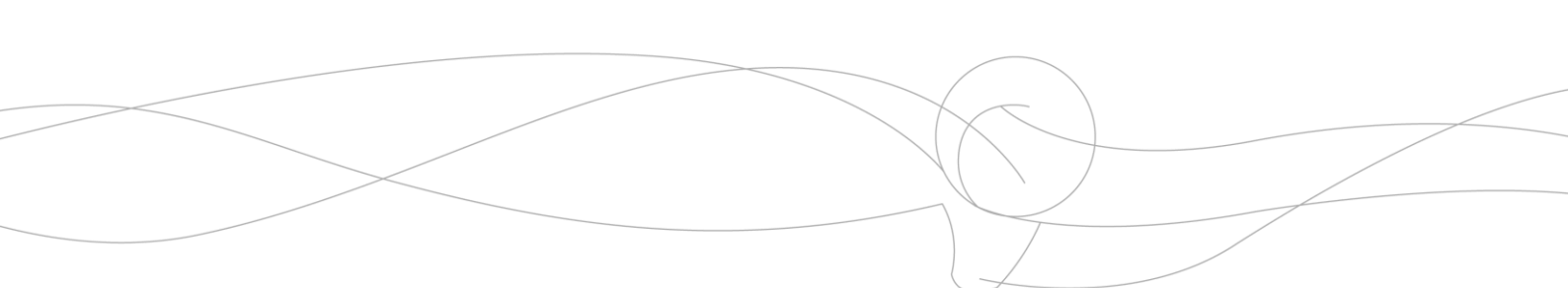




STARTPAKKE for reguleringsplanarbeid

Desember 2015



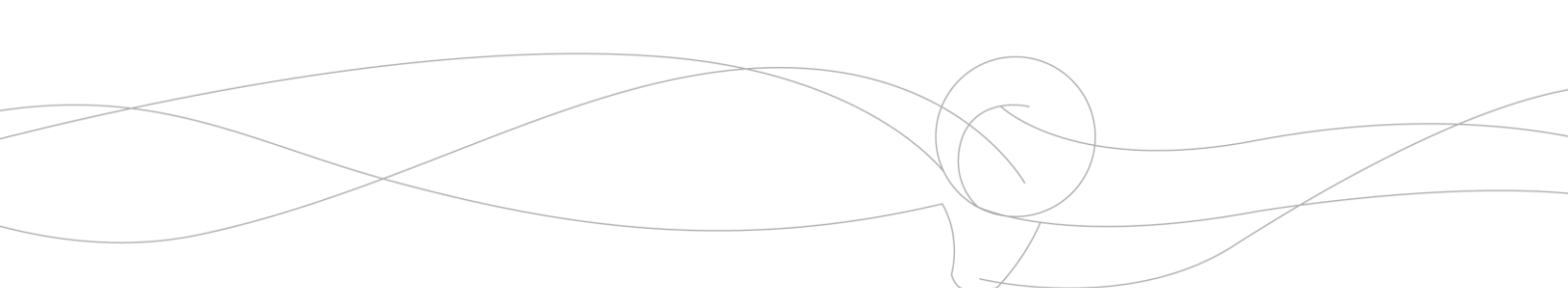
Forord

Formålet med startpakken er å sikre kvalitet gjennom alle trinn av reguleringsplanprosessen. Forslagstillere skal forholde seg til gjeldende startpakke.

Oppbyggingen av startpakken er samkjørt med kommunene i Smartkommunesamarbeidet. Forhold som er spesielt for Gjesdal kommune er vist med kursiv skrift.

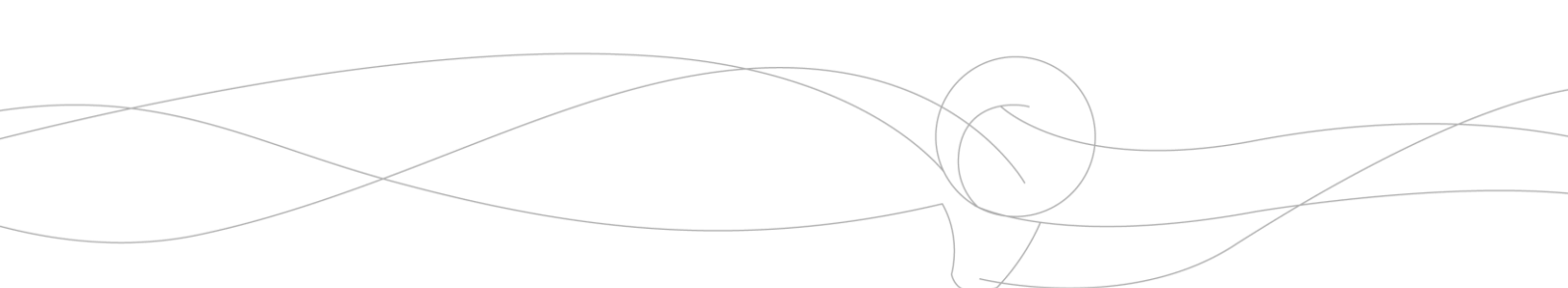
Startpakken er hjemlet i plan- og bygningsloven og Forskrift om tidsfrister, og sanksjoner ved overskridelse av fristene, for private forslag til detaljregulering etter § 12-11 i plan- og bygningsloven. Denne sier at: *«Kommunen kan presisere krav til framstilling og innhold. Kravene skal framgå av en nærmere spesifikasjon fra kommunen for utarbeiding og behandling av reguleringsplaner».*

Gjesdal kommune, 15. desember 2015



Innhold

1.	Krav til innsendelse av planforslag	4
2.	Innsendelse av dokumenter	6
3.	Krav til utarbeiding av digitale plankart	7
4.	Maler	8
4.1	Sjekkliste risiko- og sårbarhetsanalyse	8
4.2	Mal for planbeskrivelse	12
4.3	Mal for reguleringsbestemmelser	17
4.4	Egenkontroll av plan	22



1 Krav til innsendelse av planforslag

Planer skal utarbeides i henhold til plan- og bygningslov vedtatt 27.06.2008, departementets veiledere og nasjonal produktspesifikasjon. Se www.planlegging.no og www.regjeringen.no/kartforskriften. Se også regionale planer på Fylkeskommunens hjemmeside www.rogfk.no/Planer-og-prosjekter/Regionalplaner.

På kommunens hjemmeside finner du kopi av kommuneplanen med bestemmelser for parkering, uterom, lekeplasser mv. Kommuneplan 2015-2027.

Innlevert materiell skal for øvrig tilfredsstillende følgende krav:

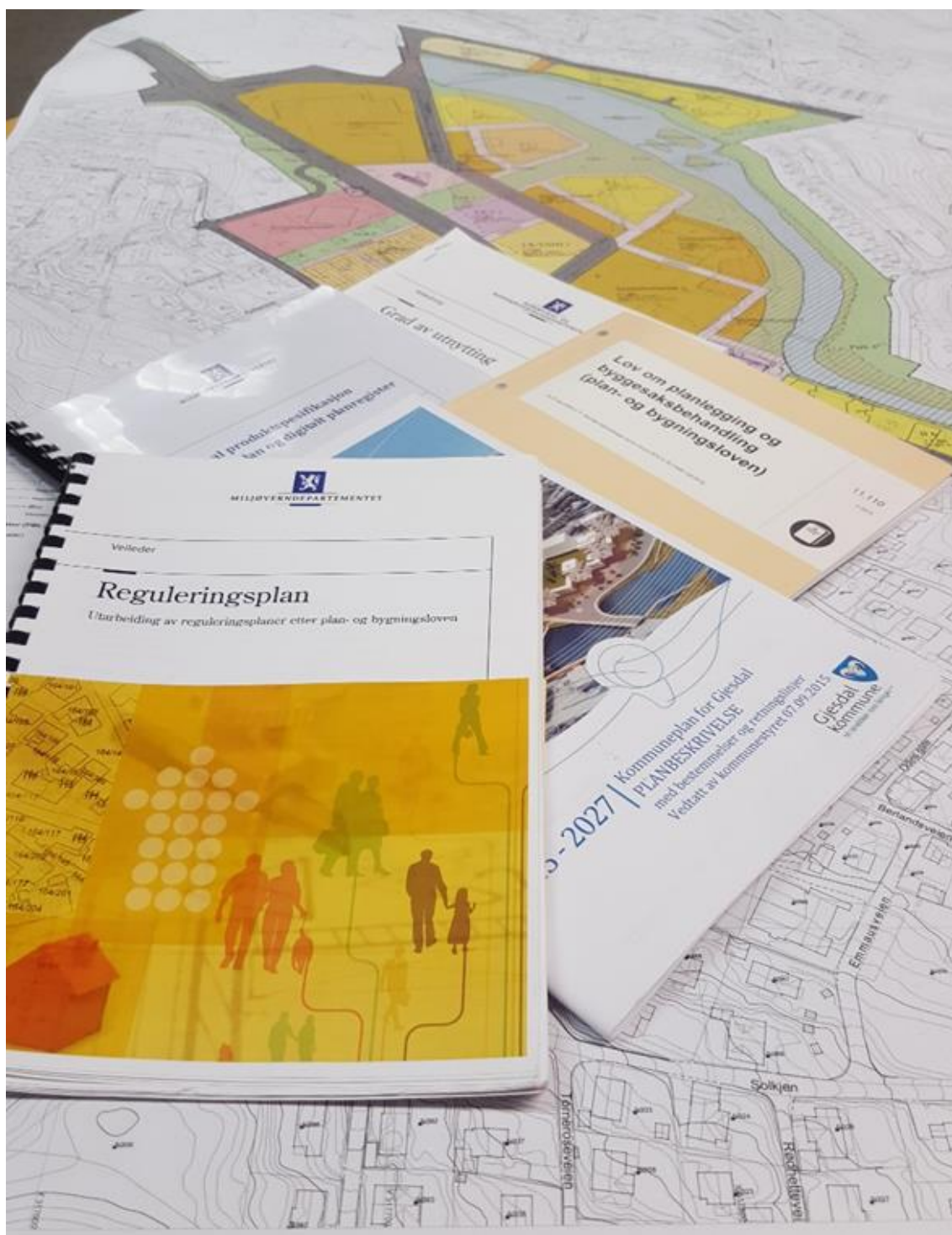
1. Reguleringsplan. Kartet skal hvis ikke annet avtales i oppstartsmøtet, lages i målestokk 1:1000. Det skal leveres målholdig pdf med tittelfelt, samt plandata i gjeldende SOSI-format. Kartutsnittet skal være så stort at leseren ut fra gatenavn og omkringliggende bygninger får ett godt inntrykk av hvor området er lokalisert.
2. Reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse skal leveres i word-format, i henhold til vedlagte mal.
3. Vedlegg til planbeskrivelsen, konsekvensutredning (KU), ROS-analyse og sjekkliste ROS skal leveres i pdf-format.
ROS-analyse: Sjekkliste skal brukes som en kontroll i forhold til hendelser som kan skje. Dersom det er tvil om farenivået, skal disse risikoene utredes spesielt, evt. med egne rapporter der dette er nødvendig.

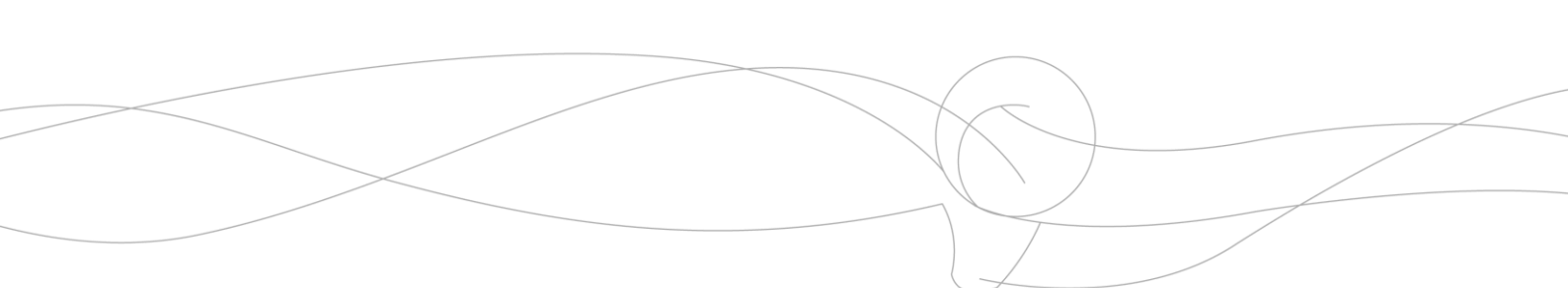
KU: Konsekvensutredninger skal utføres i henhold til forskrift om konsekvensutredninger, for de tiltak hvor det utløses krav til slik utredning. I utredningen skal det fremkomme hvorfor krav om konsekvensutredning utløses, beskrivelse av dagens situasjon (0-alternativ), beskrivelse av alternative forslag, konsekvenser av forslaget og avbøtende tiltak. Vurderingene skal være etterprøvbare og det skal tydelig fremgå hvordan konsekvensene er vektet. Kildehenvisninger skal tas med.

4. PDF- kart/illustrasjoner skal være riktig orientert i forhold til tekst, nordvendt og med lesbar tekst i A4/A3-format
5. Kopi av melding om oppstart og mottatte merknader leveres i pdf.
6. Sjekkliste SOSI-kontroll, med dokumentasjon av egenkontroll.
7. Nødvendige illustrasjoner og dokumentasjon i henhold til avtale på oppstartsmøtet leveres i pdf-format. Alle illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse som er realistisk og gjennomførbart.

Følgende skal som regel vedlegges:

- Illustrasjonsplan som viser maksimal utnyttelse
- Fotomontasjer og/eller 3D med omkringliggende bebyggelse
- Sol-/skyggeanalyse som viser konsekvenser for nabobebyggelse
- Støyanalyse
- Renovasjonsteknisk plan
- Transportanalyse/mobilitetsplan





2 Innsendelse av dokumenter

2.1 Navngiving av dokumenter

Alle dokumentene skal navngis i henhold til dokumentkategoriene under:

Kunngjøring
Planprogram
Merknad
Møtereferat
Illustrasjoner
Utredning
Planbeskrivelse
Bestemmelser
Plankart
Konsekvensutredning
ROS-analyse
SOSI-fil
Klage
Korrespondanse

Bilder og illustrasjoner i tekstdokument må komprimeres til 200 ppi/dpi. Enkeltfiler bør ikke overstige 10 MB. Plan ID og tittel må fremkomme tydelig i oversendelsesbrevet. Illustrasjoner skal inneholde tittelfelt som angir plan ID, plannavn og tittel på illustrasjon.

2.2 Komplett materiale

Planforslaget anses ikke komplett før overnevnte materialet er mottatt. Materialet skal sendes inn samlet.

Det oppfordres til dialogmøter underveis i planprosessen.

2.3 Mottatt plan

Mottatt plankart vil bli kontrollert visuelt i forhold til eiendomsgrenser og tilstøtende planer. Det vil bli foretatt geometrikontroll av veier, sjekk av eierform, generell kontroll av SOSI-fil og sjekk i henhold til Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.

2.4 Gebyrregulativ plansaker

Gebyrregulativ for saksbehandling av detaljplaner, mindre endringer m.m. finnes her
Reguleringsplangebyr

3 Krav til utarbeiding av digitale plankart

Plankart skal konstrueres etter spesifikasjoner på plankartsiden til Kommunal- og moderniseringsdepartementet:

Plankartsiden

Husk spesielt:

- * *Del 1 - Spesifikasjon for plankart*, kapittel 1.7 - viktig! (rød ring nedenfor, øverst)
- * Feilfri SOSI-kontroll (rød ring, midterst)
- * Nye feltkoder (rød ring, nederst)

regjeringen.no Regjeringen Solberg Departementene Tema A-Å Nettstedskart Hjelp Kontakt

Søk hos Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Søk på hele regjeringen.no

Del/Tips Utskrift a a a Lytt til teksten

KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENTET

Plankartsiden
www.regjeringen.no/kartforskriften

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister:
Del 0. Generell (pdf) (Word) (1.7.2012) (Delvis utgått.)
Del 1. Spesifikasjon for plankart (pdf) (Word) (12.7.2012)
NY Del 2. Spesifikasjon for tegneplaner (pdf) (Word) (1.7.2014)
• [Fonter for SOSI versjon 4.3 \(Statens kartverk\)](#)
Del 3. Spesifikasjon for SOSI plan (gjeldende fra 1.7.2012)
• [SOSI Kommuneplanens arealdel \(pdf\) \(Word\) \(16.4.2012 - med små rettinger 20.12.2012\)](#)
• [SOSI Reguleringsplan \(pdf\) \(Word\) \(16.4.2012 - med små rettinger 20.12.2012\)](#)
• [SOSI Reguleringsplanforslag \(pdf\) \(Word\) \(16.4.2012 - med små rettinger 20.12.2012\)](#)
SOSI-kontroll programvare, endringslogg m.v. (Statens kartverk)
Del 4. Spesifikasjon for kommunalt planregister (pdf) (Word) (1.7.2012)
Arkiv: [Tidligere produktspesifikasjoner m.v.](#)

NYTT: Tegneplaner for arealplaner på Svalbard (1.1.2014)
• [Produktspesifikasjon for Svalbardplan \(versjon 20140101\) .docx .odt .pdf](#)
• [Spesifikasjon for tegneplaner - arealplaner etter svalbardmiljøloven .docx .odt .pdf](#)
• [True type fonter SK_Plan_Svalbard.ttf](#)
• [Forklaring til innholdet i "SK_Plan-Svalbard.ttf" .docx .odt .pdf](#)

Planjer med spesifikasjon for tegneplaner til nedlasting:
• [Kommuneplanens arealdel A1 - stående \(pdf\) \(mai 2011\)](#)
• [Reguleringsplan 100x70 cm - liggende \(pdf\) \(mai 2011\)](#)

Brettet papirutgave kan bestilles: publikasjonsbestilling@dss.dep.no

[Statlige arealplaner \(Kartverket\) Oversikt - statlige reguleringsplaner \(pdf\)](#)

Oversikten over [kommuner med planregister](#) oppdateres ikke lenger. Vi viser til [SePlan](#) som er Kartverkets webklient for å vise oversikt over kommunale arealplaner.

Feltkoder til arealplaner
Oversikt over feltkoder som kan brukes både på kommuneplannivå og reguleringsplannivå (er laget på reguleringsplannivå), her er ingen bokstavkonflikter, bortsett fra på de kombinerte formålene på reguleringsplan. Her foreslår vi å bruke feltkoden BKB felles for disse, SOSIkode 1800-1831. (Betyr hører under kategori Bygg og anlegg, er kombinerte bygg). Feltkoden må brukes sammen med en tekstlig beskrivelse eller påskrift på kartet.

Dette er helt frivillig å bruke. Dette vil kun være en hjelpetekst for de som er vant til å bruke noe av dette på kartet fra før. Det må også være frivillig i hvor stor utstrekning det brukes, alle formål på kartet trenger ikke å ha en feltkode. Vi mener at disse forkortelsene bare bør brukes på et analogt kart. Disse bokstavkodene skal ikke med på utveksling av data på SOSI filen. Skal ikke være juridisk bindende og ikke påkrevd, kun hjelpetekst. Det som brukes er en mappingtabell som oversetter mellom sosikode og bokstavkode.

[plan_bokstavkoder.doc](#) [plan_bokstavkoder.pdf](#)

Kontaktperson:
[Hilde Johansen Bakken](#) tlf. 22 24 59 91

TEMA
• Kart

ANDRE RELATERTE DOKUMENTER
• Lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven

NYTTIGE LENKER
• Ordlist
• Arealplan og planregister (Kartverket)

KARTFORSKRIFTEN
• Kartforskriften (Lovdata)
• Kartforskriften - endringer
• Veiledning til kartforskriften

4 Maler

4.1 Sjekkliste risiko- og sårbarhetsanalyse

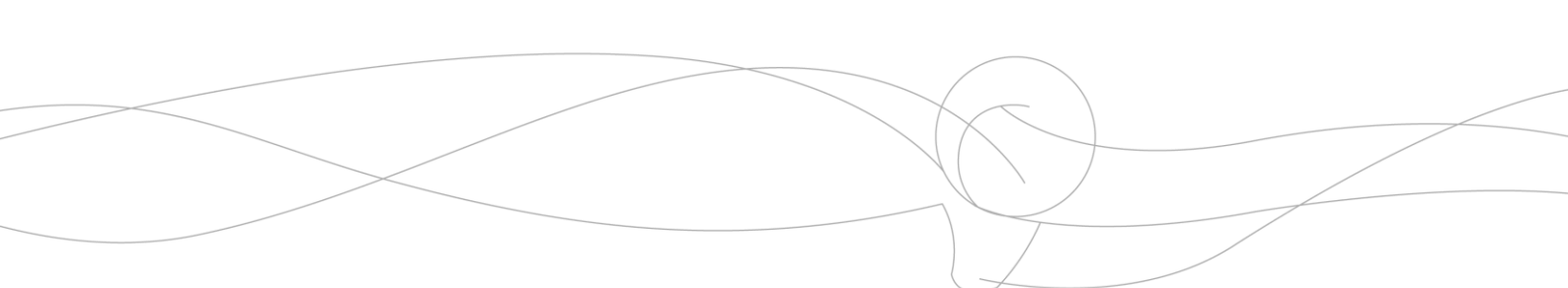
Iht. plan- og bygningslovens § 28-1 skal grunn bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.

ROS-analyse er en forkortelse for risiko- og sårbarhetsanalyse og skal gjennomføres for alle reguleringsplaner. Sjekklista skal brukes som kontroll i forhold til hendelser som kan inntreffe og konsekvensene av dette skal angis.

Kjente farer og risikoforhold skal synliggjøres og tas hensyn til i kommunens planlegging. Plankonsulentene må avklare aktuell sikkerhetsklasse, jf. TEK 10, Kap 7. Kapittel 7 omfatter krav om sikkerhet mot naturpåkjenninger, herunder sikkerhet mot flom, stormflo og skred. Reglene angir hvilke sikkerhetsnivå som skal legges til grunn ved regulering og bygging i fareområder. Sikkerhetskravene er førende for plan. Kravene må legges til grunn for risiko- og sårbarhetsanalyser etter pbl. § 4-3

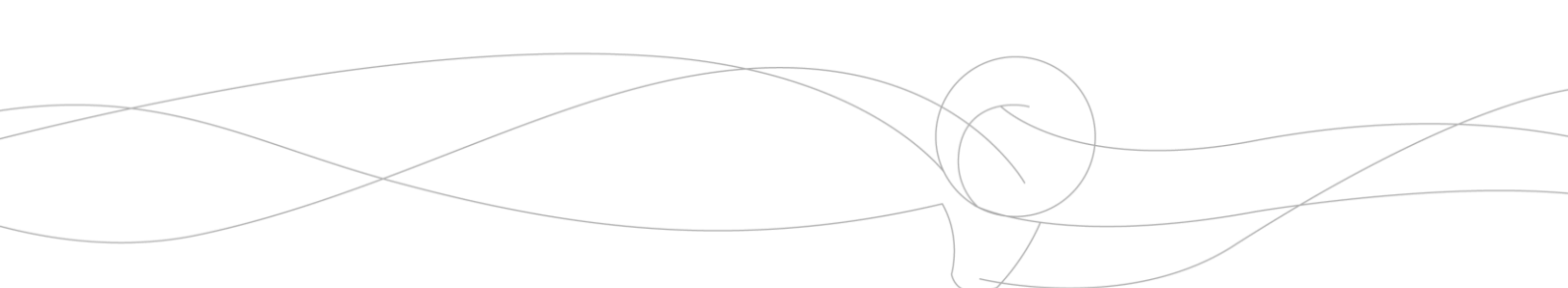
Dersom det er tvil om farenivået eller det krysses for "Ja" i sjekklista, skal disse risikoene utredes spesielt, evt. med egne rapporter der dette er nødvendig.

NATURRISIKO	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utredningspunkt nr/kommentar
Sikkerhetsklasse for tiltak i planområde	Oppgi sikkerhetsklasse etter konsekvens:	Ja	Nei	F1 /F2 /F3
	F1- liten, F2 middels, F3 stor			
Skred/ras/ustabil grunn (snø, is, stein, leire, jord og fjell)	Er området utsatt for snø- eller steinskrud			
	Er området geoteknisk ustabil?			
	Er det fare for utglidning/setninger på tilgrensende område ved masseutskifting, varig eller midlertidig senking av grunnvann m.v.?			
Flom/stormflo	Er området utsatt for springflo/flom i sjø?			
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, (lukket bekk?)			
	Kan drenering føre til oversvømmelser i nedenforliggende områder?			
Radon	Er det radon i grunnen?			
Ekstremvær	Kan området være ekstra eksponert for økende vind/ekstremnedbør som følge av endring i klima?			



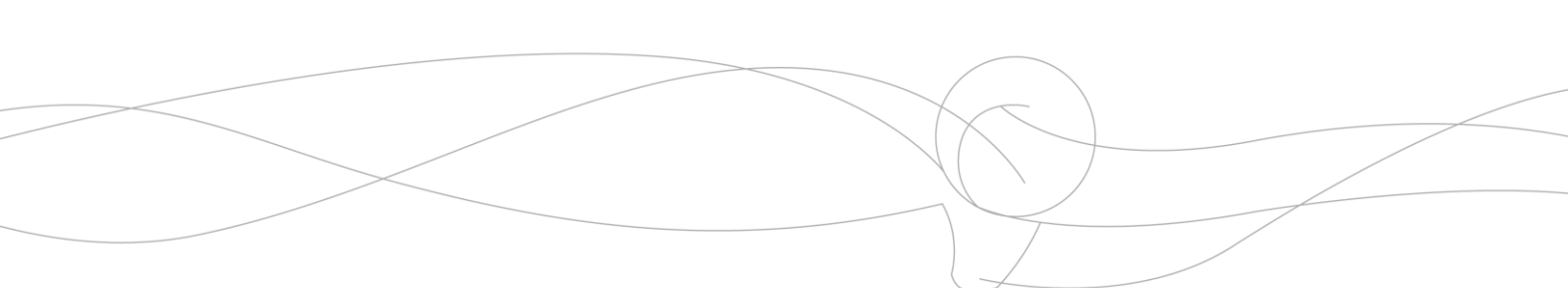
Lyng/ Skogbrann	Vil skogbrann/lyngbrann i området være en fare for bebyggelse?			
Regulerte vann	Er det åpent vann i nærheten, med spesiell fare for usikker is eller drukning.			
Terreng- formasjoner	Finnes det terrengformasjoner som utgjør en <i>spesiell</i> fare (stup etc.)			

VIRKSOMHETS RISIKO	Forhold som kartlegges	Vurderin g		Utrednings- punktnr/ kommentar
Tidligere bruk		Ja	Nei	
	Er området (sjø/land) påvirket/forurensset fra tidligere virksomheter? • Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering? • Militære anlegg, fjellanlegg, piggtrådsperringer? • Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.? • Landbruk, gartneri			
Virksomheter med fare for brann og eksplosjon				
	Er nybygging i området uforsvarlig? Vil nybygging utgjøre en økt brannrisiko for omliggende bebyggelse dersom spredning?			
Virksomheter med fare for kjemikalie-utslipp eller annen akutt forurensning	Vil nybygging legge begrensninger på eksisterende anleggs mulighet for videreutvikling?			
	Er nybygging i nærheten uforsvarlig?			
	Vil nybygging legge begrensninger på eksisterende virksomhet?			
	Går det høyspentmaster eller jordkabler gjennom området som påvirker området med magnetiske felt?			
	Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?			
TRAFIKK				
	Forhold som kartlegges	Vurderin g		Utrednings- pktnr/ kommentar
		Ja	Nei	

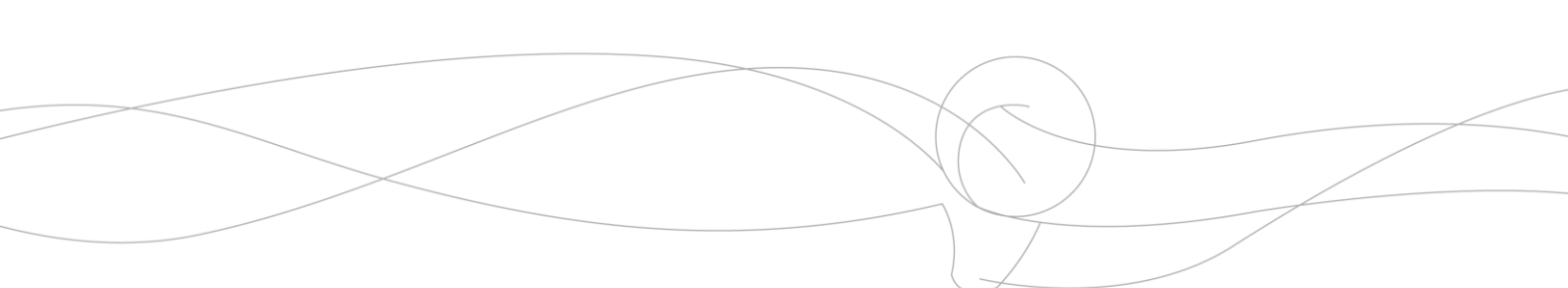


Ulykkespunkt	Er det kjente ulykkespunkt på transportnettet i området?			
Farlig gods	Er det transport av farlig gods gjennom området? Foregår det fylling/tømming av farlig gods i området?			
Myke trafikanter	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnettet for gående, syklende og kjørende innenfor området? (Ved kryssing av vei, dårlig sikt, komplisert trafikkbilde, lite lys, høy fart/fartsgrense) • Til barnehage/skole • Til idrettsanlegg, nærmiljøanlegg • Til forretninger • Til busstopp			
Støy- og luftforurensning	• Er området utsatt for støy? • Er området utsatt for luftforurensning for eksempel eksos fra biler, utslipp fra fabrikker? • Er området utsatt for svevestøv fra piggdekk/masseuttak eller lignende?			
Ulykker i nærliggende transportårer	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området i forbindelse med? • Hendelser på veg • Hendelser på jernbane • Hendelser på sjø/vann/elv • Hendelser i luften			

SAMFUNNS- SIKKERHET	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utrednings- punktnr/ kommentar
		Ja	Nei	
Kritisk infrastruktur	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området? • Elektrisitet • Tele, data og TV-anlegg • Vannforsyning • Renovasjon/spillvann • Veier, broer og tuneller (særlig der det ikke er alternativ adkomst) Finnes det alternativ tilgang/forsyning ved brudd/bortfall?			



Høyspent/ energiforsyning	Vil tiltaket endre (svekke) forsyningssikkerheten i området?			
	Har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?			
	Har området bare en mulig adkomstrute for brannbil?			
Brann og redning	Er det spesiell fare for terror eller kriminalitet i området? (ved plassering av utsatt virksomhet)			
	• Er tiltaket i seg selv et sabotasje/terrormål? • Er det ev terrormål i nærheten			
	Er det planlagt en sjønær utbygging? Vil dette få konsekvenser for farleder eller strømforhold?			
Terror og sabotasje	Er det fare for at skipstrafikk fører til: • Utslipp av farlig last • Oljesøl • Kollisjon mellom skip • Kollisjon med bygning • Kollisjon med infrastruktur			
Skipsfart 1				
Skipsfart 2				



4.2 Mal for planbeskrivelse

Alle forslag til planer skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området. Det skal alltid gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet.

Underpunktene under hver overskrift vil variere både i tema og omfang, alt etter planens størrelse og innhold. Sjekklisten for planbeskrivelsen er felles for kommunene i Smartkommune-samarbeidet. Tema som eventuelt ikke skal tas med avklares i oppstartsmøtet og refereres i referatet, eller skriftlig i ettertid.

Det må avklares med kommunen om planforslaget faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Sjekkliste for planbeskrivelse

1 Sammendrag

2 Bakgrunn

- 2.1 Hensikten med planen
- 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold
- 2.3 Tidligere vedtak i saken
- 2.4 Utbyggingsavtaler
- 2.5 Krav om konsekvensutredning?

3 Planprosessen

- 3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

4 Planstatus og rammebetingelser

- 4.1 Overordnede planer
 - Fylkeskommunale planer
 - Kommuneplanens arealdel ev. kommunedelplaner
- 4.2 Gjeldende reguleringsplaner
- 4.3 Tilgrensende planer
- 4.4 Temaplaner
- 4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

- 5.1 Beliggenhet
 - Beliggenhet
 - Avgrensning og størrelse på planområdet
- 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk
- 5.3 Stedets karakter
 - Struktur og estetikk/byform
 - Eksisterende bebyggelse
- 5.4 Landskap
 - Topografi og landskap
 - Solforhold
 - Lokalklima

- Estetisk og kulturell verdi

- 5.5 Kulturminner og kulturmiljø

- 5.6 Naturverdier

- 5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

- 5.8 Landbruk

- 5.9 Trafikkforhold

- Kjøreatkomst
- Vegsystem
- Trafikkmengde
- Ulykkessituasjon
- Trafikksikkerhet for myke trafikanter
- Kollektivtilbud

- 5.10 Barns interesser

- 5.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet
- Barnehagedekning
- Annet

- 5.12 Universell tilgjengelighet

- 5.13 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp
- Trafo
- Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.

- 5.14 Grunnforhold

- Stabilitetsforhold
- Ledninger
- Ev. rasfare

- 5.15 Støyforhold

- 5.16 Luftforurensing

- 5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

- Risikomatrix, alle relevante forhold skal vurderes
- Rasfare
- Flomfare
- Vind
- Støy
- Luftforurensing og forurensing i grunnen
- Beredskap og ulykkesrisiko
- Andre relevante ROS-tema

- 5.18 Næring

- 5.19 Analyser/utredninger

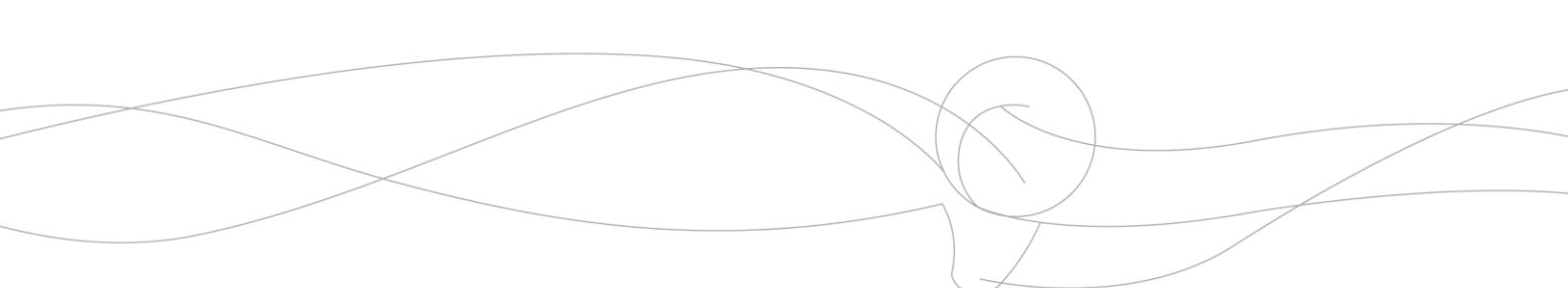
6 Beskrivelse av planforslaget

- 6.1 Planlagt arealbruk

- 6.1.1 Reguleringsformål

- 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

- 6.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives



6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

6.3.2 Grad av utnytting (veileder) Forskrift

- BYA, BRA, %-BYA eller %-BRA

6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m2 næringsarealer

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

6.5 Parkering

- Antall parkeringsplasser - maksimum og minimumstall
- Begrunnelse for eventuelle avvik fra normen for parkeringsdekning
- Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

6.6 Tilknytning til infrastruktur

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

- Tilknytning til overordnet vegnett

6.7.2 Utforming av veger

- Bredder og stigningsforhold
- Avvik fra vegnormalen beskrives

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

6.7.4 Varelevering

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

6.8 Planlagte offentlige anlegg

6.9 Miljøoppfølging

- Miljøtiltak

6.10 Universell utforming

- Beskrive hvilke krav som er stilt
- Hvordan universell tilgjengelighet skal løses

6.11 Uteoppholdsareal

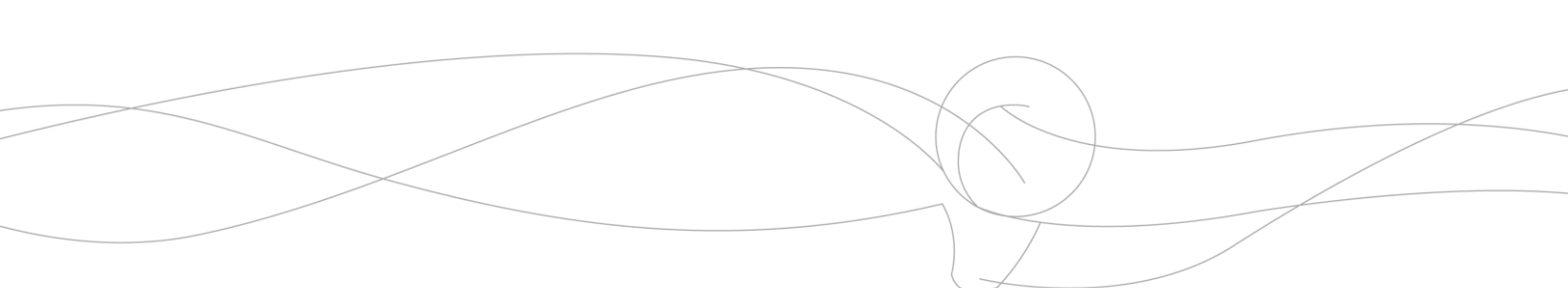
- Privat og felles uteoppholdsareal
- Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal
- Lekeplasser
- Begrunnelse for evt. avvik fra vedtekter/normer
- Ivaretagelse av eksisterende og evt. ny vegetasjon
- Offentlige friområder
- Arealstørrelse
- Turveier
- Atkomst og tilgjengelighet
- Sesongbruk
- Andre uteoppholdsarealer
- Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

6.13 Kollektivtilbud

6.14 Kulturminner

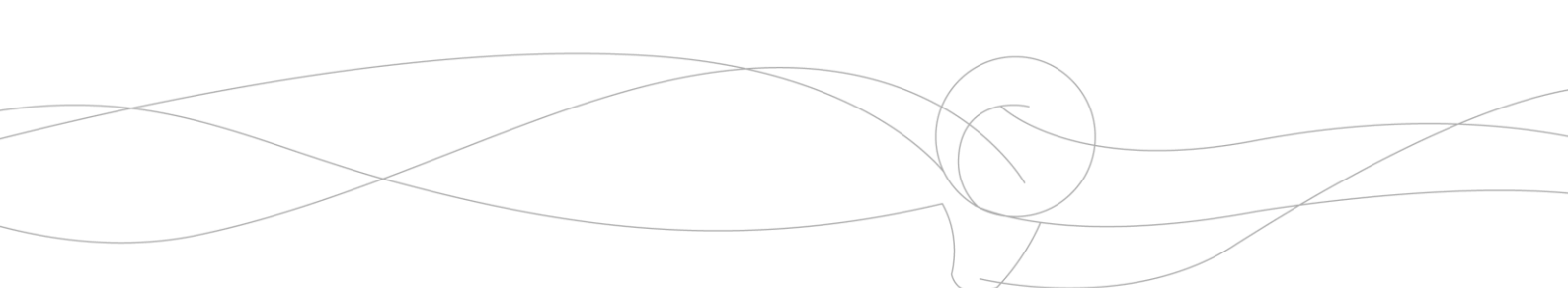
- Løsninger i forhold til kulturminner

- 
- 6.15 Sosial infrastruktur
 - 6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett
 - 6.17 Plan for avfallshenting/renovasjon
 - 6.18 Avbøtende tiltak/løsninger ROS
 - 6.19 Rekkefølgebestemmelser

7 Virkninger av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger av gjennomføring av planen. Det skal redegjøres for oppfølging av kravene i kap II i Naturmangfoldloven. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives

- 7.1 Overordnede planer
- 7.2 Landskap
- 7.3 Stedets karakter
- 7.4 Byform og estetikk
- 7.5 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi
- 7.6 Forholdet til naturmangfoldet
 - Naturverdier
 - Biologisk mangfold
 - Verdifull vegetasjon
 - Viltinteresser
- 7.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk
- 7.8 Uteområder
- 7.9 Trafikkforhold
 - Vegforhold
 - Trafikkøkning/reduksjon
 - Kollektivtilbud
- 7.10 Barns interesser
 - RPR for barn og planlegging
- 7.11 Sosial infrastruktur
 - Skolekapasitet
 - Barnehagekapasitet
 - Folkehelse
 - Annet
- 7.12 Universell tilgjengelighet
- 7.13 Energibehov - energiforbruk
- 7.14 ROS
 - Rasfare
 - Flomfare
 - Vind
 - Støy
 - Luftforurensning
 - Forurensning i grunnen
 - Beredskap og ulykkesrisiko

- 
- Andre relevante ROS tema
 - Endringer som følge av planen, samme tema behandles som i beskrivelse av planområdet i tillegg til ev. nye tema som oppstår som følge av planleggingen

7.15 Jordressurser/landbruk

7.16 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp
- Trafo
- Annet

7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

7.18 Konsekvenser for næringsinteresser

7.19 Interessesmotsetninger

7.20 Avveining av virkninger

8 Konsekvensutredning

8.1 Konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger tas inn i planbeskrivelsen. Dersom utredningen er omfattende kan et sammendrag gjengis i planbeskrivelsen.

Resultatene fra konsekvensutredningen må da oppsummeres tydelig slik at virkningene av planen for miljø og samfunn kommer godt fram. Fullstendig konsekvensutredning må da følge som vedlegg.

8.2 Redegjørelse for eventuelle tiltak for å tilpasse planen til omgivelsene og for å avbøte skader og ulemper, samt undersøkelser og tiltak for å overvåke og klargjøre faktiske virkninger av planen.

8.3 Dersom reguleringsplanen ikke er konsekvensutredningspliktig bør dette kort begrunnes

9 Innkomne innspill

9.1 Merknader med forslagstillers kommentar (sammendrag av merknadene gjengis her eller tas inn som vedlegg til planbeskrivelsen)

4.3 Mal for reguleringsbestemmelser

Bestemmelser skal brukes til å fastsette forhold som det ikke er mulig og/eller hensiktsmessig å fastsette på plankartet jf. pbl. § 12-7.

Rekkefølgen av bestemmelsene skal følge plankartet, dvs. rekkefølgen av formålene slik disse er opplistet i pbl. § 12-5 og § 12-6.

I det følgende er alle hovedformålene listet opp. De mest aktuelle er uthevet og det er gitt eksempler på hva bestemmelser kan omfatte.



GJESDAL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for plan xxxx, detaljregulering for yyyyyyyy (stedsnavn)

Bestemmelser datert: XXXXXX, sist rev. XXXXXX
Vedtatt i kommunestyret i sak XX/XXXX den XXXXXX

§ 1 Formål med planen

Hva er hensikten med planen?

§ 2 Krav til søknad om tiltak

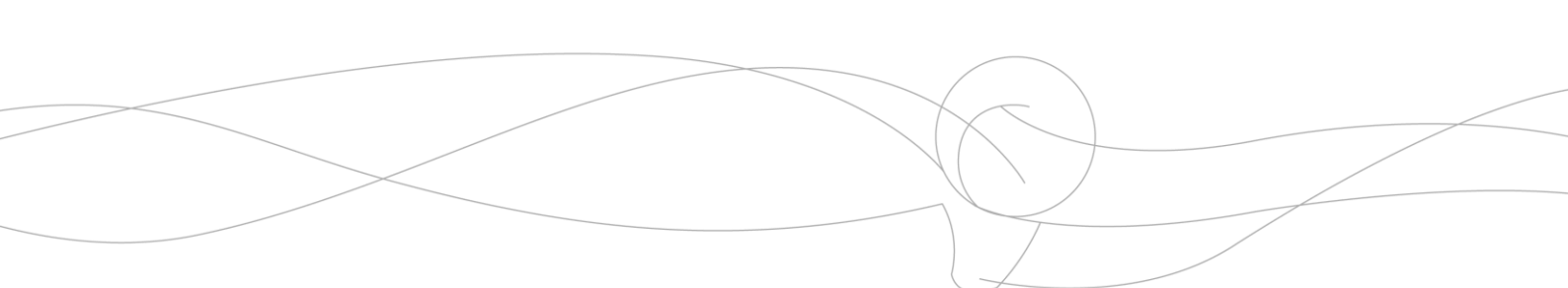
Krav til dokumentasjon av støyforhold, overvannshåndtering, utomhusplan, tekniske detaljplaner for samferdselsanlegg m.m.

Eks:

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442.

Utomhusplaner

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for trafikkarealer og grønnstruktur. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer. Den skal være basert på prinsippene om universell utforming. Bebyggelsens plassering og høyde skal være



målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Utomhusplaner skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Tekniske planer for samferdselsanlegg

Trafikkanlegg (kjøreveg, torg, gang- og sykkelveg m.m.) skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer i samsvar med kommunalteknisk veinorm for Jæren, og som er godkjent av vegmyndigheten (Teknisk drift/Statens vegvesen) før tiltaket kan iverksettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

§ 3 Rekkefølgebestemmelser

Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen.

Eks:

Byggetillatelse for nye boliger kan ikke gis før byggetrinn 2 på xxx skole er ferdig. Byggetillatelse for nye boliger innenfor felt A kan ikke gis før ny veg med tilhørende rundkjøring er opparbeidet.

Lekeplass skal opparbeides samtidig med nye boliger i felt B og skal være ferdigstilt før boligene kan tas i bruk.

Utfylling i sjø kan ikke skje før det foreligger tillatelse etter forurensingsloven og godkjenning av tiltaket etter havne- og farvannsloven.

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og det skal foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften kap.2.

§ 4 Fellesbestemmelser

Krav som er felles for hele planen.

Funksjons- og kvalitetskrav til utforming av arealer, bygninger og anlegg.

Estetiske krav.

Krav til universell utforming/tilrettelegging for alle.

Krav til uteoppholdsarealer.

Krav til miljøkvalitet, energiforsyning, grenseverdier for tillatt forurensning, avfallshåndtering, støy m.m.

Krav til trafikkregulerende tiltak og parkering.

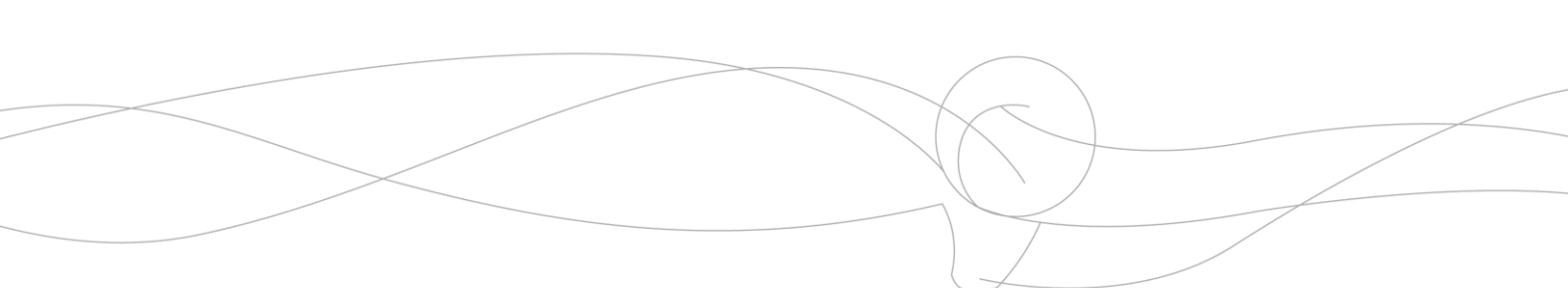
Eks:

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning.

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.



§ 5 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

Herunder også kombinerte formål.

Bestemmelsene skal angi:

- Antall boliger
- Min. og maks. m² BRA
- Største og minste boligstørrelse
- Høydeangivelse
- Nærmere beskrivelse av hvordan utnyttelsesgraden defineres
- Nærmere krav til tilgjengelighet og utforming av bygg
- Oppgi minste oppholdsareal MUA
- Estetiske kvaliteter
- Særskilte krav til felles uteoppholdsarealer, kvalitet ift. sol/skygge, størrelse, skjerming og innhold
- Hvem utearealer er felles for

Der % BRA eller BRA er benyttet for å fastsette grad av utnytting, skal bestemmelsene definere hvordan bruksareal under bakkenivå skal beregnes.

Eks:

Parkering under bakkenivå (dvs. der avstand fra etasjens himling til gjennomsnittlig terreng rundt bygningen er mindre enn 0,5 m) regnes ikke med i bruksarealet.

Eksempler på bestemmelser som kan være aktuelle:

Boliger- frittliggende småhusbebyggelse

De enkelte tomtene kan bebygges med eneboliger eller tomannsboliger. Maks %-BYA=30 %. Parkering regnes ikke med i utnyttelsesgraden. Maks. gesimshøyde = 4,5 m, maks. mønehøyde = 7 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates kun 1 avkjørsel pr. eiendom.

Boliger- konsentrert småhusbebyggelse

Området skal bebygges med rekkehus. Illustrasjoner datert xx.xx.xx er bindende for plassering og utforming av bebyggelse, garasjer, boder m.m., eventuelle framtidige om- og påbygginger, samt for prinsippene omkring bearbeiding av utearealene (forutsetter at illustrasjonene har vært del av høringen)

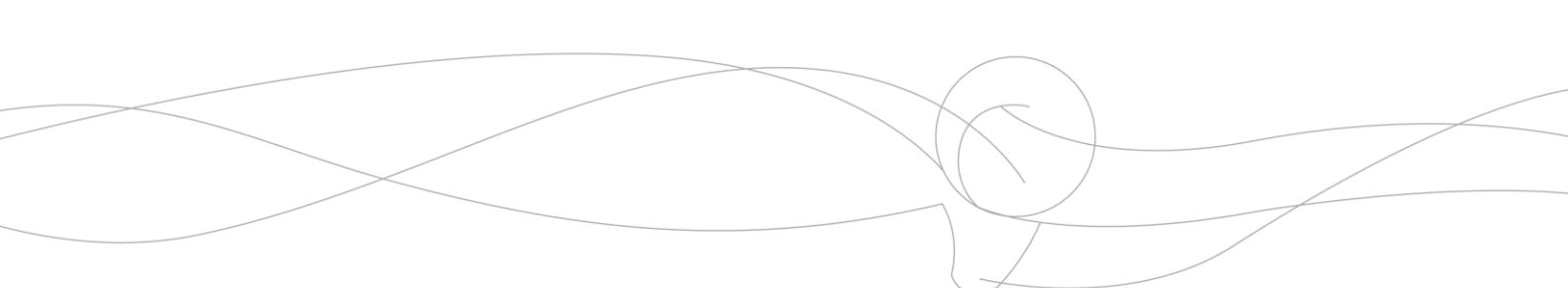
Boliger- blokkbebyggelse

Området kan inneholde maksimalt 20 boenheter. Andelen boenheter i blokk som er mindre enn 60 m² skal være maks X %. Ingen boenheter skal være mindre enn 50 m². Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal på min. 6 m² med gode solforhold og maks. støynivå på 55 Lden. Fasade mot gaten skal gis en utforming tilpasset tilgrensende bebyggelse.

Forretning

Det tillates maksimalt 1000 m² detaljhandel. For øvrig tillates plasskrevende varer. All varelevering og avfallshåndtering skal foregå innendørs. All manøvrering i forbindelse med varelevering skal skje på egen tomt.

Bolig/forretning/kontor



Det tillates maksimalt 1000 m² detaljhandel, og maksimalt 30 boenheter. Areal i underetasje skal brukes til felles parkering for boligene og kontorvirksomheten. På tak skal det tilrettelegges for felles uteoppholdsareal for boligene på min 150 m².

Uteoppholdsarealer

Det skal angis hvilke arealer som skal være til offentlig formål eller fellesareal. Det skal entydig fastsettes hvilke eiendommer/områder de enkelte områdene er felles for. Forøvrig kan krav fastsettes til områdene generelt, eller til hvert enkelt område spesielt.

Eksempler uteoppholdsareal:

Lekeplass

Offentlig kvartalslekeplass skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen. Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå, jf. T-5/99 Tilgjengelighet for alle.

Eller:

Felt f_Lek1, f_Uteopphold1 og f_Uteopphold2 er felles for boenhetene i felt A og B. Alle uteareal skal bearbeides for å gi tilgjengelighet for alle og med materialer av god kvalitet. Asfalt tillates kun der dette er funksjonelt nødvendig.

Dekket over parkering/under uteområdene skal dimensjoneres for kjøring med brannbil samt minimum 1 m vekstlag slik at det er mulig å etablere høyere vegetasjon der arealet over er regulert til lek og oppholdsområde.

Eller:

Lekeplass f_Lek1

Lekeplassen er felles for felt B1. Arealet skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå.

Annet typer bebyggelse og anlegg, nedgravde avfallscontainere

Arealet skal benyttes til nedgravde avfallsbeholdere.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

Krav til opparbeidelse av samferdselsanlegg. Trafikksikkerhet. Tiltak som tillates innenfor områder som reguleres til "annen veggrunn".

Hvem samferdselsanlegg er felles for.

Eks:

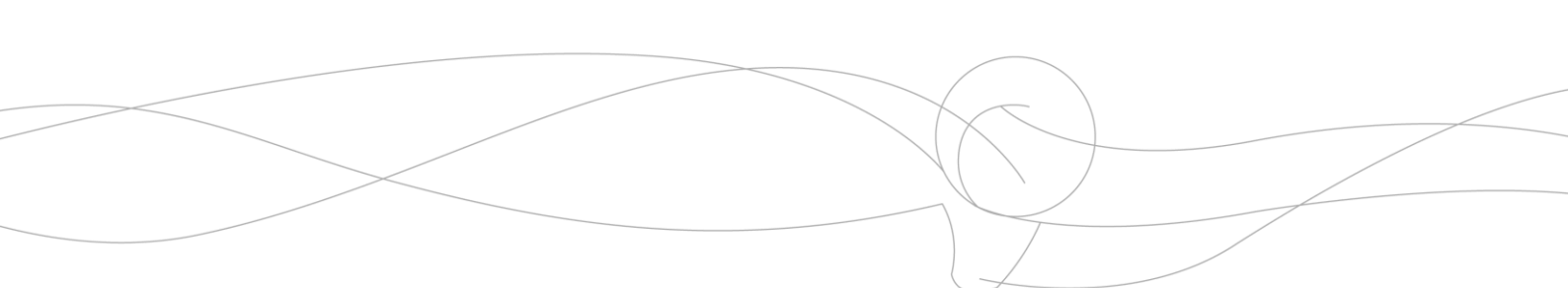
Veg f_V1

Avkjørselen er felles for B1. Avkjørselen skal kantes med granittstein.

Gangvei f_G

Gangveien er felles for boenhetene i B1. Arealet skal ha maks stigning på 1:20 og skal opparbeides med sklisikkert materiale. Opparbeidingen skal gi en tydelig ledelinje gjennom området, samtidig som den enkelte inngang tydelig markeres.

Parkering f_P



Parkeringen skal betjene B1. Arealet skal opparbeides med armert gress. 5 % av plassene skal være for funksjonshemmede. I området skal det også sikres overdekket sykkelparkering for xx sykler.

Offentlig veg

Veg angitt med o_veg skal være offentlig tilgjengelig.

§ 7 Grønnstruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

Naturområder, turdrag, friområder og parker. Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak.

Eks:

Friområde

Arealet skal opparbeides parkmessig og tilrettelegges for lek og opphold for alle aldersgrupper.

§ 8 Forsvaret (pbl § 12-5, 1. ledd nr. 4)

§ 9 Landbruks-, natur- og friluftsmål pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)

Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak.

§ 10 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)

Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak.

§ 11 Hensynssoner (pbl § 12-6)

Eks:

Sikringssone. Frisikt H140 1

I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

Hensynssone kulturmiljø H570 1

Spesifiseres ut fra det enkelte objekt/område sine kvaliteter.

Eks:

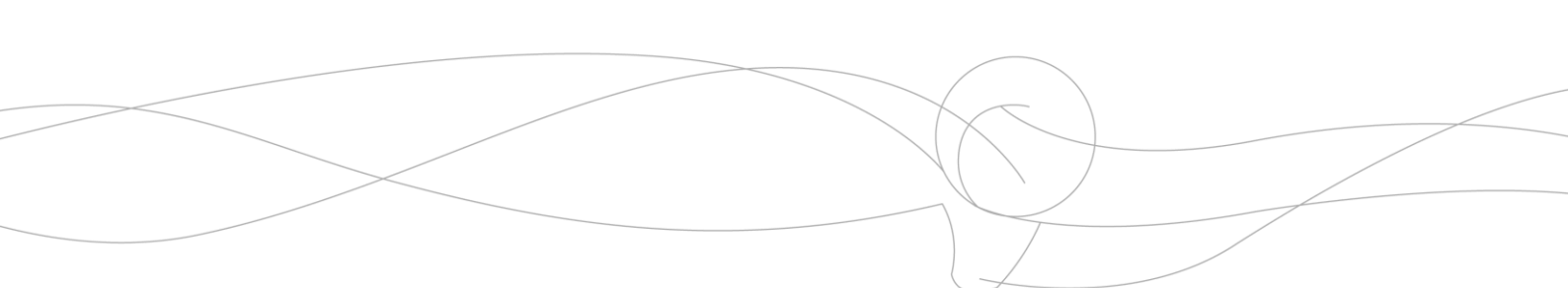
Bebyggelsens eksteriør og hovedstrukturen i hageanlegget skal bevares. Riving tillates ikke. Tiltak som går utover istandsetting/tilbakeføring, skal til uttalelse hos byantikvaren før tillatelse kan gis.

Midlertidig anleggsområde. Bestemmelsesgrense

Arealet kan brukes til midlertidig riggområde i forbindelse med utbygging av Deretter skal arealet tilbakeføres til etter planer godkjent av kommunen.

4.4 Egenkontroll av plan

Plan ID:	Plannavn:	Kryss av når utført:	Merknad:
Generelt innhold			
Planen er i samsvar med kommuneplanen.			
Evt. avvik fra kommuneplanen er beskrevet i planbeskrivelsen			
Evt. konsekvensutredning er utarbeidet i henhold til planprogram og forskrift			
Eventuell 3D- modell utarbeidet i henhold til startpakke			
Planbeskrivelse utarbeidet i henhold til startpakke			
Er det utelatt avtalt utelatt fra planbeskrivelsen			
Støyrapport foreligger			
Det er foretatt sjekk på at det er samsvar mellom de ulike plandokumentene, og evt. avvik er rettet opp.			
Plankartet			
Siste SOSI- versjon			
Regulering over og under bakkenivå leveres på egne filer			
Maskinell SOSI- kontroll utført. Kopi av kontroller vedlegges.			
Visuell manuell SOSI-kontroll utført. Evt. avvik er rettet opp.			
Veier og infrastruktur som går inn eller ut samsvarer med naboplan og grunnlagskart			
Alle linjer og linjepunkt i plankartet som har til hensikt å ha samme geografiske posisjon, skal ha identiske koordinater (snappes til hverandre).			
Alle linjer som har til hensikt å ligge langs eiendomsgrense, skal ha eksakt samme linjepunkt som eiendomsgrensen.			
Langs planavgrensning, der det ikke er eiendomsgrense eller uregulert område, skal linjepunkt alltid samsvare med planavgrensning i naboplan der annet ikke er avtalt.			
Bakgrunnskartet er tegnet på pdf-kartet i henhold til startpakke			
PDF A3 – i egnet målestokk er utarbeidet i tillegg til hovedkartet (PDF – 1:1000 – format A3, A2, A1 eller A0).			
Reguleringsbestemmelser			
Benevnelse og rekkefølge samsvarer med tittelfeltet på plankartet			
Alle reguleringsformål har en bestemmelse			
Relevante bestemmelser i kommuneplanen er videreført eller konkretisert			



Relevante bestemmelser i områdeplanen er videreført eller konkretisert				
Rekkefølgekravene sikrer opparbeidelse av alle offentlige områder				
Rekkefølgekravene sikrer opparbeidelse av alle felles områder				
Angivelse av hvilke delområder som fellesområdene gjelder for, er entydig				
Andre merknader:				
Avsender/konstruktør:	E-postadresse:	Telefon:		

