV REGULERINGSBESTEMMELSER	4
§ 1 AVGRENSNING	5
§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN.....	5
§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG	5
Utomhusplan	5
Renovasjon	5
Universell utforming.....	6
Arealbruk	6
Grad av utnyttning.....	6
Plassering av bebyggelse	7
Høyde på bebyggelse	7
Utforming av bebyggelsen	8
Tetthet og boligsammensetning	8
Boligkvalitet.....	9
Bestemmelser om uteareal	9
Sentrumsformål, kjøpesenter, forretning og kontor.....	10
Næringsbebyggelse	11
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting.....	11
Idrettsanlegg.....	11
Fritidsbebyggelse.....	11
Fritids- og turistformål	11
Råstoffutvinning	11
Grav- og urnelunder	11
§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	11
Veg.....	11

Eksempelsamling for reguleringsbestemmelser

Eieforhold av samferdselsanlegg.....	12
Adkomst	12
Fortau	12
Torg.....	12
Parkering	13
Teknisk infrastruktur	14
Havn.....	14
Hovednett for sykkel	14
Kollektivknutepunkt	14
§ 5 GRØNNSTRUKTUR	14
Turdrag	14
Parker	14
Friområder.....	14
Retningslinjer om drift og skjøtsel.....	15
§ 6 FORSVARET	15
§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRITIDSFORMÅL, SAMT REINDRIFT.....	15
Jordbruk.....	15
Skogbruk.....	15
Naturvern	15
Friluftsområder.....	15
§ 8 HENSYNSSONER.....	15
Særlige landskapshensyn	15
Hensynssone for kulturmiljø og kulturlandskap.....	15
§ 9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE.....	16
Områder for ferdsel.....	16
Farleder	16
Fiske.....	16

Eksempelsamling for reguleringsbestemmelser

Akvakultur	16
Drikkevann.....	16
Natur- og friluftsområder	17
§ 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING	17
Anleggsperioden.....	17
Geoteknikk.....	17
Støy- og luftforurensning	18
Flomfare og havnivåstigning	19
Forurenset grunn.....	19
Deponi for rene masser	19
Deponi av overskuddsmasse	19
Forurenset sjøbunn	19
Omlegging av ledninger.....	20
Krav om utslippstillatelse	20
Vann- og avløp.....	20
§ 12 REKKEFØLGEKRAV	20
VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE.....	21

RÅD OM UTFORMING AV REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan- og bygningsloven § 12-7 gir uttømmende rammer for hva det kan gis bestemmelser om. Bestemmelser og plankart er likeverdige og må stemme overens. Bestemmelser skal alltid ha hjemmel i plan- og bygningsloven. Bestemmelser brukes blant annet til å:

- Nyansere reguleringsformål, men uten at det blir motstrid mellom reguleringsformål og bestemmelser.
- Sette utformings- og utnyttingskrav (høyde, grad av utnytting, m.v.).
- Sette vilkår for bruk eller forby former for bruk for å fremme eller sikre formålet med reguleringen.
- Sette krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak.
- Fastlegge og gjennomføre vern eller bevaring av natur eller bebyggelse.
- Styre visse former for bruk, aktivitet og virksomhet i planområdet.

Planbestemmelser er konkretiserende utdypninger av relevante lovbestemmelser, forskrifter og andre overordnede juridiske bestemmelser, eller de gir tillatelse til avvik fra overordnede bestemmelser. Krav som følger direkte av plan- og bygningsloven eller forskriftene, eller andre lover og forskrifter skal som hovedregel ikke gjentas. Det er ikke anledning til å gi bestemmelser om:

- Økonomiske forhold, plikter, rettigheter eller krav om avgifter og regulering av den økonomiske driftssiden, herunder dekning av kostnader til opparbeidelse eller andre tiltak.
- Regulering av privatrettslige forhold, eksempelvis disponering knyttet til person eller hvem som skal utføre tiltakene i planen.
- Bestemmelser med pålegg om skjøtselsplikt for offentlige formål.
- Begrensninger i privates adgang til salg og bortfeste av eiendom.
- Forhold som er i strid med byggeforskriftenes bestemmelser om måling av bygningshøyde og om grad av utnytting.
- Reguleringsbestemmelser som er i strid med det som ellers er fastsatt i plan- og bygningslovgivningen. Reguleringsbestemmelser må brukes til å utdype eller presisere de øvrige lovbestemmelsene.
- Forhold som utvider eller innskrenker adgangen til å gi dispensasjon.

Planbestemmelsene er rettsregler som skal kunne gjennomføres ved tvang. De skal derfor utformes klart og entydig for å unngå tolkningstvil. Det skal ikke være motstrid mellom plankartet, reguleringsbestemmelsene og planbeskrivelsen. Reguleringsformål og andre henvisninger til plankartet som er omtalt i bestemmelsene må alltid være vist på kartet. Det skal brukes begrep som samsvarer med begrepene i plan og bygningsloven, forskriftene og Miljøverndepartementets veileder "Grad av utnytting". En reguleringsplan gir rammer for arealbruken og bestemmelsene skal ikke være mer omfattende og detaljert enn det samfunnshensyn tilsier. Alle forhold og hensikter som er tilknyttet bestemmelsene skal omtales i planbeskrivelsen. Retningslinjer til de juridisk bindende bestemmelsene kan benyttes i planer når det er behov for å formulere målsetninger eller intensjoner eller utdype bestemmelsene med formuleringer av forklarende art. Retningslinjer kan også være vedlegg til bestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan. Det må gå klart fram hva som er bestemmelser og hva som er retningslinjer.

Tidspunkt for gjennomføring av rekkefølgebestemmelser skal henvise til relevante stadier i byggesaksbehandlingen (rammetillatelse, igangsettingstillatelse, brukstillatelse eller ferdigattest). Det skal ikke gis generelle bestemmelser som en ikke vet om er mulig å oppfylle i byggesaken. Samtidig må bestemmelsene ta opp i seg nødvendige kvalitetskrav. Alle dokumenter som er utarbeidet i forbindelse med plansaken, og som det vises til i bestemmelsene skal legges ved. For oppsett av bestemmelser, se reguleringsveilederens "[Mal for reguleringsbestemmelser](#)". Eksempelsamlingen inneholder alternative forslag til bestemmelser, og er ikke uttømmende.

Eksempelsamling for reguleringsbestemmelser

Eksempelsamlingen er bygd opp i tråd med mal for reguleringsbestemmelser og arealformål i reguleringsplan i plan- og bygningsloven § 12-5.

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket <firmanavn>, datert <dato>, senest endret <dato>.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Hovedformål -underformål (spesifisering av underformål)

-

Formålene gis i samme rekkefølge som i plan- og bygningslovens § 12-5 Jf også eksempelsamling

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

De påfølgende paragrafer nummereres fortløpende med tilhørende overskrifter, dvs. § 4, § 5 osv. § knyttet til de ulike formål følger i tilsvarende rekkefølge som spesifisert i § 2. Inneholder planen mange felt/områder med ulike formål skal disse beskrives under de ulike overskriftene med feltnavn/formål understreket.

Ved kompliserte planer kan det brukes tall for å underdele de ulike §. Eks:

§ 3.1 Boligbebyggelse

3.1-1 Fellesbestemmelser

3.1-1-1 Bestemmelser for boligfelt B1 etc...

Utomhusplan

§ Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av vegger, stigningsforhold, fast materiale på vegger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivare tatt.

Stryk de temaene som ikke er aktuelle for planen.

Renovasjon

§ Boligene innenfor planen kan ha småbeholdere på hjul.

Brukes i planer med mindre enn 10 boliger.

§ Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere for restavfall og papp/papir.

Brukes i planer med 10-50 boliger.

§ Boligene innenfor planen skal tilknyttes mobilt avfallssug. For mobilt avfallssug skal det i tillegg være returpunkt for papp/papir i nedgravde containere.

Brukes i planer med 50- 300 boliger.

§ Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug. For stasjonært avfallssug skal det i tillegg være returpunkt for papp og glass/metall i nedgravde containere.

Brukes i planer med mer enn 300 boliger.

§ Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn eller innomhus. Utomhus skal det være nedgravde oppsamlingsløsninger. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

§ Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

Universell utforming

§ Publikumsbygg og opparbeidede uteområder skal være universelt utformet. Offentlige trafikkanlegg inkludert vertikale gangforbindelser som ramper, trapper og heiser som forbinder offentlige trafikkanlegg skal utformes med særlig høy grad av tilgjengelighet for alle med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet. Dersom det anlegges trapp i uteareal, skal det i umiddelbar nærhet anlegges trinnfri atkomst. I opparbeidet uteanlegg skal det ved nyplanting av anlegg tas hensyn til allergivennlige planter.

Arealbruk

§ Felt X skal brukes til boligbebyggelse.

Formålet bolig retter seg mot boligfunksjonen og utformingen av boligene og ikke mot egenskaper ved beboerne. Det er ikke anledning til å gi bestemmelser om at boligene skal være "eldreboliger", "studentboliger" og lignende.

§ Område Z skal brukes til X formål.

Henvis alltid til formål som er vist på plankartet.

§ I næringsområdet/felt X skal/kan X % av bruksarealet benyttes til boligformål.

Det kan være hensiktsmessig å regulere hovedformålet og tillate et underformål i bestemmelse.

Eventuell avgrensning av enkeltformål kan uttrykkes presist, f.eks. ved angivelse av maksimum/minimum kvadratmeter (BRA) eller ved å angi at definerte etasjer skal inneholde et av formålene.

§ Det tillates innpasset X antall boliger i N etasje. (Det tillates ikke boliger i X etasje.)

§ Område X skal brukes til kombinert bolig- og næringsbebyggelse.

Det må angis prosentvis/BRA fordeling av de ulike formålene.

Grad av utnyttning

§ Samlet bruksareal innenfor planområdet/innenfor byggeområdet/felt X, Y osv. skal ikke overstige $X \text{ m}^2 / X \% \text{ BRA}$.

Denne beregningsmåten brukes når det er viktig å kontrollere størrelsen på bebyggelsen. Dersom bruksarealet skal brukes for å regne ut uteareal og parkeringsdekning i byggesaken er det hensiktsmessig å bruke denne.

Også ved større bymessige utbygginger. Parkeringsplasser på bakken, ikke overdekte balkonger og kjellere som er høyere enn 0,5 m over bakken skal regnes med i BRA. X % bestemmer utbyggingsarealet relativt i forhold til tomte.

§ Bebygd areal BYA innenfor planområdet eller innenfor felt X eller innenfor hver tomt skal ikke overstige $X \text{ m}^2 / X \% \text{ BYA}$.

BYA brukes der rommelighet er viktig, blant annet for å sikre tilstrekkelig uteareal.

§ Minimum grad av utnyttning skal være xx % BRA.

§ Det skal være minimum X boliger per dekar i felt x og minimum x boliger per dekar i felt X.

Krav til minimumsutnyttelse må vurderes i alle planer.

Eksempelsamling for reguleringsbestemmelser

§ Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

Dersom bruksarealet av areal under terreng skal legges til grunn for utregning av uterom eller parkeringsdekning bør denne bestemmelsen ikke benyttes. Anlegg under terreng gjelder bygning med gjennomsnittlig høyde (topp dekke) over ferdig planert terreng på 0,5 meter eller lavere.

§ Tenkte plan skal ikke regnes inn i bruksarealet.

Brukes for bygninger med tomme volum. Med tenkte plan menes plan for hver 3 meters høyde. Hvis prosjektet har slike og det er viktig å ha kontroll på den maksimale arealstørrelsen bør denne brukes.

§ Maksimalt tillatt bruksareal skal ikke overstige $x \text{ m}^2$ BRA. Bruksareal under terreng og imaginære plan skal ikke medregnes.

Plassering av bebyggelse

Bestemmelse om plassering av bebyggelse må være entydig. Bestemmelsene under bør som hovedregel ikke kombineres.

§ Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Byggegrense - linjesymbol på plankartet som viser ytterste begrensning for hvor bebyggelse kan plasseres, f. eks. byggegrense mot nabo, friområde, vei eller fortau.

§ Bebyggelsen skal plasseres som vist med omriss planlagt bebyggelse på plankartet.

Bør bare brukes der det er nødvendig å angi plassering eksakt, for eksempel i tette bystrøk.

§ Bebyggelsen skal plasseres i byggegrense/formålsgrense (mot X).

Benyttes der eksakt plassering av bygningen, for eksempel mot gate/veg er viktig, mens plasseringen for øvrig er mer fri.

§ Bebyggelsen skal plasseres med sitt hovedvolum i byggegrense.

Denne bestemmelsen er mindre rigid enn den forrige.

§ Balkonger og karnapper tillates/tillates ikke utkraget over byggegrense (eller tillates maks x meter ut fra fasade) og skal ha minimum x meter fri høyde fra terreng/gate.

Dersom det skal tillates at bygningsdeler skal krage ut over et annet formål, for eksempel fortau, skal bestemmelse om dette gjelde for fortausformålet, ikke byggeformålet.

Høyde på bebyggelse

Regulert høyde må tydelig fremgå, og det må fremgå om det er maksimal gesims- eller mønehøyde. Det skal ikke benyttes etasjeangivelse. Brukes desimaltall i høydeangivelsen medfører det at høyden er regulert mer nøyaktig enn ved bruk av hele tall.

§ Bebyggelsens totale høyde/møne-/gesimshøyde skal ikke overstige X meter fra ferdig planert terreng.

Med planert terreng menes planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ Bebyggelsens totale høyde/møne-/gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyde X / de kotehøydene som er vist på plankartet.

Alle høydelinjer vist på plankartet må høydesettes.

Eksempelsamling for reguleringsbestemmelser

§ Tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på X meter og areal på maks X % av takflaten og skal ha en avstand på minimum X meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

§ Det kan kun tillates takterrasser, trapp og heismaskinrom på tak dersom disse bidrar positivt til byggets volumoppbygging og arkitektur. Ventilasjonsanlegg over angitte gesimshøyder tillates ikke.

Utforming av bebyggelsen

§ Bolighus og garasjer skal ha samme takvinkel.

§ Garasjer og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge.

§ For utnyttelse av loftsetasje tillates arker dersom disse underordner seg takets hovedform og ikke opptar mer enn 1/X del av bygningens lengde.

§ Takflater og fasader skal ha (X) farge.

§ I områder med et enhetlig bebyggelsesmønster skal det legges særlig vekt på at ny bebyggelse viderefører områdets typiske kvaliteter.

Brukes i områdeplaner, bestemmelsen er for generell for detaljplan.

§ Maksimal fasadebredde mot gate uten oppdeling/variasjon i detaljering og/eller materialbruk skal være x meter.

§ I byggets 1. etasje skal fasaden mot Kjøpmannsgata og Krambuveita bestå av min. 60 % glassflater. Disse flatene skal være 100 % gjennomsiktige og tillates ikke tildekket, foliert eller på annet vis behandlet på en måte som forhindrer innsyn fra utsiden.

§ Maksimalt tillatt dybde for boligene er X meter.

§ Mot gate/plass skal bebyggelsen ha skrå takflater.

§ Det tillates ikke parkering i fasadeliv ut mot gaten.

Tetthet og boligsammensetning

Det skal vektlegges varierte bygningstyper og boligstørrelser ut fra en vurdering av tilliggende områders boligstruktur. Befolknings- og leveårsdata skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning. Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygninger.

§ X % av boligenhetene innenfor planområdet skal være x m² (BRA) eller større, Y % skal være y m²(BRA) eller større. Ingen boligenheter skal ha mindre BRA enn y m².

Kommunen kan kreve variasjon i boligstørrelser og boligtyper, for å ivareta boligpolitiske målsettinger.

Bestemmelsen kan angis som m² eller i antall rom, eller i kombinasjon.

§ Minimum antall boligenheter for planområdet/feltet er x/y.

I enkelte planer bør maksimalt antall boenheter angis.

§ Innenfor planområdet tillates ikke bestående boligenheter oppdelt til flere boligenheter.

Kan være aktuelt i verneområder og sentrale byområder.

Eksempelsamling for reguleringsbestemmelser

Boligkvalitet

§ Minimum 30 % av boligenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.
Bestemmelsen benyttes i småhusområder der det er aktuelt å regulere tilgjengelige boliger i samsvar med kommunens boligprogram.

§ Boligenhetene skal være gjennomgående/tosidig belyst.

§ Ensidig belyste boligenheter tillates ikke mot nord eller øst.

§ Hver bolig skal ha tilgang til uteareal på balkonger/takterrasse på minimum X %.
Se bestemmelser og retningslinjer om uteromskrav i kommuneplanens arealdel. Det er viktig at det er dokumentert at uteromskravet kan oppfylles innenfor planen.

§ Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:

- Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (<55 dB). Minst ett soverom skal vende mot stille side.

- Boenheter mot rød støysone (65 dB – 70 dB) skal ha en stille side (< 55 dB). Boenhetene skal være gjennomgående, minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

- Det skal etableres støyskjerming som sikrer at støynivå på uteoppholdsareal blir < 55 dB.
Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før boligene tas i bruk.

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger.

(Gjelder vegtrafikkstøy. Bane og fly m.v. har andre krav).

Bestemmelser om uteareal

§ Samlet uterom for boliger skal minimum være xx m² pr. 100 m² BRA boligformål eller boenhet.

§ Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Utforming av uterom fremgår av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

§ Utomhusarealene skal utformes i samsvar med vedlagte illustrasjonsplan.

For boligprosjekt med mer enn 4 boliger bør det alltid kreves illustrasjonsplan som viser lekeområder.

Illustrasjonsplanen kan gjøres bindende som vedlegg til bestemmelsen.

Lekeplass kan eventuelt i større planer vises som eget formål på plankartet. Det bør alltid være lagt ved illustrasjonsplan til reguleringsplaner for boliger som viser utforming av lekeplassene.

§ Utearealene skal opparbeides med den kotehøyde som er angitt på plankartet/på vedlagt illustrasjonsplan.

§ Lekeplassen (feltnavn) skal være felles for boliger i felt B1 og B2.

§ Uteoppholdsareal (felt x) i boligområdet skal være universelt utformet.

Eksempelsamling for reguleringsbestemmelser

Der UU for hele uteområdet ikke vurderes hensiktsmessig, må krav til uteområdet spesifiseres/eventuelt inndeles med spesifikke krav til ulike deler av området. Det må i tillegg medfølge argumentasjon som viser hvilke behov/problemstillinger kravet er utledet fra.

§ Gangadkomster til boliger og forbindelser mellom uteoppholdsareal i felt x, x skal være trinnfri og ikke ha større stigning enn 1:15. For strekninger inntil 3 meter kan stigningen maksimum være 1:12.

§ Det skal anlegges trinnfri adkomst i umiddelbar nærheten av trapp i forbindelsesveger mellom felles uteoppholdsareal.

Arealer egnet til felles uteområde ligger inntil hverandre men på ulike terrengnivåer. Ikke mulig med rampe/terrengjustering med stigningsforhold iht UU-krav. Alternativ, god atkomst mellom utearealene må finnes.

§ Det skal være trinnfri adkomst med fast underlag frem til alle leke- og rekreasjonsområder i planområdet.

§ Det skal være adkomst til sandlekeplass fra alle boliger. Både adkomst og sandlekeplass skal være universelt utformet.

Planområder har ofte områder med terreng som er for bratt, eller verdifullt for aktiv fysisk utfordring eller andre kvaliteter som ikke bør endres. Men noen områder er flatere/robust med gode solforhold, utsikt og opparbeides slik at alle skal kunne bruke de.

§ Det skal være lett å orientere seg i boligområdet. Det skal foreligge en beskrivelse av planlagte tiltak for å gjøre det lett å orientere seg i boligområdet ved igangsettingssøknad.

Både type boliger, terreng, skilt, sanselige markering som informerer og leder, osv. bør vurderes.

§ Det skal tilstrebes bruk av naturlige ledelinjer i opparbeidet uteareal.

§ Alle boenheter skal ha tilgang til godkjent uterom dvs som medregnes i uteromsregnskapet, der lydnivået ikke overskrider L_{den} 55 dB (andre krav for bane etc).

Sentrumsformål, kjøpesenter, forretning og kontor

§ Det tillates ikke etablert forretningsareal med samlet BRA over 2000 m².

Gjelder ved både etablering av nytt og ved utvidelse av eksisterende forretningsareal.

Gjelder ikke for områder som er angitt som bestemmelsesområde regionalt handelssenter og bestemmelsesområde lokalsenter i KPA.

I områder for kjøpesentre og forretninger skal bruksareal (BRA) alltid brukes til å fastsette grad av utnyttning. BRA gir oversikt over det samlede arealet for alle plan i en bygning, og BRA er derfor hensiktsmessig å bruke i områder for kjøpesentre og forretninger hvor man ønsker å styre størrelsen på bebyggelsen av hensyn til belastningen på omgivelsene.

§ Område X kan nyttes til håndverks-, produksjonsbedrifter og lagervirksomhet (med tilhørende anlegg).

§ Det er kun tillatt med salg av arealkrevende varer, dvs. store og tunge varer (stovarehandel) innenfor varegruppene møbler, brunevarer og hvitevarer.

Begrepsforklaring:

Kjøpesenter: Forretningssenter med noe større spekter av varegrupper og med innvendige handlegater/torg. Må lokaliseres innenfor senterområder i kommuneplanens arealdel.

Eksempelsamling for reguleringsbestemmelser

Forretning for plasskrevende varegrupper: større forhandlere av biler og motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggvarer samt planteskoler/hagesenter.

§ I område X tillates oppført kontor og forretningsbebyggelse. I X etasje skal/kan minimum X % av bruksarealet benyttes til forretningsvirksomhet.

§ I første etasje skal det være x % aktive vindusflater (tildekking av vindusflater tillates ikke her).

Næringsbebyggelse

§ Utelager skal skjermes med vegetasjon, gjerder eller være innebygd.

§ Den ubebygde delen av tomta tillates ikke nyttet til lagring.

§ Areal mellom byggegrense og veg skal gis parkmessig opparbeidelse. Det tillates ikke parkering på arealet.

§ Inngangsareal foran forretninger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal være fysisk skilt fra kjøreareal, vareleveringsareal og parkeringsareal.

Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting

§ Områdene skal brukes til offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke etablert samlet forretningsareal større enn x m² BRA.

Idrettsanlegg

Lysmaster tilknyttet idrettsanlegg kan være inntil 30 meter høye.

Fritidsbebyggelse

Fritids- og turistformål

Råstoffutvinning

Grav- og urnelunder

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg

§ Veiarealet skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal og med det stigningsforholdet som er vist på plankartet.

§ Veiarealet/gangveien skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

Denne bestemmelsen er særlig viktig når private utbyggere skal opparbeide offentlig anlegg, ved rekkefølgekrav.

§ Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veianlegget.

§ Annet veiareal skal nyttes til skjæringer, fyllinger og grøfter. Arealene skal tilsås og beplantes.

Eieforhold av samferdselsanlegg

Arealbruksformål som ikke er definert som offentlig eller fellesareal i bestemmelse vil være privat. Det er ikke adgang til å fastsette at areal som reguleres til fellesareal, skal være offentlig tilgjengelig.

§ Areal merket o(_X) på plankartet skal være offentlig.

Spesifiser arealformålet.

§ Areal merket f(_X) på plankartet skal være fellesareal for felt B1, B2/eiendom X,Z.

Brukes når det er flere enn en eiendom som skal bruke anlegget eller området. Det må alltid angis hvem det skal være felles for.

Adkomst

§ Eiendommene skal ha atkomst til X gate/veg.

§ Planområde X skal ha atkomst som vist med pil(er) på plankartet.

Avkjørsel er en egenskap ved tomte, ikke vegen. Pila skal derfor plasseres inne på byggeformålet på plankartet. Dersom bestemmelsen brukes må en være sikker på den konkrete løsningen f. eks. at terrenghøyden tillater atkomst.

Fortau

§ Det skal anlegges offentlig fortau som vist på plankartet. Utforming av fortauet skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§ Fortauet skal ha maksimal stigning 1:15.

§ Fortauet skal ha fast dekke.

§ Det skal etableres hvilebenk inntrukket fra gangareal med fri sideplass ved siden av benken på minimum 0,9 meter.

Torg

§ Området er offentlig og skal brukes til opphold, gang- og sykkeltrafikk samt sykkelparkering. Området skal utformes som en plass. Det skal etableres tilkoblingspunkt for strøm og vann på plassen. Det skal etableres minimum 100 sykkelparkeringsplasser på området. Det skal være god tilgjengelighet for utrykningskjøretøy. Plan for opparbeidelse av torget skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av Trondheim kommune.

§ Møteplasser og torg skal ha enkel orienterbarhet og god fremkommelighet.

§ Drosjeholdeplass skal anlegges i tilknytning til hovedinngang til bebyggelse i felt x.

Gjelder ved planlegging av for eksempel hotell, kjøpesenter eller andre publikumsbygg.

Parkering

Se bestemmelser og retningslinjer om parkering i kommuneplanens arealdel. Det er viktig at det er dokumentert at parkeringskravet virkelig kan oppfylles innenfor planen. Det må angis hvilke områder parkeringsplassene skal betjene.

§ Det skal anlegges minimum X sykkelparkeringsplasser pr. bolig/pr. m² BRA (bolig eller annet formål).

§ Det skal anlegges maksimum/minimum X biloppstillingsplasser pr. bolig/pr. m² BRA (bolig eller annet formål).

§ Innenfor område X skal det opparbeides parkering felles for feltene X og Y.

§ Garasjeanlegg i parkeringskjeller er felles for boligbebyggelsen i planområdet.

§ Minimum X parkeringsplass per bolig skal plasseres i kjeller.

§ Det tillates maksimalt X % bakkeparkering i planområdet.

§ Det tillates ikke bakkeparkering.

§ Det skal anlegges X biloppstillingsplasser og minimum X sykkelparkeringsplasser som er tilgjengelige for besøkende.

§ Minimum (6) % av parkeringsplassene for bil skal ha en bredde på minimum 3,8 m og en min. lengde på 5 m).

Ved publikumsbygg skal det avsettes min. 1 plass for bevegelsehemmede. Ved bygninger hvor det forventes hyppige besøk av funksjonshemmede bør 5-10 %, min 2 plasser avsettes. Dersom dette er umulig å oppnå må det lages en bestemmelse hvor forskriften fravikes.

§ Minimum X % av parkeringsplassene for bil og sykkel skal etableres i garasjeanlegg under terreng.

§ Det skal tilrettelegges for ladestasjon for elbil.

Brukes ved utbyggingsprosjekter over 30 boliger eller over 2000 m² BRA for kontor/forretning.

§ Det skal avsettes minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

§ HC-parkering skal plasseres maksimum 50 meter fra hovedinngang. HC-parkering skal være skiltet på underlag og stolpe.

Brukes dersom terrenget er tilnærmet flatt.

§ HC-parkering skal plasseres maksimum 25 meter fra hovedinngang. HC-parkering skal være skiltet på underlag og stolpe.

Brukes dersom terrenget har stigning.

§ Parkeringsareal skal være utformet slik at det er enkelt å finne frem til utganger og bil.

Gjelder særlig parkeringsareal ved publikumsbygg og i parkeringshus. Hvordan finne fram til bilen? Må kunne gi orienteringsmulighet/ gjenkjennbarhet, retningsveiledning. Ut av p-plass med bil, nødutganger.

§ HC-parkeringsplasser i parkeringshus skal plasseres i nærheten av heis. Det skal skiltes til heis fra parkeringsplass.

§ Det skal i parkeringsanlegg avsettes plass for parkering av elektriske uterullestoler med elektrisk uttak 1 meter opp på vegg.

Teknisk infrastruktur

Bestemmelse om fjernvarme brukes for tiden ikke i Trondheim fordi kommunen har en vedtekt som sikrer kravet.

Havn

Hovednett for sykkel

Kollektivknutepunkt

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

Turdrag

§ Minimum bredde på turdrag skal være 30 meter.

§ Bredde på turveier skal være minimum 2,5 meter.

§ Stigningsforholdet langs opparbeidede turveier skal maksimalt være 1:10.

§ Turvegene skal ha fast dekke.

§ Turvegene skal legges skånsomt og naturlig i terrenget.

§ Det skal etableres hvilebenker inntrukket fra gangarealet med fri sideplass ved siden av benken på minimum 0,9 meter.

Parker

§ Universell utforming skal ivaretas ved valg av planter, trær, overflater, kontraster og naturlige ledelinjer. Det skal være belysning langs gangareal. Materialer skal ha robusthet med tanke på helårsdrift.

§ Giftige planter og trær som kan gi allergiske reaksjoner skal ikke brukes. Dette gjelder særlig or, bjørk og hassel.

Friområder

§ Det skal opparbeides turvei gjennom friområdet, samt anlegg for lek og rekreasjon som vist på plankartet/som vist på vedlagte illustrasjonsplan. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

Viktig bestemmelse for planlagte offentlige friområder som opparbeides av private og skal overtas av kommunen.

Retningslinjer om drift og skjøtsel

Det er ikke anledning til å lage bestemmelser om drift, bare retningslinjer. Kan særlig være aktuelt i forbindelse med kommunale friområder.

§ 6 FORSVARET

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRITIDSFORMÅL, SAMT REINDRIFT

Jordbruk

Skogbruk

Naturvern

Friluftsområder

§ 8 HENSYNSSONER

Særlige landskapshensyn

§ Innenfor hensynssone for bevaring av naturmiljø, skal større trær og annen verdifull vegetasjon bevares (eventuelt som vist på vedlagt illustrasjon.) Fjerning av trær og annen verdifull vegetasjon kan bare skje etter en faglig vurdering og i samråd med kommunen.

Som vilkår for utbygging kan det i planbestemmelser settes krav om, og i tilknytning til byggesaken håndheves, at trær/vegetasjon skal bevares eller plantes, ev. også beskyttes i byggeperioden. For at denne skal brukes bør det foreligge en verdivurdering og det må settes krav om bevaring.

§ Eksisterende trær og andre vesentlige vegetasjonselementer (f.eks. hekker) innenfor hensynssone for bevaring av naturmiljø, skal bevares. Ved skade eller elde skal vegetasjonen erstattes med ny vegetasjon av samme type i samråd med kommunen.

Det er i overensstemmelse med formålet i en bevaringsplan å stille krav om bevaring av vegetasjon/hageanlegg i planbestemmelsene.

§ Trær som er angitt som bevaringsverdige på plankartet, skal bevares. Fjerning av bevaringsverdig tre kan bare skje etter en faglig vurdering og etter samråd med kommunen.

Hensynssone for kulturmiljø og kulturlandskap

§ Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg innenfor hensynssone for bevaring, skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

§ For områder avmerket på plankartet som hensynssone antikvarisk bygningsmiljø, skal arbeid eller tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 utføres etter samråd med antikvarisk sakkyndige.

Eksempelsamling for reguleringsbestemmelser

§ Eksisterende bygninger og elementer i bygningsmiljøet, for eksempel innkjørsler, trapper, murer og gjerder tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres.

§ Bygninger som er angitt som bevaringsverdige på plankartet tillates ikke revet.

Dersom det ikke fastsettes noe annet, gjelder det et generelt endrings-, rivnings- og nybyggingsforbud innenfor et område regulert til spesialområde bevaring.

§ Bevaringsverdige bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret/føres tilbake til det opprinnelige utseendet.

§ Bevaringsverdige bygninger tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

§ Det skal tilstrebtes stor grad av tilgjengelighet til og i publikumsbygg med kulturminneverdi.

§ Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter de samme retningslinjer som for nybygg eller påbygg.

§ Alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for verneinteressene, skal forelegges antikvarisk fagkyndig rådgiver (byantikvaren) til uttalelse før godkjenning.

§ Med søknad om tillatelse til riving av bebyggelse, skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

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

Områder for ferdsel

Farleder

Fiske

Akvakultur

Drikkevann

Natur- og friluftsområder

§ 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

Under dette punktet inntas bestemmelser med vilkår for gjennomføring. Det kan gjelde krav om geoteknisk utredning, dokumentasjon av forurensa grunn, sikring mot flom og andre sikringstiltak. støvsikringstiltak, krav til bygge- og anleggsfasen osv. Se under de respektive temaene i dokumentet for eksempler.

Anleggsperioden

§ Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og 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 som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, tilfredsstilles.

§ Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal også gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområder, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling inkludert kollektivtrafikk, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Riggplan skal være godkjent og nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal også gjøre rede for tilgang til berørte eiendommer for publikum, vareleveranser, utrykningskjøretøy, etc. samt vise rømningsveier for de berørte eiendommene. Der atkomst og rømningsvei ikke lar seg løse, må beboere gis alternativt bosted.

§ Plassering av midlertidig anleggs-, rigg og deponiområde skal godkjennes i riggplan. Midlertidig anleggs-, rigg og deponiområde kan benyttes til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av anlegget, herunder midlertidige bygninger (brakker), lagring av materialer, lagring av vegetasjonsmasser, anleggsveg og anleggsområde, samt terrengtilpasning av vegfyllinger og skjæringer med sideterreng. Når områdene tas i bruk skal de sikres på forsvarlig måte. Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig reguleringsformål, og områdene skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen.

§ Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundament/kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse. Det skal utarbeides en plan der hvert bygg beskrives med eventuelle krav til gjennomføring og eventuelle avbøtende tiltak. For bygg med antikvarisk verdi skal planen forelegges antikvarisk fagkyndig rådgiver (byantikvaren) til uttalelse før søknad om igangsettingstillatelse.

Geoteknikk

§ Geoteknisk prosjektering må være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Eksempelsamling for reguleringsbestemmelser

§ Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

I mange tilfelle foreligger det geoteknisk utredning til plansaken. Det kan da vises til denne utredningen i bestemmelsen over.

§ For mindre tiltak, som ikke er vist på plankartet, men som vil kunne berøre grunnen i planområdet eller bestemte deler av dette (spesifiser), skal det alltid foreligge geoteknisk vurdering.

Bestemmelsen kan brukes for å rette oppmerksomhet mot at mindre byggearbeid innenfor planområder med vanskelige grunnforhold også kan by på problemer. Rent generelt skal grunnforhold være avklart i planen slik at man er sikker på at tiltakene er gjennomførbare. De to bestemmelsene over kan gjerne brukes til samme plan.

§ Sikringstiltaket beskrevet i geoteknisk utredning for reguleringsplan XX skal være utført før utbygging kan igangsettes.

Fortrinnsvis bør konkrete sikringstiltaket beskrives i bestemmelsen. Dette er en bestemmelse som skal benyttes når geoteknisk utredning for reguleringsplanen har vist at man kan oppnå tilstrekkelig områdestabilitet (sikkerhet mot leirskred) til at området kan bebygges - forutsatt at stabiliserende tiltak (for eksempel nedplanering av terrengrygger, støttefyllinger, oppfylling av daler osv) gjennomføres. I kvikkleireområder skal disse tiltakene utføres før utbyggingen starter.

§ Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge rapport fra geoteknisk undersøkelser. Rapporten skal identifisere kritiske og vanskelige forhold som krever uavhengig kontroll. Grunnvannsnivåene skal bestemmes som en del av de geotekniske undersøkelsene.

Støy- og luftforurensning

§ For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016 legges til grunn.

§ Det skal settes opp støyskjerming mot X-gata som vist på plankart og illustrasjonsplan. Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.

§ Støyskjerm skal utformes med den høyde og utstrekning som framgår av plankartet.

§ Rom for varig opphold som vender ut mot støykilde, skal ha solskjerming av vinduer som er solutsatt EV som er solbelyst på kvelds/nattestid.

§ Støyskjerm skal plasseres som vist på plankartet og skal utformes (*Her kan det beskrives materialbruk, funksjonskrav, eventuelt bruk av glass*) Støyskjermene skal være ferdigstilt før veganlegget åpnes for trafikk EV før boligbebyggelsen gis brukstillatelse.

§ Eksisterende støyømfintlig bebyggelse (*bør konkretiseres i planen med gnr/bnr eller gate og nummer*) som etter at planlagt vegutbygging er gjennomført vil få et støy nivå som overskrider (*for eksempel*) Lden 55 dB på uteoppholdsplass og/ eller innendørs støy nivå som overskrider (*for eksempel*) LpAeq24h, 35 dB, skal gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen.

Flomfare og havnivåstigning

§ Bygninger og anlegg innenfor hensynssone flomfare skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås. Ved søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for å forhindre skader på bebyggelse ved flom. Det skal også foreligge dokumentasjon som viser at eksisterende flomveg fortsatt er ivaretatt.

Bestemmelsen benyttes der det er forsvarlig å bygge hvis man tar tilstrekkelig hensyn. Tilstrekkelig hensyn kan være tilpassing/plassering av bygg, eller det kan være utforming av terreng for å sikre vannet en veg forbi bebyggelse.

§ Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge rapport som redegjør for konsekvenser av flo/flom.

Forurenset grunn

§ Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§ I anleggsperioden skal det iverksettes tiltak i samsvar med vedlagte utredning/rapport (vedlegg x), for å unngå forurensning av X-bekken.

Deponi for rene masser

§ Det er krav til dokumentasjon av alle masser fra eiendommer markert i Trondheim kommunes aktsomhetskart for forurenset grunn eller eiendommer hvor det er grunn til å tro at massene er forurenset, jf. forurensningsforskriften § 2-2. Rene masser fra slike eiendommer må dokumenteres i henhold til Miljøenhetens faktaark nr. 50 og mellomlagres i merkede ranker inntil kopi av analyseresultat foreligger. Logg over massenes opprinnelsessted og eventuelle analyserapporter skal være tilgjengelig for forurensningsmyndigheten ved tilsyn.

Deponi av overskuddsmasse

§ Det skal utarbeides avfallsplan med miljøsaneringsplan for alle rive- grave- og byggetiltak. Rene masser gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet. Det skal utarbeides en felles overordnet massehåndteringsplan for gjenbruk av masser innen planområdet, herunder forurensede masser og rensing av disse etter godkjenning fra SFT. Det skal i anleggsfasen og i ny bebyggelse legges til rette for avfallsreduksjon, gjenbruk og gjenvinning og håndterings- og disponeringsløsninger som medfører minst mulig skade og ulempe.

§ Plan for bygge- og anleggsfasen skal gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553. Planen skal også redegjøre for transport av masser.

Forurenset sjøbunn

§ Opprensning og/eller forsegling av forurensede sedimenter i fjorden skal være gjennomført etter en samlet plan innenfor reguleringsgrensen. Tiltakene skal på forhånd være godkjent av SFT.

Omlegging av ledninger

§ Før rammetillatelse kan gis, skal det foreligge godkjent plan for omlegging og drift av all teknisk infrastruktur som blir berørt av tiltaket. Planen skal omfatte både anleggs- og driftsfasen, og skal inkludere avbøtende tiltak.

§ Vann- og avløpsplan skal foreligge i forbindelse med søknad om rammertilatelse. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune.

Krav om utslippstillatelse

§ Det må foreligge utslippstillatelse etter forurensningsloven før rammetillatelse for arbeidene med parkeringsanlegget. Tillatelsen regulerer blant annet forholdene til plassering av masser, støy, støv, rystelser og eventuelt utslipp til vann.

Vann- og avløp

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 12 REKKEFØLGEKRAV

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.

Det kan gis bestemmelser om rekkefølge for tiltak innenfor og utenfor reguleringsområdet.

Rekkefølgebestemmelser brukes for å sikre at områder som er regulert til utbyggingsformål ikke bebygges før tilfredsstillende fellesanlegg er etablert. Bestemmelsene kan omhandle opparbeiding av lekearealer, veger, friområder, annen offentlig infrastruktur m.v. Rekkefølgekrav kan også benyttes for å sikre at utbygging ikke igangsettes før et område har tilstrekkelig skolekapasitet, eller for å bestemme rekkefølge for utbygging av ulike byggeområder innenfor reguleringsplanen.

Rekkefølgebestemmelser legges også til grunn for utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger.

Rekkefølgekrav om tiltak utenfor planen skal være gjennomførbare innen planens tidshorison. Er de ikke det, bør det vurderes ikke å sette i gang planarbeidet.

Det er viktig at tiltak som det knyttes rekkefølgekrav til er helt entydig definert i plankart og bestemmelser, med avgrensing og/eller henvisning til feltnavn.

Se også under de andre temaene i eksempelsamlinga for tema som kan være rekkefølgebestemmelser.

§ Felt/område X skal utbygges før felt/område Y.

Bestemmelsen benyttes der det er viktig å angi utbyggingsrekkefølge.

§ X,Y skal være ferdig opparbeidet senest innen bebyggelsen tillates tatt i bruk.

Bestemmelsen kan henvisne til lekeplasser, fellesarealer, atkomster med mer.

§ Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Bestemmelsen benyttes i reguleringsplaner for flere enn 8 boliger.

§ Offentlig veg X skal være opparbeidet som vist på plankartet, etter plan godkjent av Trondheim kommune, og være åpnet for offentlig trafikk før bebyggelsen tillates tatt i bruk (– ev ferdiggattest).

§ Det skal oppføres en støyskjerm langs Rv x med høyde på minimum x meter og lengde på minimum x meter (som vist på plankartet dersom den ligger innenfor plankartet) før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

Eksempelsamling for reguleringsbestemmelser

§ Samtlige offentlige anlegg innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet i samsvar med plankart og planbestemmelser og etter plan godkjent av kommunen før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor planområdet. Planen skal også inneholde en belyningsplan for alle de offentlige trafikkområdene. Belysningsplanen skal sikre god belysning ved alminnelig ferdsel og riktig bruk av lys for synshemmede. Planen skal også inneholde felles skiltplan for henvisningsskilt.

§ Igangsettingstillatelse kan ikke gis før utomhusplan er godkjent av kommunen.

§ Ferdigattest kan ikke gis før leke- og oppholdsarealer, fellesareal og gangveier med fortau er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

§ Opparbeidelse av bebyggelse og anlegg

Uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet for den enkelte utbygging, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før brukstillatelse gis. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE

< Dokument som det er vist til i planbestemmelse gjennom henvisning, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med det vedleggsnummeret og navn og dato som det er henvist til i bestemmelsen >