



Felles veileder for utarbeidelse av reguleringsplaner - Kongsvinger kommune



Utarbeidning av reguleringsplaner etter
plan- og bygningsloven



Veiledning

FORORD

Denne veilederen skal legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner i kommunene Eidskog, Kongsvinger, Sør-Odal og Nord-Odal.

Målet med en felles veileder er bedre planer, lik behandling, forutsigbarhet, raskere saksbehandling og mindre etterarbeid.

En tidlig dialog mellom forslagsstiller og kommunen kan medvirke til at planprosessen, fra forslag til vedtatt plan, blir konstruktiv. Dette dokumentet viser hvilke rutiner og maler kommunen bruker under prosessen som leder fram til vedtak av en reguleringsplan.

Reguleringsplaner er integrert i kommunenes digitale kartverktøy og saksbehandlingssystemer. Det er derfor viktig at de som utarbeider reguleringsplaner følger veiledere, retningslinjer, spesifikasjoner og standarder utarbeidet av departementet.

INNHOOLD

FORORD	2
1.0 INNLEDNING	3
1.1 Generelt	3
1.2 Områderegulering.....	4
1.3 Detaljregulering.....	4
2.0 SAKSGANG	4
2.1 Generelt	4
2.2 Saksgang med ansvarsfordeling/tidsfrister.....	4
2.3 Gebyrer.....	5
3.0 UTARBEIDELSE AV REGULERINGSPLAN	6
3.1 Reguleringsspørsmålet	6
3.2 Oppstartsmøte.....	6
3.3 Kunngjøring av oppstart.....	7
3.4 Krav til innhold/fremstilling.....	7
3.4.1 Planforslagets innhold	8
3.4.2 Planbeskrivelse.....	8
3.4.3 Plankartet.....	11
3.4.4 Reguleringsbestemmelser.....	11
4.0 VEDLEGG TIL VEILEDER FOR UTARBEIDELSE AV REGULERINGSPLANER ...	13
4.1 Sjekkliste for utarbeidelse av reguleringsplaner	13
4.2 Brevmal for oppstart av regulering (varselbrev)	14
4.3 Aktuelle sektormyndigheter og organisasjoner som varsles i plansaker.....	15
4.4 Eksempel på oppstartannonse	16
4.5 Standardoppsett reguleringsbestemmelser	17
4.6 Referat fra oppstartsmøte.....	24
4.7 Risiko og sårbarhet - enkel sjekkliste.....	27
4.8 Lenker.....	33
4.9 Noen aktuelle lover og retningslinjer som grunnlag for vurderinger av planen	33

1.0 INNLEDNING

1.1 Generelt

Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser for en avgrenset del av kommunen.

Det skal utarbeides reguleringsplaner der overordnede planer krever det eller før gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Det anbefales at forslagsstiller på et tidligst mulig tidspunkt tar kontakt med kommunen. Erfaring viser at prosessen da blir mer effektiv. Sentrale bestemmelser om utarbeidelse og behandling av ulike type planer finns i Plan- og bygningsloven (PBL). PBL krever at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige.

Reguleringsplaner vedtas av Kommunestyret og er juridisk bindende for arealbruken i området. Planen er gyldig fram til det vedtas en nyere reguleringsplan for området, eventuelt at reguleringsplanen oppheves.

Reguleringsplan kan utarbeides som områderegulering, jf. PBL § 12-2, eller detaljregulering, jf. § 12-3.

1.2 Områderegulering

Områderegulering brukes av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanens arealdel, eller kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte områdevis avklaringer av arealbruken for et område enn det kommuneplanens arealdel gir. Områderegulering skal utarbeides av kommunen. Kommunen kan likevel overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering, som kan bety at private står for hele eller deler av det planfaglige arbeidet innenfor de rammer kommunen bestemmer, og dekker kostnadene ved dette helt eller delvis. I disse tilfellene skal det lages en avtale mellom administrasjonen og den private forslagsstiller om hvordan planarbeidet skal utføres, kostnader etc. Det er kommunen som har ansvaret for rammer, innhold og framdrift i planprosessen.

1.3 Detaljregulering

Detaljregulering brukes for å følge opp kommune(-del)planens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Den vil også bli benyttet isteden for bebyggelsesplan der det er krav om dette i eldre vedtatte reguleringsplaner.

Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan. Private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag til detaljregulering for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringer, og til å få kommunens behandling av og standpunkt til reguleringsspørsmålet som tas opp i det private forslaget. Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer/reguleringsplaner.

2.0 SAKSGANG

2.1 Generelt

Krav til innhold og regler om behandling av reguleringsplaner er fastlagt i plan- og bygningslovens kapittel 12 med tilhørende veiledere, retningslinjer, spesifikasjoner og standarder. I tillegg kommer forvaltningslovens regler om saksutredning og forsvarlig saksbehandling.

For raskest mulig behandling, er det viktig at planforslaget er gjennomarbeidet og at forslaget er i samsvar med overordnede planer. Dersom forslaget er i strid med overordnede planer, kan det medføre formelle innsigelser og lang saksbehandlingstid.

2.2 Saksgang med ansvarsfordeling/tidsfrister

		Ansvar	
		Forslags- stiller	Kommunen
Fremlegging av regulerings-spørsmålet for kommunen, jf. pbl. § 12-8.	<ul style="list-style-type: none"> Kommunen kontaktes om hvilket område som ønskes regulert og avklarer saksgang/muligheter. Anmodning om oppstart av regulering og oppstartsmøte med opplysninger om planen sendes kommunen (jf. pkt. 3.3). Sak om oppstart vurderes lagt frem for Planutvalget til behandling hvis det er avvik i forhold til overordnede planer eller det er andre prinsipielle spørsmål. Mal for oppstartsmøte oversendes og tid for oppstartsmøte avtales. Oppstartsmøte avholdes. Referat skrives. 	X X	 X X X
Utarbeidelse av planprogram, jf. pbl § 4-1.	<ul style="list-style-type: none"> For planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal det utarbeides planprogram som oversendes kommunen for kommentarer. Forslag til planprogram legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om oppstart. Min. 6 ukers høringsfrist. Planprogram fastsettes. 	X X	 X
Kunngjøring av oppstart, jf. pbl. § 12-8. (minimum 3 ukers frist for å komme med uttalelse)	<ul style="list-style-type: none"> Oppstart av planarbeid annonseres i Glåmdalen, se annonsemal. Varslingsliste utarbeides og oversendes forslagsstiller. Høringsinstanser, grunneiere og andre berørte varsles med brev, jf. varslingsliste, se brevmal. Varslingen legges ut på kommunens hjemmeside og i PlanDialog. Innspillene hentes i PlanDialog. 	X X X	 X X

Offentlig ettersyn (min. 6 uker, jf. pbl. § 12-10)	<ul style="list-style-type: none"> • Dersom kommunen vedtar at planforslaget skal fremmes til videre behandling, legges planforslaget ut til offentlig ettersyn. Kart og bestemmelser må revideres dersom dette kreves i vedtaket. • Planforslaget annonseres i Glåmdalen. Planforslaget legges på aktuelle lokaliteter og på kommunens hjemmeside/PlanDialog. • Brev om utlegging av planforslaget sendes høringsinstanser, grunneiere og andre berørte for uttalelse. 	<p style="text-align: center;">x</p>	<p style="text-align: center;">x</p> <p style="text-align: center;">x</p>
Slutt- Behandling (Kommunestyret må treffe vedtak senest 12 uker etter at planforslaget er ferdig-behandlet, jf. pbl. § 12-12)	<ul style="list-style-type: none"> • Høringsuttalelser gjennomgås. • Nødvendige endringer sammenfattes. • Plankart, bestemmelser og andre plandokumenter må ev. justeres. • Sak vedrørende sluttbehandling oversendes Planutvalget og Kommunestyret. • Dersom den nye behandlingen medfører vesentlige endringer, må planforslaget utlegges til nytt offentlig ettersyn. • Ved innsigelser til planforslaget, må planforslaget endres eller så skal det ordinært foretas mekling mellom partene. Dersom enighet ikke oppnås, treffer kommunen planvedtak og sender planen og innsigelsen til departementet som avgjør saken. 	<p style="text-align: center;">x</p> <p style="text-align: center;">x</p> <p style="text-align: center;">x</p>	<p style="text-align: center;">x</p> <p style="text-align: center;">x</p> <p style="text-align: center;">x</p> <p style="text-align: center;">x</p>
Kunngjøring av planvedtak, jf. pbl. § 12-12.	<ul style="list-style-type: none"> • Når planen er vedtatt, kunngjøres dette i Glåmdalen og på kommunens hjemmesider/PlanDialog. Berørte parter tilskrives med brev (med klageadgang etter forvaltningslovens regler). • Vedtatt plan med tilhørende dokumenter legges i PlanDialog etter at klagefristen har utløpt. 		<p style="text-align: center;">x</p> <p style="text-align: center;">x</p>

2.3 Kostnader

For detaljregulering skal forslagstiller dekke alle kostnader.

Kommunens kostnader vedrørende utlegging til offentlig ettersyn og saksbehandling dekkes av forslagstiller gjennom gebyr, se gebyrregulativ: www.kongsvinger.kommune.no

3.0 UTARBEIDELSE AV REGULERINGSPLAN

3.1 Reguleringsspørsmålet

Planspørsmålet skal legges frem for planmyndigheten i møte, jf. PBL § 12-8.

Spørsmålet skal rettes skriftlig til **Kongsvinger kommune, Postboks 900, 2226 Kongsvinger eller postmottak@kongsvinger.kommune.no.**

Forespørselen skal inneholde: Kartutsnitt med forslag til planavgrensning, eventuelle skisser/tegninger, kort presentasjon av planideen, hensikt med planen, hvem som er forslagstiller, forslag til fremdrift og andre forhold som kan ha betydning for planarbeidet.

3.2 Oppstartsmøte

Møtet avtales med administrasjonen etter at reguleringsspørsmålet er oversendt og gått gjennom av kommunen. Møtet gjennomføres før planoppstarten kunngjøres.

Kommunen stiller med representanter etter behov. Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, og det forutsettes at forslagstiller har sikret fagkyndig deltakelse i oppstartsmøtet.

Formålet med møtet er:

- Å bidra til tidlig avklaring av hovedpunkter i planarbeidet.
- Raskere saksbehandling og bedre resultat.
- Å gi bedre service overfor forslagstiller gjennom tidlig fokus på aktuelle problemstillinger og riktig grunnlagsdokumentasjon.

Forberedelser til møtet

Forslagstiller:

Setter opp aktuelle hovedpunkter eller tema i planarbeidet til drøfting og avklaring i henhold til mal for oppstartsmøte, se vedlegg. Vurderer om det er behov for planprogram og konsekvensutredning.

Kommunen:

Fremskaffer informasjon om gjeldende plansituasjon i området, tilgjengelige grunnlagsdata (basiskart, plandata m.m.), om aktuelle politiske føringer, aktuelle kommunale tjenesteområder og vurderer hovedpunkter mm. Vurderer behov for utvidelse av planområdet, er det andre ting som bør reguleres samtidig. Det vurderes behovet for konsekvensutredning og utbyggingsavtale.

Gjennomføring av møtet

Forslagstiller informerer om sine planer. De aktuelle momentene i referatmal for oppstartsmøte gjennomgås. Synspunkter fra kommunen må ses på som foreløpige faglige råd og er ikke avgjørende med hensyn til videre planprosess, eventuelle ukjente momenter og kommende politiske vedtak. Planavgrensning foretas. Plannavn og ID avtales.

Referat fra møtet

Kommunen skriver referat fra møtet etter foreliggende mal. Referatet oversendes forslagstiller fortrinnsvis pr. e-post, hvorpå forslagstiller må tilkjenne eventuelle uenigheter snarest.

3.3 Varsel om oppstart

Før planforslaget utarbeides, skal forslagsstiller varsle oppstart av planarbeidet i Glåmdalen, samt ved brev til berørte grunneiere/offentlige instanser og andre berørte etter varslingsliste utarbeidet av kommunen, (jf. PBL § 12-8). Se vedlegg 4.2-4.4. Kopi sendes kommunen.

Saksbehandler skal kvalitetssikre annonsen/brevet med tekst og kartutsnitt før utsending. SOSI-fil av planomriss sendes til kommunen for godkjenning og innlegging i PlanDialog før varsel om planoppstart.

De berørte må få en rimelig frist til å uttale seg etter varslingsliste om at planarbeidet starter (minimum 3 uker). Uttalelsene skal sendes til kommunen, fortrinnsvis via PlanDialog. Forslagsstiller henter uttalelsene fra PlanDialog for å kunne gi kommentarer til uttalelsene i planbeskrivelsen.

3.4 Krav til innhold/fremstilling

En reguleringsplan er et juridisk dokument, skal håndheves i ettertid og må være entydig. Den skal derfor utarbeides i henhold til plan- og bygningsloven og gjeldende veiledere, retningslinjer, spesifikasjoner og standarder utarbeidet av departementet som suppleres av denne veilederen.

Registreringer og forhåndsvurderinger før utarbeidelse av plan.

Forslagsstiller foretar registreringer i planområdet som er av betydning for planarbeidet. Det nevnes stier, veger, bebyggelse, brygger, utsiktspunkter, markante topper, fornminner, steingjerder, vegetasjon, markslag, skrenter brattere enn 1:3 samt markante høydedrag, generell oppdatering av grunnlagskartet, som oppdatering av eiendomsgrenser og høydekurver mv.

Digital framstilling av reguleringsplan

Det skal benyttes oppdaterte basiskart. Utveksling av digitale geodata, herunder digital arealplan og digitalt plankart, skal skje i henhold til kart- og planforskriften. Reguleringsplan skal fremstilles iht. Miljøverndepartementets veileder (Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister) og nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.

SOSI:

Data skal konstrueres i henhold til gjeldende SOSI-standard på leveringstidspunktet. Koding av plandata iht. gjeldende veileder for fremstilling av planer (ref. departementets veileder).

- Kart skal være i EUREF 32. Det må brukes oppdaterte kartgrunnlag som bestilles fra kommunen via Infoland.
- Data skal konstrueres i henhold til gjeldende SOSI-nivå på leveringstidspunktet.
- SOSI-filen skal bare inneholde plandata (grunnkartsinformasjon, hjelpelinjer, rutenett, tittelfelt, osv skal utelates).
- DAK-format; DGN, DWG eller SHAPE, kan ikke benyttes i Kongsvinger kommune.
- Planen skal konstrueres matematisk korrekt etter geometriske prinsipper. Vegsidene skal være parallelle, og kurver må konstrueres slik at overganger rettlinje/kurve eller kurve/kontaktkurve er i tangeringspunktene.
- Oppgitte mål skal være faktiske konstruerte mål. Avstandsmål for bygninger refererer til utvendig kledning.
- Dersom det er ment at formålsgrenser skal følge eiendomsgrense eller andre grenser/linjer i kartet må disse sammenfalle 100%.

- Alle formålsgrenser skal henge sammen (topologi), ingen linjer med lik temakode skal ligge dobbelt.
- Ingen punkt/flater/tekst skal befinne seg utenfor plangrensen.
- Vær oppmerksom på at grense for restriksjonsområde (SOSI-kode 1206) skal omkranse frisiktsoner
- Ved regulering i flere plan skal hvert plan leveres på separate filer.

3.4.1 Planforslagets innhold

Planforslaget skal alltid inneholde:

- Oversendelsesbrev til kommunen.
- Plankart:
 - 1 stk. fargeutskrift i full målestokk (fortrinnsvis 1:1000)/pdf-fil.
 - 1 stk. fargeutskrift i A3 ev. A4 format/pdf-fil.
 - SOSI-fil i gjeldende format.
- Planbestemmelser (word og pdf).
- Planbeskrivelse (word og pdf).
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) eller utfylt sjekklister, se vedlegg.
- Konsekvensutredning der det er krav til dette.

I tillegg kreves det normalt:

- Nødvendige illustrasjoner; illustrasjonsplan, snitt/oppriss, perspektivtegninger, sol-/skyggediagram og lignende (pdf).
- Kopi av innkomne merknader ved forhåndsvarslingen der disse ikke er sendt kommunen tidligere (pdf). Det skal fattes et sammendrag av merknadene og disse skal kommenteres.
- Støytutredning og andre nødvendige utredninger.
- Vegstandard i hht til Statens vegvesen sin Håndbok 017 – veg- og gateutforming
 - Minstekrav for vegplaner:
 - Lengdeprofiler
 - Normalprofiler/snitt
 - Skråningsutslag
 - Eventuelt avvik skal begrunnes faglig i planbeskrivelsen

Forslagstiller er ansvarlig for å produsere og levere det materialet som trengs i forbindelse med saksbehandlingen. Alle private planforslag blir kontrollert ved mottak. Innholdet skal være godkjent før planforslaget kan behandles. Ved mangelbrev over ting som må rettes stopper tidsfristen.

3.4.2 Planbeskrivelse

En planbeskrivelse skal avklare alle forhold som anses å være viktige i en plansak. Dette gjelder forhold i planforslaget og konsekvenser planforslaget vil kunne gi for planområdet og omgivelsene.

Planbeskrivelsen skal være slik utformet at den kan brukes direkte i saksframlegg. Dette er for å spare inn saksbehandlingstid. Planbeskrivelsen må derfor gi en balansert framstilling av alle konsekvenser for å kunne fungere som et beslutningsgrunnlag.

For å sikre en mest mulig effektiv saksbehandling, skal beskrivelsen ha følgende innhold og oppbygging:

Bakgrunn

- Hvem som er forslagsstiller og tiltakshaver.
- Kort om hensikten med og bakgrunn for planen og hovedelementene i den.
- Eventuelle politiske vedtak som ligger til grunn for oppstart av planarbeidet.
- Eventuelt andre forhold.

Planstatus

- Overordnede arealplaner (kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner) som blir berørt og hva området er avsatt til.
- Gjeldende detaljplaner som helt eller delvis skal erstattes (reguleringsplan/bebyggelsesplan) og hva området i dag er regulert til.
- Planarbeid som er på gang i nærheten som er av betydning for saken.
- Hva viser eventuelle temaplaner for området (oppgis av kommunen i oppstartsmøtet).
- Eventuelt andre planer, retningslinjer, vedtekter, forskrifter eller andre forhold som vedkommer planstatus.

Beskrivelse av planområdet

- Beliggenhet i kommunen.
- Historikk.
- Eksisterende bebyggelse.
- Veg- og trafikkforhold, herunder parkering, adkomst, gang- og sykkelveg.
- Kommunal infrastruktur (vann- og avløp, bredbånd m.m.), elektrisitet/alternative løsninger.
- Offentlig- og private servicefunksjoner (skole, barnehage, butikker, kollektivtilbud m.m.).
- Lek- og rekreasjonsområder innenfor området eller i nærheten.
- Terrengforhold, landskap, vegetasjon, solforhold, vind og lokalklima.
- Grunnforhold.
- Miljøbelastninger området er eksponert for (støy, støv, elektromagnetisk stråling, radonforekomst, annen forurensning m.m.).
- Verneinteresser (kulturminner, viktige biotoper, bevaringsverdig bebyggelse m.m.).
- Landbruks- og friluftsjinteresser.
- Eventuelt andre forhold.

Eiendomsforhold

- Oppstilling av alle eiendommene innenfor planområdet samt eventuelt andre rettighetshavere og hvem som blir spesielt berørt.
- Naboer/gjenboere til planen som blir berørt av planforslaget.
- Eiendomsforhold som kan komplisere gjennomføring av planen.
- Unøyaktige eiendomsgrenser som det er behov for å måle opp.
- Eventuelt andre relevante opplysninger.

Planprosess og medvirkning

- Hvordan krav er tatt hensyn til i forhold til referat fra oppstartsmøte.
- Avklaring med offentlige myndigheter.
- Medvirkning (Frivillige organisasjoner, direkte berørte parter, naboer m.m.).

- Kort referat fra alle merknader som er kommet inn med hvem det er fra. Beskrivelse av hvordan merknadene er vurdert, om de er tatt hensyn til, eventuelt hvorfor ikke.
- Eventuelt andre forhold som er viktige, for eksempel møter, skriv og lignende.

Beskrivelse av planforslaget

- Plannavn og planID.
- Avgrensning av planområdet.
- Hva består planforslaget av (plankart med målestokk og dato, reguleringsbestemmelser med dato, annet som illustrasjonsplan og lignende).
- Beskrive de forskjellige formålene i planforslaget og hovedelementene.

Utdyping og begrunner løsningene i forslaget, særlig viktig der forslaget ikke er i overensstemmelse med gjeldende planer, kommunale føringer eller der høringsinstanser eller andre kan komme med innvendinger. Alternative løsninger bør også omtales.

Beskrivelse av planens konsekvenser

- Risiko- og sårbarhetsanalyse ift. utfylt sjekklister.
- Støy, forurensning, helse og sikkerhet og energi, herunder vurdering og fremlegging av eventuelle beregninger og annen dokumentasjon.
- Grønnstruktur.
- Trafikkforhold (Kritiske punkter og forslag til løsninger, forhold til myke trafikkkanter). Vurdering av parkeringsdekning og tabell som viser utregningen.
- Estetikk og landskap, nær- og fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser.
- Konsekvenser for nabolaget, brukere av området, samfunnet m.m herunder behov for nye vegger, gang- og sykkelveger, servicefunksjoner og offentlige tilbud (barnehage, skole, alders- og sykehjem m.m.), sol- og skyggeforhold herunder konfliktpotensial.
- Beskrivelse av hvordan rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn- og unge er ivaretatt, herunder beskrivelse av arealer tilrettelagt for dette i planen, bortfall/reduksjon av lekearealer eller andre arealer som blir eller kan brukes som leke- eller oppholdsarealer for barn- og unge, erstatningsarealer, forbedringer. Er arealene sikret mot støy, støv, eksos, annen forurensning, trafikkfare, elektromagnetisk stråling m.m. Det vises for øvrig til Miljøverndepartementets rundskriv "Barn og planlegging". Det skal redegjøres for hvordan kravene til uteoppholdsarealer i planen er ivaretatt. Redegjørelsen skal inneholde en utregning fordelt på privat og felles uteoppholdsareal.
- Landbruksinteresser, for eksempel dyrkbar mark.
- Behov for riggplasser.
- Beskrivelse av hvordan RPR for samordnet areal- og transportplanlegging er ivaretatt.
- Universell utforming. Beskrivelse av hvordan dette er ivaretatt, særskilte utfordringer, løsninger, medvirkning m.m. Temaveileder "Bygg for alle" skal legges til grunn ved all planlegging.
- Kulturminner, behov for fornminneundersøkelse, eventuelle funn og løsninger. Følgende tekst skal inn: " Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Eventuelle funn skal straks meldes til Hedmark Fylkeskommune, kulturavdelingen, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd."
- Vurdering vedrørende konsekvensutredning (KU)/Resultat av KU.
- Nytte for fellesskapet/samfunnet ved gjennomføring av planen.
- Eventuelt andre forhold som er viktige.

- Naturmangfoldloven

3.4.3 Plankart

Plankart skal gi opplysninger om:

- Plannavn
- Nasjonal arealplan-ID
- Tegnforklaring
- Nordpil
- Målestokktall
- Målestokklinjal
- Markering av koordinatnettet
- Hvilket horisontalt geodetisk grunnlag, høydegrunnlag og hvilken kartprojeksjon som er benyttet
- Dato og kilde for geodata som er brukt i basiskartet
- Opplysning om hvem som er forslagstiller
- Hvem som har utarbeidet og eventuelt revidert kartet
- Informasjon om planens behandling
- Tegnforklaringen skal skille mellom symboler som angir rettslige virkninger og annen informasjon.
- Arealplaner som består av flere kartutsnitt skal ha et system for å skille og identifisere de ulike utsnittene fra hverandre og vise sammenhengen mellom dem.

Planområdet skal avgrenses klart og entydig på plankartet. Formålsgrensene skal omslutte formålsgrensene.

Tekst med angivelse av reguleringsformål skal være påført alle formålsområder slik at planen er entydig i svart/hvitt. I tillegg skal følgende informasjon påføres; reguleringsformål med evt. feltbetegnelse, grad av utnyttelse og områdets størrelse i m², målsetting av avstander fra regulert vegformål til byggegrense, byggelinje med mer.

I tegnforklaringen skal symbolene for reguleringsformål, streksymboler og benevnelser arrangeres i samsvar med PBL § 12-5 og være i tråd med det som er benyttet på plankartet. I tittelfeltet skal det være egen rubrikk/rubrikkrekke for:

- Kommunens navn/kommunevåpen.
- Koordinatsystem, målestokk.
- Planens navn/PlanID (avtales på forhånd med kommunen).
- Hvem som har utarbeidet og evt. revidert kart.
- Dato for kunngjøring av planoppstart, 1.gangsbehandling, offentlig ettersyn, 2.gangsbehandling og vedtaksdato, saksnummer og saksbehandler.

3.4.4 Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelser skal brukes til fastlegging av forhold som det ikke er mulig eller hensiktsmessig å fastlegge på plankartet. Bestemmelsene skal utformes i den hensikt å legge til rette for en forsvarlig og presis styring med utforming av areal og bygninger og skal sikre formålet med reguleringen.

Reguleringsbestemmelser angis innenfor rammen av plan- og bygningsloven og skal omtale de reguleringsformål som må suppleres i forhold til plantegningen.

For utforming, se mal for standardoppsett av reguleringsbestemmelser. Det må i hver enkelt plan vurderes konkret hva som skal tas med i bestemmelsene. Nyere relevante eksempler kan fås ved henvendelse til kommunen.

Reguleringsbestemmelsene skal:

- gis i henhold til PBL § 12-7.
- være i samsvar med formålsbetegnelser og bokstaver/tall på plankartet.
- være juridisk holdbare og ha hjemmel i plan- og bygningsloven.
- gis en entydig forståelse og være konkrete.
- angi maks. tillatt byggehøyde (gesims, møne, kote). Antall etasjer skal ikke benyttes som høydebegrensning, jf. veileder ”Grad av utnyttning”.
- angi utnyttelsesgrad, jf. veileder ”Grad av utnyttning”.
- angi hvilke eiendommer områdene er felles for.
- inneholde eventuelle rekkefølgebestemmelser som sikrer at nødvendige tiltak innenfor – og eventuelt utenfor planområdet, gjennomføres.
- påføres datoer for siste revisjon av reguleringsbestemmelsene.

4.0 VEDLEGG TIL VEILEDER FOR REGULERINGSPLANER

4.1 Sjekkliste for utarbeidelse av reguleringsplaner

Lista skal være til hjelp for forslagsstiller for å sjekke at viktige punkter er ivaretatt. Ikke alle punktene passer for alle planer. Se da bort i fra disse punktene. Lista er ikke uttømmende.

	Ja	Nei	Merknad
PLANKART/BESTEMMELSER			
Stemmer planen med overordnet plan?			
Er kartgrunnlaget av tilfredsstillende kvalitet?			
Er plankartet vedlagt digitalt på SOSI-format?			
Stemmer tegnforklaringen med kart?			
Har offentlig vei tilfredsstillende bredde og fall?			
Er det vist byggegrenser i planen?			
Er det vist avkjørsel/adkomst til tomtene?			
Er kryssutforming og frisikt ivaretatt?			
Er det avsatt plass til renovasjon?			
Er det avsatt tilfredsstillende plass til parkering?			
Er lekeplass regulert i tråd med retningslinjer for barn og unge (RPR)?			
Stemmer formål på kartet med bestemmelser/tegnforklaring?			
Står bestemmelsen under riktig formål?			
Har de ulike byggeområdene utnyttelsesgrad?			
Er alle byggeområdene angitt med max. høyde?			
Sier rekkefølgebestemmelsene noe om når lekeplass, parkeringsplasser, gang- og sykkelveg, fellesområder e.l. skal opparbeides?			
Er det for fellesområdene klart angitt hvilke tomter/områder disse er felles for?			
FOR ØVRIG			
Er planen kunngjort i tråd med pbl. § 12-8? (Husk utbyggingsavtale og planprogram hvis aktuelt)			
Er det krav om planprogram/konsekvensutredning?			
Foreligger det planbeskrivelse?			
Foreligger risiko- og sårbarhetsanalyse?			
Foreligger det beskrivelse av forholdene for barn og unge ?			
Foreligger det beskrivelse av hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt?			
Kreves det støyutredning?			
Foreligger nødvendige illustrasjoner?			
Foreligger nødvendige utredninger?			
Er det redegjort ift. naturmangfoldloven?			
Er det tatt hensyn til kommunale retningslinjer, vedtekter og forskrifter?			
Vil noen av bygningene komme i silhuett?			

4.2 Brevmal for oppstart av regulering (varselbrev)

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID FOR
PLANID/OMRÅDETS NAVN: <planID> <områdenavn>

I henhold til plan- og bygningslovens (pbl) §12-8 varsles herved oppstart av reguleringsarbeid for <områdenavn> i Kongsvinger kommune.

Planavgrensning

Forslag til planavgrensning er vist på vedlagte kartutsnitt og omfatter eiendommene gnr..., bnr... i Kongsvinger kommune. Planavgrensningen kan bli justert noe underveis.

Formål/Utredningsbehov/Konsekvenser

Hensikten med planen er...

Planarbeidet vil særlig belyse følgende problemstillinger: ...

Reguleringen vil få følgende konsekvenser for området:...

Tiltakshaver og forslagsstiller

Tiltakshaver er....og forslagsstiller er...

Forhold til gjeldende planer

I kommuneplan er området avsatt til...

Aktuelle reguleringsformål er

Området er (u)regulert og vil (delvis) erstatte følgende planer:....

Avvik i forhold til gjeldende planer:.....

Konsekvensutredning

Planen er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Følgende vurderinger er gjort..... Konklusjon er at

Dersom det er krav om planprogram/konsekvensutredning:

Reguleringsplanen kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det er derfor utarbeidet et forslag til planprogram som beskriver planarbeidet og fastlegger hvilke utredninger som skal belyses, jf. pbl §§ 4-1 og 12-9. Planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplanen.

Dersom det er behov for utbyggingsavtale:

Utbyggingsavtale

Iht. pbl § 17-4 varsles samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale for det aktuelle området mellom tiltakshaver(e), Kongsvinger kommune og GIVAS vedrørende partenes ansvar knyttet til utviklingen av området.

Innspill, samråd og medvirkning

Aktuelle dokumenter finnes via "Plandialog" hos kommunens hjemmesider

(www.kongsvinger.kommune.no). Gå til "Kunngjøringer" i toppmenyen og deretter "Høring" i menyen til høyre og følg planen med tilhørende dokumenter i kartløsningen.

Eventuelle innspill til oppstart sendes Kongsvinger kommune, fortrinnsvis via "Plandialog". Uttalelser kan alternativt sendes via e-post til postmottak@kongsvinger.kommune.no eller som brev til: Kongsvinger kommune, teknisk forvaltning, Postboks 900, 2226 KONGSVINGER.

Fristen settes til (Min. 3 uker fra brevet er mottatt. For melding som også omfatter planprogram er fristen 6 uker).

Bemerkninger vil bli referert og kommentert når saken legges frem til 1. gangs behandling. Det blir normalt ikke gitt skriftlig svar på innspillene utover dette.

Nærmere opplysninger kan fås ved henvendelse til forslagsstiller (navn, adresse, telefonnummer, e-postadresse).

Med vennlig hilsen
(*sign forslagsstiller*)

4.3 Aktuelle sektormyndigheter og organisasjoner som varsles i plansaker

- Statens vegvesen, Region øst, Pb 1010 Skurva, 2605 LILLEHAMMER
- Fylkesmannen i Hedmark, Pb 4034, 2306 HAMAR
- Hedmark fylkeskommune, Postboks 4404 Bedriftssenteret, 2325 HAMAR
- GIVAS, Otervegen 9, 2211 KONGSVINGER
- GIR, Hernesmoen, 2116 SANDER
- Eidsiva Nett AS, Pb 4100, 2307 HAMAR
- Hedmark politidistrikt, Postboks 355, 2303 HAMAR
- Nettbuss AS, Pb 774, 2204 KONGSVINGER
- NVE, Region Øst, Pb 4223 bedriftssenteret, 2307 HAMAR
- Telenor, Servicesenter for nettutbygging, Pb 7150, 5020 BERGEN
- Forsvarsbygg, Pb 405 Sentrum, 0103 OSLO
- KOBBL, Pb 8 Midtbyen, 2201 KONGSVINGER
- Rom Eiendom AS, Pb 1800 Sentrum, 0048 OSLO
- Byen Vår, Storgata 1, 2212 KONGSVINGER
- Jernbaneverket Region Øst, Pb 4350, 2308 HAMAR
- Kvinnemuseet og Kongsvinger museum, Gyldendborg, Kongsvinger festning 2, 2213 Kongsvinger
- Kongsvinger Storvel, v/Lise Wolden, Bregnevegen 40, 2208 KONGSVINGER
- Norges Handicapforbund, v/Tove Habberstad, Hagebysvingen 19F, 2230 SKOTTERUD.
- Kongsvinger Fjernvarme AS, Eidsiva Energi AS, Pb 4100, 2307 HAMAR
- Direktoratet for mineralforvaltning med bergmesteren for Svalbard, Pb 3021 Lade, 7441 TRONDHEIM
- Mattilsynet, Distriktskontoret for Glåmdal, Sidevn. 2, 2211 KONGSVINGER
- Forum for Natur og Friluftsliv Hedmark, Pb 191, 2402 ELVERUM
- Funksjonshemmedes råd v/Åse Wisløff Nilssen, Masterudvegen 491 2211 KONGSVINGER
- Eldres Råd v/Thorbjørn Hæhre, Pb 186, 2202 KONGSVINGER
- Kongsvinger kommune, Kommunelege Åge Henning Andersen, Postboks 900, 2226 KONGSVINGER
- Idrettsrådet v/Geir Sivesind, Langelandsfaret 52, 2214 Kongsvinger

- Ungdomsrådet v/Tor Inge With, Service- og strategienheten, Postboks 900, 2226 Kongsvinger
- SLT-koordinator/Barn- og unges representant Tor Inge With, Utviklingsenheten, Postboks 900, 2226 Kongsvinger

4.4 Eksempel på oppstartannonse

VARSEL OM OPPSTART FOR REGULERINGSPLAN <PLNID/NAVN> (OG UTLEGGELSE AV FORSLAG TIL PLANPROGRAM TIL OFFENTLIG ETTERSYN)

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8, varsles oppstart av reguleringsarbeid for <områdenavn> i Kongsvinger kommune.

Planområdet ligger, avgrenses av.... og omfatter gnr. bnr.
Det er i kommuneplanens arealdel disponert til (arealformål) og regulert til (arealformål).
Hensikten med planen er

Dersom det er krav om planprogram/konsekvensutredning:

Reguleringsplanen kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det er derfor utarbeidet et forslag til planprogram som beskriver planarbeidet og fastlegger hvilke utredninger som skal belyses, jf. pbl §§ 4-1 og 12-9. Planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplanen.

Dersom det er behov for utbyggingsavtale:

Utbyggingsavtale

Iht. pbl § 17-4 varsles samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale for det aktuelle området mellom tiltakshaver(e), Kongsvinger kommune og GIVAS vedrørende partenes ansvar knyttet til utviklingen av området.

Kart plasseres her

Frist for merknader settes til(Min. 3 uker fra brevet er mottatt. For melding som også omfatter planprogram er fristen 6 uker).

Opplysninger om planarbeidet kan fås ved henvendelse til (forslagsstiller, telefonnummer og e-postadresse).

Aktuelle saksdokumenter finnes på/innsjil sendes via "Plandialog" på www.kongsvinger.kommune.no alternativt via e-post til postmottak@kongsvinger.kommune.no eller som brev til: Kongsvinger kommune, teknisk forvaltning, 2226 KONGSVINGER.

4.5 Standardoppsett reguleringsbestemmelser

Beskrivende tekst/forslag er vist i kursiv.



KONGSVINGER KOMMUNE
2226 Kongsvinger

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan

"PlanID Navn"

Planen med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret: "dato", "sak"

ordfører

De mest aktuelle bestemmelsene nevnes under:

§ 1 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1.1 Rekkefølgekrav for utbygging innenfor planområdet

Det er krav til opparbeidelse og ferdigstilling av felles lek-/utomhusarealer, parkering for bil/sykkel, avkjørsler, veger, gang- og sykkelveger/fortau, gatelys, friområder etc. før "angitt bebyggelse" kan tas i bruk.

Andre eksempler:

Støytiltak før det kan gis brukstillatelse for "angitt bebyggelse".

Eventuelt utbygging i bestemt rekkefølge for de respektive felt innenfor planen.

I tillegg skal det i hvert formål under som gjelder rekkefølgebestemmelser vises til 1.1 for oversiktens skyld.

1.2 Rekkefølgekrav for utbygging utenfor planområdet

"Angitt" veg inn til planområdet skal være utbedret før "angitt bebyggelse" kan tas i bruk.

"Angitt" gang- og sykkelveg/fortau, vann- og avløpsledning, strøm, gatelys frem til planområdet skal være anlagt før "angitt bebyggelse" kan tas i bruk.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Byggesøknad

Byggesøknaden skal inneholde:

- Utomhusplan og terrengsnitt, inklusiv overflater og belysning, målestokk 1:200.
- Plan-, fasade-, snittegninger og perspektivskisser.
- Redegjørelse for hvordan prosjektet ivaretar universell utforming.
- Redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og gaterom samt fjernvirkning.
- Eventuell plassering av riggplasser må dokumenteres.
- Støyberegninger og tiltak, jf. §§ 1.1 og...

2.2 Universell utforming

Alle bygninger, anlegg og utearealer innenfor planområdet som er tilgjengelig for allmennheten eller beboere skal utformes etter prinsippet om universell utforming, slik at de i så stor utstrekning som mulig kan benyttes av alle mennesker på en likestilt måte, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Temaveileder "Bygg for alle" eller tilsvarende veileder anbefalt av kommunen skal legges til grunn for utforming av bygninger, heiser, uteområder og anlegg.

2.3 Renovasjon

Beholdere for renovasjon skal bygges inn i den øvrige bebyggelsen med god estetisk utforming.

2.4 Gjerder

Høyde på gjerder skal ikke overstige 1,20 meter.

2.5 Skilt og reklame

Skilt, reklameinnretninger ol. skal ikke være til hinder for ferdsel eller til fare for, eller i visuell konflikt med omgivelsene på annen måte.

De til en hver tid vedtatte bestemmelsene til kommuneplanens arealdel for skilt og reklame gjelder for planområdet.

For skilt og reklame langs offentlig veg eller som er rettet mot trafikkantene, gjelder veglovens § 33.

2.6 Parkeringsanlegg

Parkeringsanlegg tillates anlagt under bakken innenfor alle byggeområder og under offentlig vegformål, forutsatt at det ikke oppstår konflikter med vann- og avløpsledninger eller annen infrastruktur.

2.7 Energiløsninger

Nybygg skal utstyres med varmeanlegg slik at nær/fjernvarme kan nyttes. Det er krav om tilknytning til eksisterende fjernvarmenett, jfr. plan- og bygningsloven § 27-5. Dispensasjon fra krav om tilknytningsplikt kan gis der alternativ løsning dokumenteres å være miljømessig bedre.

Videre lages det bestemmelser for de formål som er angitt på plankartet. Nytt nummer(§) gis for hvert hovedformål. Her er de mest aktuelle bestemmelser angitt. Må tilpasses hver plan i forhold til behov og spesialiteter.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Generelt

3.1.1 Byggegrenser

Der hvor eksisterende bebyggelse allerede går ut over maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er utbygging tillatt opp til maksimale gesims- og mønehøyder på hele den eksisterende grunnflaten.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Der byggegrenser ikke er angitt, følger byggegrensen formålsgrensen.

3.1.2 Arealberegning

Kjeller

Kjelleretasje som kun inneholder parkeringsanlegg og tilleggsfunksjoner skal ikke regnes inn i T-BRA.

Teoretiske dekker

Teoretiske dekker på hver 3. meter skal ikke regnes inn i lokaler med takhøyde som overstiger 4,9 m. Det tillates ikke innlagt dekker i disse lokalene i etterkant, dersom tillatt utnyttelse da overskrides.

3.1.3 Tekniske anlegg

Åpne tekniske anlegg over tak tillates ikke. Tekniske anlegg skal være en del av bygningskroppen og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder.

3.1.4 Leke- og uteoppholdsarealer

Alle boenheter innenfor planområdet skal minst ha tilgang til egnet uteoppholdsareal (MUA) pr. enhet slik:

Enebolig	MUA=250 m ²
Tomannsboliger	MUA=150 m ²
Konsentrert småhusbebyggelse	MUA= 80 m ²
Tillegg for sekundærleilighet	MUA= 50 m ²
Innenfor sentrumsplanen	MUA= 25 m ²

Det må gis definisjoner for boligtypene, jfr. "T-1459 Grad av utnytting" og pkt. 3.2.

Minimumm² pr boenhet for "angitt område" skal være privat. Balkong, takterrasse og felles gårdsrom på bakken vil normalt tilfredsstille bestemmelsen.

Minimum 5m² pr. boenhet skal etableres som fellesarealer tilrettelagt for lek. Slike fellesarealer må være på minst 200 m² sammenhengende flate.

For at felles uteareal på bakkeplan og takterrasser skal regnes som egnet uteoppholdsareal, må arealet:

- Ha innslag av og deles opp av stedstilpasset naturlig vegetasjon. Møbleres med sittegruppe og utstyr for barns lek.
- Tilrettelegges for barns lek.
- Ha gode lokalklimatiske forhold.
- 50% av arealet skal ha sol kl. 15 ved jevndøgn.
- Være tilgjengelige for alle brukergrupper.
- Ha god sikkerhet og skjermet plassering.
- Være støyskjermet iht. T-1442.

Lekearealene må ha en avgrensning og adkomst som er trafiksikkerhetsmessig forsvarlig, jf. T-2/08.

Parkering og kjørearealer kan ikke regnes som uteoppholdsareal.

Dersom det er konflikt mellom tillatt grad av utnytting og krav til uteoppholdsareal, skal krav til uteoppholdsareal gå foran tillatt utnyttingsgrad.

3.1.5 Parkering/Sykkelparkering

For den planlagte bebyggelsen innenfor planområdet skal det legges til rette for parkeringsplasser etter følgende normer:

Virksomhet	Enhet	Antall bilplasser per enhet
Enebolig	Bolig	2,0
1 - 2 roms	Bolig	1,0
3-roms og mer	Bolig	1,0
Kontor/ Forretning	100m ² BRA	1,5
Hotell/Bevertning	100m ² BRA	1,0

Minimum 5 % av parkeringsplassene for område(gjelder forretningsbygg) skal reserveres, skiltes og være tilrettelagt for funksjonshemmede. De skal plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinngang(er) og/eller heis.

Garasjeanlegget skal ha minimum fri høyde på 2,20 meter og en stigning på inn/utkjøring på maks 1:8. Biler med maksimum høyde på 2,05 meter skal kunne komme inn i garasjeanlegget.

Lokalisering av større parkeringsanlegg skal skje i nær tilknytning til samlevegnettet.

I tilknytning til innganger, parkeringsarealer og / eller utomhusarealer skal det avsettes nødvendig plass for sykkelparkering. For boliger skal det avsettes areal til minst 1 plass pr. boenhet for hybel/2-roms, 1,5 plass for 3-roms og 2 plasser for 4 roms og mer. For næringsvirksomhet og tjenesteyting skal det avsettes areal til minst 2 plasser pr. 100 m² inntil 1000 m². Fra 1000 m² og oppover skal det avsettes areal til minst 1 plass pr. 500 m² BRA.

3.1.6 Varelevering

Hver eiendom som i hovedsak nyttes til annet formål enn boliger, skal ha tilgang til tilfredsstillende egen eller felles økonomiatkomst/varelevering som skal skje på byens premisser og ikke være til unødig ulempe for bruken av gatene og fortauene.

3.1.7 Støy

Det skal i byggesøknad tas hensyn til og dokumenteres at nye boliger med tilhørende uteplass tilfredsstiller anbefalte krav i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, punkt. 3.1.

Videre lages bestemmelser for områdene med bebyggelse og anlegg, jf. pbl. § 12-5 nr. 1. Et pkt. pr. område:

Utforming av bebyggelse må angis, takform, likeså hustype for hvert boligområde (om det skal være plate på mark eller sokkel). Innenfor hvert pkt. fra og med pkt. 3.2 skal det minimum gis bestemmelser for utnyttelsesgrad og gesims- og mønehøyde.

3.2 Boliger

3.2.1 Generelt

Det skal velges boligtyper som er tilpasset terrengets eksisterende form og omkringliggende boliger. Der hvor terrenget tillater det skal det, skal det etableres sokkeletasjer. Garasjer skal tilpasses bolighuset i utforming, materialbruk og farger. I byggesøknad skal plassering av garasje/carport være vist, selv om den ikke skal oppføres samtidig med boligen. Mønehøyde på garasje skal maks være 4,5 meter fra overkant gulv. Garasje/uthus mindre enn 50 m², med utkjøring parallelt med vegen, kan overskride inntegnet byggegrense mot veg og plasseres inntil 2,0 m fra regulert formålsgrense "Annen veggrunn".

Taktekking skal være av materialer som gir en matt og ikke lysreflekterende overflate.

3.2.2 Eneboliger

Med eneboliger menes frittliggende bygning som er beregnet på en husstand. Boligens underetasje kan nyttes som egen boenhet.

3.2.3 Frittliggende småhusbebyggelse

Med frittliggende småhusbebyggelse menes eneboliger og horisontalt og vertikaldelte tomannsboliger.

3.2.4 Konsentrert småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse er småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, jf. veileder "T-1459 Grad av utnytting"

3.2.5 Lavblokkbebyggelse

Med lavblokkbebyggelse forstås bygning med fire eller flere boenheter og med inntil 4 etasjer.

Det kan gis bestemmelser for flere typer boligbebyggelse etter definisjoner i "T-1459 Grad av utnytting".

3.3 Bolig/Forretning/Kontor... (Kombinert formål). Beregnet for Kongsvinger sentrum.

3.3.1 Bruk, utnyttelse og høyder

Området tillates bebygd med, maks %-BYA = X%. T-BRA=Xm²

Tillatt byggehøyde er til kote X m.o.h.

3.3.2 Utforming

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Den skal fremstå med god estetisk utforming ved hjelp av volum, stiluttrykk, materialer, detaljer og farger. Sokkeletasjer skal utformes slik at de bidrar positivt til fellesrommenes karakter.

Det må etableres aktive fasader mot "angitt gate". Det tillates ikke bolig eller parkering i 1. etasje mot "angitt gate". Bebyggelsen skal både funksjonelt og gjennom sin arkitektur henvende seg til gata/plassen og skal utformes slik at den bidrar til en klar, romlig avgrensing av gaterommet.

Det forutsettes at bebyggelsen skal brytes opp i enheter, som samlet bidrar til et småskalert gateliv.

Bebyggelsen skal tilpasses gatetun/fortausnivå. Eventuelle trapper og ramper skal utformes som en integrert del av bebyggelsen.

Sokkeletasjer skal utformes slik at de bidrar positivt til fellesrommenes karakter. Høye, lukkede sokkeletasjer tillates ikke.

Fasadens utforming i første etasje skal bidra med god belysning til gaterommet.

Baldakiner og balkonger tillates kraget ut med inntil 60 cm utenfor byggegrense, med minste fri høyde 3 m over fortau / plass.

Eventuelle sikkerhetsgitre skal være innvendig montert.

100% av boligene skal være utformet etter prinsippene om universell utforming.

Taktekking skal være av materialer som gir en matt og ikke lysreflekterende overflate.

3.4 Kommunaltekniske anlegg

Angi hva området er tenkt til, for eksempel pumpestasjon, fjernvarme, trafo etc.

3.5 Lekeplass

Skal minimum etableres med sandkasse, huskestativ og benker.

Bygninger og anlegg som fremmer bruken av formålet kan etter godkjenning av Kongsvinger kommune tillates oppført. BYA=10% med tilhørende maksimal gesimshøyde på 2,7 meter snitt planert terreng. Lekeplassen skal være felles for ...

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Generelt

4.1.1 Utforming

Offentlige veger og fortau skal utformes i henhold til enhver tid gjeldende formingsveileder og Statens vegvesens håndbok 017 "Veg- og gateutforming"..

4.1.2 Gangareal

Alt gangareal skal ha dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. Gangarealer skal ha belegg med jevn overflate. Det skal legges til rette for blinde og svaksynte ved at alle hovedgangforbindelser skal ha klare gangsoner. Avslutning av gangareal mot kjøreareal skal markeres.

4.1.3 Gangfelt med nedsenket kantstein

Gangfelt skal utformes slik at det er tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

4.1.4 Gatemøblering

Sittebenker, lysmaster, vegetasjon og annen gatemøblering skal være i henhold til til enhver tid gjeldende formingsveileder.

5.2 Veg o_V1

Vegen skal opparbeides med fast dekke.

5.3 Veg f_V2

Avkjørselen skal være felles for...

Det skal være fast dekke og gatelys. Ved nyanleggelse skal vegskjæringer/fyllinger beplantes eller behandles på en tiltalende måte.

5.4 Gang- og sykkelveg o_G1

Skal opparbeides med fast dekke og gatelys.

5.5 Felles parkeringsplass

Plassen skal opparbeides med fast dekke og være felles for...

5.6 Fellesareal for garasjer

Maks tillat BYA=X%. Maks mønehøyde settes til....

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde

Området skal opparbeides på en parkmessig måte.

Det kan anlegges turstier. Turstiene skal tilpasses terrenget og skal ha et toppdekke av grus/subbus eller asfalt.

Bygninger og anlegg som fremmer bruken av formålet kan etter godkjenning av Kongsvinger kommune tillates oppført. BYA=10% med tilhørende maksimal gesimshøyde på 2,7 meter snitt planert terreng.

Andre aktuelle bestemmelser kan være at det er tillatt med oppføring av nettstasjoner og kommunaltekniske anlegg for vann- og avløp. At det skal settes opp sandkasse, huske, lekestativer, benker etc. Bevaring av trær/vegetasjon vist på plankart/illustrasjonsplan..

§ 7 LNFR-område

7.1 Landbruk

Omfatter områder der jord- og skogloven fortsatt skal gjelde. Det kan oppføres bygninger som er nødvendige for landbruksdriften. Disse må tilpasses kulturlandskapet.

7.2 Friluftsmål

Bygninger og anlegg som fremmer bruken av formålet kan i samråd med gjeldene myndighet i Kongsvinger kommune tillates.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Sikringsone frisikt

Innenfor frisiktsonene skal det over en høyde på 0,5 meter være fri sikt over de tilstøtende vegers plan. Arealet må ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at fri sikt forringes eller hindres.

8.2 Faresone høyspenntanlegg

Innen området er det ikke tillatt å oppføre bygninger av noen art eller opparbeide arealer for lek, idrett eller annet opphold før kraftlinja er lagt i kabel.

8.3 Faresone flom

Bebyggelse skal være sikret mot skader fra flom, tilsvarende 200-årsflommen, jf. flomkart for Kongsvinger sentrum, pluss en sikkerhetsmargin på 30 cm. Bygninger må fundamenteres slik at de tåler en vannstand opp til denne høyden uten fare for setninger eller utglidninger. Dersom gulvhøyden settes lavere, må bygningen/konstruksjonen bygges/innredes slik at flomvann ikke trenger inn i den og slik at den motstår oppdrift. Parkeringskjellere og nedkjøringsarealer lavere enn satt flomhøyde, må bygges på en slik måte at de tåler å bli satt under vann. Innredninger som for eksempel elektriske anlegg og lignende som ikke tåler vann holdes over denne høyden.

Det skal etableres en beredskapsplan med hensyn på evakuering av parkeringskjellere før de tas i bruk.

8.4 Bevaring av automatisk freda kulturminner

"Angitt funn" er automatisk freda etter lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr.50, jf. §§ 3, 4, 6 og 8. I bevaringsområdet, som er fredet, inngår en sikringsone på 5 m.

8.5 Bevaring av bygning

Bygningen(e) skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningens fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes. Evt. forandringer tillates kun som tilbakeføring til tidligere dokumenterbart utseende.

Bygningsarbeider på og i tilknytning til den bevaringsverdige bebyggelsen skal forelegges regional kulturvernmyndighet til uttalelse før byggetillatelse kan gis.

Sist revidert ”dato”.

4.6 Referatmal oppstartsmøte

Sted, dato:

Deltakere:

1. Bakgrunn/Hensikten med planen:

- a) Tiltakshaver(e):
Forslagsstiller:
- b) Hensikten med planen og beskrivelse av hovedelementene:
- c) Eventuelle politiske vedtak som ligger til grunn for planarbeidet:
- d) Eventuelt:

2. Planområdet/eiendomsforhold:

- a) Type plan/Navn og Plan-ID:
- b) Avgrensning:
Arealstørrelse:
- c) Nåværende arealbruk/bebyggelse:
- d) Historikk:
- e) Alle eiendommene innenfor planområdet:
Andre rettighetshavere:
Hvem blir spesielt berørt:
- f) Naboer/gjenboere til planen som blir berørt av planforslaget:
- g) Andre instanser og grupper som kan bli særskilt berørt (offentlige høringsinstanser, velforeninger, andre interessegrupper m.m.):
- h) Eiendomsgrenser:
- i) Eventuelt:

3. Planstatus/kommunale føringer:

- a) Overordnede arealplaner (kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner) som blir berørt:
Hva området er tenkt utnyttet til:
Samsvar/Konflikt:
- b) Gjeldende detaljplaner som eventuelt helt eller delvis skal erstattes (reguleringsplan/bebyggelsesplan):
Hva er området regulert til i dag:
- c) Eventuelle temaplaner for området som blir berørt.
Flomsonekart:
Fornminner:
Biologisk mangfold:
Andre:
- d) Planarbeid som er på gang i nærheten som er av betydning for saken:
- e) Eventuelt andre planer eller forhold som berører planen.
Landbruk:

Trafikksikkerhet:

Næring:

- f) Kommunale retningslinjer, vedtekter.

Forskrift Kongsvinger vannverk:

Forarbeid kommuneplan:

4. Avklaring- og utredningsbehov:

- a) Reguleringsformål:

Utnyttelsesgrad, høyder etc:

Type bebyggelse:

Bestemmelser/Rekkefølgebestemmelser:

Annet:

- b) Avtaler, servitutter etc:

- c) Veg- og trafikkforhold.

Parkering:

Adkomst:

Varelevering:

Gang- og sykkelveg/fortau:

- d) Kommunal infrastruktur.

Vann- og avløp:

Overvann:

Telefon, bredbånd m.m.:

Elektrisitet/alternative energiløsninger:

- e) Offentlig- og private servicefunksjoner.

Skole, barnehage:

Butikker:

Kollektivtilbud:

Annet:

- f) Lek- og rekreasjonsområder innenfor planområdet eller i nærområdet:

- g) Terrengforhold, landskap, vegetasjon:

Solforhold, vind og lokalklima:

- h) Grunnforhold:

- i) Helse, miljø og sikkerhet.

Støy:

Støv:

Elektromagnetisk stråling, radonforekomst: annen forurensning m.m.):

Behov for dokumentasjon, beregninger etc:

- j) Risiko- og sårbarhetsanalyse. (for eksempel geotekniske undersøkelser, flomfare, høyspent, støy, radon og annen forurensning):

- k) Verneinteresser.

Kulturminner:

Viktige biotoper:

Bevaringsverdig bebyggelse m.m:

Behov for fornminneundersøkelse:

- l) Landbruks- og friluftinteresser (dyrkbare mark, stier etc.):

- m) Grønnstruktur:

- n) Estetikk og landskap, nær- og fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, landskapsanalyse:

- o) Naturmangfoldloven:

- p) Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn- og unge:

- q) RPR for samordnet areal- og transportplanlegging:
- r) Tilgjengelighet for alle/Universell utforming. Rundskriv T-5/99 "Tilgjengelighet for alle" skal legges til grunn ved all planlegging:
- s) Behov for riggplasser:
- t) Vurdering vedr. konsekvensutredning (KU), ev. planprogram:
- u) Utbyggingsavtale:
- v) Eventuelt:

5. Krav til planmaterialet:

- a) Kartgrunnlag:
- b) I hht. kart- og planforskriften, produktspes. og denne veileder".
- c) Leveringsformat før 1. g.b. (SOSI).
- d) Komplett innsending av plandokumenter skal inneholde:

6. Annet:

- a) Oppstart (annonse, brev, møte etc.). Husk utbyggingsavtale og ev. planprogram. NB! Husk bestilling av fornminneundersøkelse.
- b) Gebyrer, kostnader.
- c) Fremdrift.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, innsigelser, uforutsette hendelser mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet og i verste fall at det ikke kan videreføres.

På det nåværende tidspunkt er det ikke mulig å avklare eksakt hvilke utredninger/vurderinger som forslagsstiller må foreta. I løpet av planprosessen kan det derfor bli stilt krav om ytterligere utredninger/vurderinger. Dette foretas for tiltakshavers regning.

Sted, dato.....

Saksbehandler (referent).

4.7 Risiko og sårbarhet – enkel sjekkliste

Vedlegg til planbeskrivelse (planens nr og navn)

Datert: Revidert: (dato og initialer)

Utfylt av: (navn)

Natur og klima	Vurdering		
	Ja	Nei	Merknad (Vurderinger og kort om evt. tiltak)
Forhold/uønsket hendelse			
Er området utsatt for flom ¹ ?			
Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk? (Kraftig nedbør)			
Er det fare for utglidning, kvikkleire e.l. (er området geoteknisk ustabil)?			
Er området utsatt for jord-, snø- eller steinskred /steinsprang?			
Er det radon i grunnen?			
Er området spesielt utsatt for skogbrann?			
Er det spesiell fare for usikker is? (kraftverk, dammer, elver)			
Vil tiltaket påvirke viktige naturverdier, sårbare arter etc.? ²			
Annet (angi)?			

Tidligere bruk	Vurdering		
	Ja	Nei	Merknad (Vurderinger og kort om evt. tiltak)
Forhold/uønsket hendelse			
Vil tiltaket påvirke kulturminner? ³			
Er området påvirket/			

¹ Kart er tilgjengelige på kommunens kartverktøy og sorhedmark.no. NVE har også data. <http://www.nve.no/no/Flom-og-skred/Farekartlegging/Flomsonkart/Flomsonkart-arkiv/Hedmark-arkiv/Delprosjekt-Kongsvinger-9-2003/>

² Kart er tilgjengelige på kommunens kartverktøy og sorhedmark.no. Direktoratet for naturforvaltning har også data: <http://www.dirnat.no/kart/naturbase/>

³ Kart er tilgjengelige på kommunens kartverktøy og sorhedmark.no. Se også www.kulturminnesok.no

forurenset fra tidligere virksomheter som følger:			
- avfallsdeponi (forurensing, stabilitet)?			
- massedeponi (byjord, forurensing, stabilitet)?			
- industrivirksomhet, bensinstasjon, olje/kjemikalieanlegg, gartneri, e.l.?			
- militære anlegg?			
Annet (angi)?			

Infrastruktur	Vurdering		
	Ja	Nei	Merknad (Vurderinger og kort om evt. tiltak)
Forhold/uønsket hendelse			
Vil ulykker/naturskader på nærliggende <i>transportårer</i> , utgjøre en risiko for området eller atkomsten?:			
- hendelser på veg			
- hendelser på jernbane			
- hendelser på vann/elv			
Vil drenering av området føre til økte problemer i nedenforliggende områder?			
Er området utsatt for støy fra transport, skytebaner, bedrifter o.l.?			
Vil bortfall av følgende tjenester gi <i>spesielle</i> ulemper for området?:			
- elektrisitet			
- teletjenester			
- vannforsyning			
- renovasjon/spillvann			
Påvirkes området av magnetisk felt fra høyspentlinjer?			
Er det <i>spesielle</i> farer forbundet med bruk av veger innenfor området?:			
- til skole/barnehage			
- til nærmiljøanlegg og idrettsanlegg			

- til butikk			
- til busstopp			
- jernbaneoverganger			
Har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?			
- Har området alternative atkomststruter for utrykningskjøretøy?			
Hva er utrykningstiden for nødetatene?			
Annet (angi)?			

Virksomhetsbaserte forhold	Vurdering		
Forhold/uønsket hendelse	Ja	Nei	Merknad (Vurderinger og kort om evt. tiltak)
Omfatter området spesielt brannfarlige anlegg?			
Vil følgende hendelser som kan inntreffe i nærliggende virksomheter (industri etc.), utgjøre en risiko?:			
- utslipp av giftige gasser/væsker			
- utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker			
Vil tiltaket begrense framtidige utvidelser av sikkerhetssoner rundt nærliggende virksomheter?			

Ulovlig virksomhet	Vurdering		
Forhold/uønsket hendelse	Ja	Nei	Merknad (Vurderinger og kort om evt. tiltak)
Er tiltaket <i>spesielt</i> utsatt for kriminalitet?			
Er tiltaket et sabotasje-/terrormål i seg selv?			
Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?			

4.8 Lenker

- www.sorhedmark.no
- Ubyggingsavtaler
- Kommuneplanens arealdel

4.9 Noen aktuelle lover og retningslinjer som grunnlag for vurderinger av planen

- Plan- og bygningsloven
- Teknisk forskrift, TEK10
- Jord- og skogbruksloven
- Vegloven
- Forurensningsloven
- Vassdragsloven
- Lov om kulturminner
- Naturvernloven
- Friluftsløven
- T-5/93. Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen
- Rikspolitisk bestemmelse om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder.
- T-2/98 B Nasjonale mål og interesser i fylkes- og kommuneplanleggingen
- T-1179 Estetikk i plan- og byggesaker. veileder
- Kommuneplanens arealdel. Veileder T-1382
- Reguleringsplan. Bebyggelsesplan. Veileder T-1381
- SFT's støyhåndbok
- Arealplanlegging og utbygging i fareområder T-5/97
- Håndbok 017, Veg og gateutforming, Statens vegvesen
- Håndbok 278, Universell utforming av veier og gater, Statens vegvesen
- Miljøverndepartementets hefte: Retningslinjer for trafikkstøy T-8/79
- Rundskriv om konsekvensvurderinger
- Veileder om grad av utnytting
- Universell utforming – Planlegging for alle, Rådet for funksjonshemmede 1997
- Tilgjengelige uteområder. Kommunal planlegging og fysisk utforming.
- Temaveileder "Bygg for alle", Statens bygningstekniske etat og Husbanken, 2004