

Vedlegg til
rundskriv T—13/73.
2. juli 1973.

Reguleringsbestemmelser (normalbestemmelser) i tilknytning til reguleringsplan

Det har ofte vist seg å være en del uklarhet om hva reguleringsbestemmelser er og hva de kan inneholde. I praksis har det vært en tendens til å gjøre bestemmelsene altfor detaljerte. Videre har det i en viss utstrekning vært inntatt bestemmelser som ikke har hjemmel i bygningsloven. En har dessuten sett at reguleringsbestemmelsene har inneholdt utførlige regler om arealutnyttelse som ikke har forekommet i planen. Det har således hendt at f. eks. en plan som bare omfatter boligområde med småhus, har inneholdt bestemmelser om industriområder, om arealer for offentlig bebyggelse m. v.

Reguleringsbestemmelsene må knytte seg direkte til den arealbruk som er vist på den aktuelle reguleringsplanen. Dersom det i reguleringsbestemmelsene er bestemmelser om f. eks. fellesarealer eller friområder, må disse arealer være vist på planen.

Hva er reguleringsbestemmelser og hva kan de inneholde?

Reguleringsbestemmelsene er et supplement til reguleringskartet og skal gi uttrykk for den del av planens innhold som en vanskelig kan få vist på kartet. Bestemmelsene bør derfor ikke i alminnelighet gjengi det som klart går fram av kartet. Rammen for hva reguleringsbestemmelser for byggeområder kan inneholde er gitt i bygningslovgivningen, jfr. særlig bygningsloven § 26.

Etter dette kan reguleringsbestemmelsene dreie seg om f. eks. bygningenes grunnflate og høyde, forholdet mellom bebygd og ubebygd areal, krav om tomtedeling og bebyggelsesplan for de enkelte felter eller kvartaler hvis dette ikke er vist på kartet, regler om gjerder m. v. Bestemmelser om krav til plan for arrondering av den enkelt tomt, for eksempel for å unngå høye forstøtningsmurer, er også noe som kan inntas i reguleringsbestemmelsene.

Ved gjennomføring av en plan kan det vise seg ønskelig å foreta mindre tillempninger når det gjelder f. eks. tomtegrenser eller husplassering. I reguleringsbestemmelsene kan det skaffes hjemmel for bygningsrådet til å gjøre slike unntak.

Det vil derimot ikke være hjemmel til i reguleringsbestemmelsene å gi regler om den økonomiske side ved gjennomføringen av planen, f. eks. om dekning av eller fordeling av kostnader til opparbeidelse eller andre tiltak. Heller ikke er det adgang til å stille vilkår om stiftelse av eller plikt til å delta i velforening. Videre er det ikke adgang til å fastsette at bestemte firmaer eller personer skal stå for prosjekteringen og gjennomføringen av planen. Det er ikke anledning til å ta inn i bestemmelsene detaljer om forhold som ikke reguleres i bygningsloven, som f. eks. at elektriske ledninger skal legges i jordkabel og ikke som luftledninger. Videre bør reguleringsbestemmelsene ikke gjengi bestemmelser i bygningsloven eller byggeforskriftene, som gjelder ved siden av reguleringsbestemmelsene.

De fleste av de reguleringsplaner som departementet har fått til behandling, gjelder områder for frittliggende småhusbebyggelse. En skal nedenfor gi et eksempel på passende reguleringsbestemmelser for et slikt område (I), samt for tett bebyggelse m. v. (II) og industriområde (III).

De viste eksempler på reguleringsbestemmelser er bare orienterende. Bestemmelsene må tilpasses den konkrete reguleringsplan. Det bør ikke tas med flere bestemmelser enn det som anses nødvendig for å sikre planens intensjoner. De bør heller ikke gjøres for detaljerte. Regler om hvordan f. eks. garasjer skal utføres, om takform m. v. må vurderes ut fra behovet.

Som en generell regel kan sies at jo mer detaljert kartfremstillingen er, jo mindre blir behovet for reguleringsbestemmelser.

En gjør spesielt oppmerksom på at bygningslovens § 72 fastsetter at bygning med mer enn 2 etasjer ikke kan oppføres uten at det har hjemmel i reguleringsplan. Dersom det skal bygges over 2 etasjer, må dette klart framgå av reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser.

Selv om etasjehøyden og utnyttingsgraden fremgår av reguleringsbestemmelsene, bør regelen være at dette også angis på selve kartet. Størrelsen på de forskjellige arealer bør også angis. Om beregning av utnyttingsgrad vises til byggeforskriftene kap. 25. Når publikum kommer for å se på en reguleringsplan er det først og fremst kartet som interesserer.

I.

Forslag til normalbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for strøk med åpen, villamessig bebyggelse.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

§ 2.

I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3.

Bygningenes grunnflate, inklusiv garasje må ikke overstige .. % av tomtens nettoareal (eventuelt angis utnyttingsgrad).

§ 4.

Bygningenes høyde må ikke overstige meter for 1 etasjes hus og meter for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.

§ 5.

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 6.

Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 7.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige meter inklusiv eventuell sokkel.

§ 9.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 10.

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for
..... kommune.

II.

Forslag til normalbestemmelser i tilknytting til reguleringsplan for differensiert boligbebyggelse og andre reguleringsformål.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

Område for blokk- og rekkehusbebyggelse.

- a) Blokkene føres opp med etasjetall som vist på planen. Rekkehusene kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- b) Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.
- c) Blokker og rekkehus skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
- d) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende

kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m. v.

§ 3.

Areal for småhusbebyggelse.

- a) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- b) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette. For øvrig skal garasjer fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 4.

Område for offentlig bebyggelse.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m. v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 5.

Område for forretningsbebyggelse og andre serviceanlegg.

- a) Forretningsbygg skal oppføres som vist på planen og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. For øvrig kan ikke boliger oppføres i disse områder.
- b) Areal for serviceanlegg i planens nord-vestre del kan utnyttes til bensinstasjon, drosjeholdeplass og/eller andre serviceanlegg. Bolig som har direkte tilknytning til virksomheten kan tillates innredet av bygningsrådet. Søknad om byggetillatelse for enkelte bygg i dette område kan bare behandles på grunnlag av en bebyggelsesplan for hele området.
- c) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

- d) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 6.

Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f. eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 7.

Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelsen kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

- d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- e) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

— — —

I enkelte tilfelle reguleres et område til industri, enten som egen reguleringsplan eller som del av reguleringsplan, som også inneholder andre reguleringsformål. I slike tilfeller vil det være behov for visse reguleringsbestemmelser, idet planen vanligvis bare viser industriområdets utstrekning. Disse kan selvsagt variere noe, men en skal her gi et eksempel på de mest vanlige bestemmelser for et industriområde.

III.

Forslag til normalbestemmelser i tilknytting til reguleringsplan for et industriområde.

§ 1.

Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.

§ 2.

Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Der hvor industristrøket støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensede boligstrøk.

§ 3.

Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot veg eller tilstøtende områder skal dette opparbeides parkmessig. Det kan ikke bebygges eller nyttes til lagring.

§ 4.

Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer eller meter.

§ 5.

Den tillatte utnyttelsegrad er Den ubebygde del av tomten tillates ikke nyttet til lagring.

§ 6.

I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l., dersom helserådet samtykker.

§ 7.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Hvor industritomt støter mot isolasjonsbelte, settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Isolasjonsbelte mot gate (veg) kan bare inngjerdes med lave parkgjerder.

§ 8.

Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m² gulvflate for industri og pr. 200 m² gulvflate for lager.