

# Krav til innsending av planmateriale for detaljreguleringsplaner

## Gebyrregulativ plansaker

Gebyrregulativ for saksbehandling av detaljplaner, mindre endringer m.m. finner du på:

<https://www.stavanger.kommune.no/naring-og-arbeidsliv/skatt-og-avgift/satser-og-gebyrer/>

## Krav til innsendelse av planforslag

Planer skal utarbeides i henhold til plan- og bygningslov vedtatt 27.06.2008, departementets veiledere og nasjonal produktspesifikasjon. Tegneregler for arealplankart og sosi-standard finnes på Kommunal- og distriktsdepartementets sider:

[https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan\\_bygningsloven/planlegging/veiledning/plankart\\_planregister/plankart/id2836126/](https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/veiledning/plankart_planregister/plankart/id2836126/) Se ellers informasjon her: [https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan\\_bygningsloven/planlegging/id1317/](https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/id1317/)

## Relevante overordnede planer

Regionale planer finnes her: <https://www.rogfk.no/vare-tjenester/planlegging/gjeldende-planer-og-strategier/areal-og-transport/>

Gjeldende kommuneplan som inneholder bestemmelser og retningslinjer som er relevant for planarbeidet for en rekke tema;

<https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/>

Se ellers her for annen relevant informasjon:

<https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/private-planforslag/>

## Trafikkarealer

Trafikkarealer (veier, gater, frisikt m.m.) skal dimensjoneres i henhold til Gatennorm for Stavanger; <https://www.stavanger.kommune.no/vei-og-trafikk/veinorm-for-stavanger/>

Ved riks- og fylkesveier skal Statens vegvesens normal for Veg- og gateutforming brukes; <https://www.vegvesen.no/faq/publikasjoner/handboker/vegnormalene/n100/>

Det skal komme frem av plankart og bestemmelser hvilke veier som er offentlige og hvilke som er felles.

Ved regulering av offentlige kjøreveier må det vurderes behov for midlertidig bygge- og anleggsområde.

## Veileder for private utbyggingsområder

Veilederen er utarbeidet for å gi en oversikt over prosessen i Stavanger kommune som gjelder godkjenning av offentlige- og felles anlegg i utbyggingsområder, fra igangsetting av prosjektering til ferdigstilling og overtakelse. Prosessen omhandler blant annet veianlegg, vann- og avløpsanlegg, lekeplasser, renovasjon, friområder og grønntanlegg.

<https://www.stavanger.kommune.no/vei-og-trafikk/veileder/#3981/>

Alle offentlige uteoppholdsarealer og fellesareal for boliger skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer i samsvar med Norm for utomhusanlegg:

<https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/norm-for-utomhusanlegg/>

### **Private konstruksjoner under offentlige arealer**

Private konstruksjoner eller fordrøyningsmagasiner skal normalt ikke legges under offentlig vei eller friområde.

Ved etablering av private konstruksjoner under offentlige arealer stiller kommunen krav til opparbeidelsen. Konstruksjoner under offentlig vei/fortau skal ligge minimum 1 m lavere enn topp dekke vei eller fortau. Utbygger/planlegger må så tidlig som mulig i planleggingsfasen ta kontakt med Stavanger kommune v/Idrett og utemiljø for å avklare forholdene. Dersom det er aktuelt å etablere konstruksjoner over offentlige arealer, må fri høyde samsvare med kravene i Statens vegvesens Håndbok 017 – Veg- og gateutforming.

### **Krav til illustrasjonsplaner**

Illustrasjonsplanene skal vise hoved oppdeling av «formål», beplantningsområder, lekeområder, gangveier, ramper, murer/store terrengforskjeller, adkomst/tilkomst, grense for parkeringskjeller, men normalt ikke detaljer som lekeutstyr, type vegetasjon eller materialbruk. Sol/skygge skal illustreres slik at solforhold på lekeareal kommer frem. Høyder og stigningsforhold skal angis på veier og terreng.

Funksjonskrav, sol, vindforhold og terrengforskjeller må være tatt hensyn til og belyst godt nok til at kommunen kan vurdere om dette er gjennomførbart. Snitt som viser terrengforskjeller, murer, trapper og ramper bør alltid følge med. Areal til lek skal være egnet til formålet (areal, avstandskrav).

Flomveier bør vises på en egen illustrasjonsplan, helt frem til resipient. Dette må inngå i en godkjent VA-plan.

### **Innlevert materiell skal ellers tilfredsstillende følgende krav:**

#### **1. Reguleringsplan.**

##### **Generelt**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27.06.08 § 2-1 krever Stavanger kommune at alle forslag til reguleringsplaner konstrueres og leveres på digital form før planforslaget tas opp til 1. gangs behandling.

Plankart til reguleringsplaner skal utarbeides etter plan- og bygningsloven av 2008, kartforskriften, Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister samt gjeldende sosistandard. [https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan\\_bygningsloven/planlegging/veiledning/plankart\\_planregister/plankart/id2836126/?expand=factbox2836134](https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/veiledning/plankart_planregister/plankart/id2836126/?expand=factbox2836134)

##### **Nyttige lenker**

Veileder Reguleringsplan inngår i Kommunal- og distriktsdepartementets veiledning til plandelen av plan- og bygningsloven av 2008.

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplan/id2928063/>

Veileder til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister gir informasjon om hvordan reguleringsplaner kan utarbeides etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/veiledning-til-forskrift-om-kart-stedfestet-informasjon-arealformal-og-digitalt-planregister/id2628439/>

På Kommunal- og distriktsdepartementets sider finnes veiledning om planlegging etter plan- og bygningsloven;

[https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan\\_bygningsloven/planlegging/id1317/](https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/id1317/)

**Plankart** skal normalt lages i målestokk 1:1000. Det skal leveres målholdig pdf med tittelfelt, samt plandata i nyeste sosi-versjon. Kartutsnittet skal være så stort at leseren ut fra gatenavn og omkringliggende bygninger får et godt inntrykk av hvor tiltaket er lokalisert. Kartgrunnlaget skal fylle ut hele rammen - det skal ikke være tomrom mellom kartutsnitt og ramme.

Kartgrunnlag i gråtoner tillates ikke da det ikke er lesbart på papir. Kartgrunnlaget skal inneholde gatenavn og husnr eller gnr/bnr. Eiendomsgrenser skal tegnes opp stiplet, slik at de ikke kan forveksles med andre juridiske linjer. Mønelinjer og senterlinje vei kan med fordel skrues av for å øke lesbarheten.

Feltnavn - Bruk bokstavkodene definert av Kommunal- og distriktsdepartementets liste per 18.11.2021;

[https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan\\_bygningsloven/planlegging/veiledning/plankart\\_planregister/plankart/id2836126/?expand=factbox2836138](https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/veiledning/plankart_planregister/plankart/id2836126/?expand=factbox2836138)

Tekst på plankartet skal begrenses for å gjøre kartet lesbart. Kun tekst som er viktig for forståelse av planen skal med.

Frisikt - For å kunne håndheve krav til frisikt må frisiktsoner vises for alle typer kryss

Byggegrenser – for å legge til rette for ebyggsøk må byggegrenser være lukkede polygoner

Plankartet skal ha plannavn, arealplan-ID, tegnforklaring, nordpil, målestokktall, målestokklinjal og markering av koordinatnettet. Kartet skal gi opplysninger om hvilket horisontalt geodetisk grunnlag, høydegrunnlag og hvilken kartprojeksjon som er benyttet, og dato og kilde for geodata som er brukt i basiskartet. Det skal opplyse hvem som er forslagstiller, hvem som har utarbeidet og eventuelt revidert kartet, og ha informasjon om planens behandling. Tegnforklaringen skal skille mellom symboler som angir rettslige virkninger og annen informasjon.

Vi anbefaler bruk av Stavanger kommunes mal for tittelfelt som kan lastes ned fra våre nettsider som omhandler Startpakke for private planer

<https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/private-planforslag/#standard-tittelfelt>

## **Sosi**

I tillegg til sosidata i versjon Sosi 4.5 eller nyere, ønskes oversendt dwg dersom dette foreligger. Sosikontroll av plan kan utføres ved hjelp av programmet SOSI-kontroll:

<https://www.kartverket.no/geodataarbeid/standardisering/veiledere-og-verktoy/sosi-kontroll>

Planen skal være kartfestet i riktig koordinatsystem; Euref-89-UTM sone 32, med høyder referert til NN2000.

2. **Reguleringsbestemmelser** og planbeskrivelse skal leveres i word-format, i henhold til vedlagte mal.
3. **Vedlegg** til planbeskrivelsen, konsekvensutredning (KU), ROS-analyse og sjekklister ROS skal leveres i pdf-format.

ROS-analyse. Sjekklister skal brukes som en kontroll i forhold til hendelser som kan skje. Sannsynligheten for at hendelse kan inntreffe og konsekvensene av dette skal angis. Aktuelle hendelser skal utredes.

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. Kopi av melding om oppstart og mottatte merknader i pdf.
5. Nødvendige illustrasjoner og dokumentasjon i henhold til avtale i oppstartsmøte 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
- IFC-modell av prosjektet, dersom det er mulig
- Sol/skyggeanalyse som viser konsekvenser for nabobebyggelse
- Støyanalyse
- Renovasjonsteknisk plan og VA-plan
- Transportanalyse/mobilitetsplan
- Brannteknisk plan - adkomst og oppstillingsplass for brannbil – sporingskurver skal vises

## Navngiving av dokumenter som skal sendes inn

Alle dokumentene skal navngis i henhold til dokumentkategoriene under:

Kunngjøring  
Planprogram  
Merknad  
Møtereferat  
Illustrasjoner  
Utredning  
Planbeskrivelse  
Bestemmelser  
Plankart  
Konsekvensutredning  
ROS-analyse  
Sosifil

Bilder og illustrasjoner i tekstdokument må komprimeres til 200 dpi. Enkeltfiler bør ikke overstige 10 MB. Plannummer og tittel må tydelig komme frem i oversendelsesbrev. Illustrasjoner skal inneholde tittelfelt som angir plannummer, plannavn og tittel på illustrasjon.

Ved oversendelse av digitale filer skal alltid plannummer og saksbehandler oppgis.

Dokumentene skal oversendes til [arealplanmottak@stavanger.kommune.no](mailto:arealplanmottak@stavanger.kommune.no) og [postmottak.bos@stavanger.kommune.no](mailto:postmottak.bos@stavanger.kommune.no) med kopi til saksbehandler.

## Komplett materiale

Planforslaget anses ikke komplett før overnevnte materialet er mottatt. Materialet skal sendes inn samlet. Dersom plankartet eller materialet som angitt over inneholder vesentlige feil eller mangler, blir saksbehandlingstiden stanset. Planen vil ikke bli behandlet før dette er rettet opp av forslagstiller. Vesentlige feil i plankartet kan være: feil formål, feil i tittelfelt, feil linjetykkelse, feil geometri, doble linjer, dårlig lesbarhet etc.

Senest når plankartets innhold er akseptert av kommunen skal det sendes inn sosidata og fil som viser at plandataene er sjekket ved hjelp av sosivis og at filen er feilfri. Saken anses ikke fullstendig mottatt før korrekt sosifil er mottatt.

Vi gjør oppmerksom på at behandlingsgebyr vil bli beregnet ut fra det gebyrregulativet som gjelder på det tidspunktet planforslaget mottas.

## 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 og generell kontroll av sosifil og sjekk i henhold til nasjonal produktspesifikasjon for arealplaner.

Det tilbys dialogmøter underveis i prosessen etter oppstartsmøte, samt overleveringsmøte før saken sendes inn, etter behov.

## 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.

En planbeskrivelse skal alltid inneholde de hovedoverskriftene som er gjengitt under (angitt med fet skrift). Innholdet under hver overskrift, vil måtte variere både i tema og omfang, alt etter planens størrelse og innhold. Tema som skal tas med/ikke tas med avklares i oppstartsmøte.

Planbeskrivelsen skal følge hovedinndelingen under, men underpunkt tas kun med dersom de er relevante. Planbeskrivelsen skal alltid omtale hovedmomentene i eventuelle delrapporter (støy, ROS, renovasjon, VA, etc.)

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

## Sjekkliste planbeskrivelse

**1 Sammendrag** *Kort oppsummering av søknaden på maksimalt 1 side*

### 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  
*Kort sammendrag av merknadene gjengis her. Merknadene refereres, kommenteres og vurderes i eget vedlegg.*

### 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

- Kjøreatomst
- 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)

- Risikomatrikse, 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

- Reguleringsformål

## 6.2 Arealoppgave

- Totalareal og fordelt på de ulike formålene
- Utbyggingsareal (BRA) totalt over og under bakken

## 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

- Bebyggelsens høyde
- Grad av utnytting  
BYA, BRA, %-BYA eller %-BRA
- Antall arbeidsplasser, antall m<sup>2</sup> næringsarealer
- 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

- Kjøreatkomst
- Tilknytning til overordnet vegnett
- Utforming av veger
- Bredder og stigningsforhold
- Avvik fra vegnormalen beskrives
- Krav til samtidig opparbeidelse
- Varelevering
- Utrykningskjøretøy – adkomst brannbil
- Tilgjengelighet for gående og syklende
- 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
- Adkomst 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/søppelsug
- 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 naturmangfold

- Naturverdier
- Biologisk mangfold
- Verdifull vegetasjon
- Viltinteresser
- Økologiske funksjoner osv.

### 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
- Trafikksikkerhet
- Ekstremvær
- Havstigning
- 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

## Mal for oppbygging av planbestemmelser

Bestemmelser skal brukes til å fastsette forhold som det ikke er mulig og/eller hensiktsmessig å fastsette på plankartet iht. pbl. av 27.06.08 § 12-7. Rekkefølgen av bestemmelsene skal følge plankartet, dvs. rekkefølgen av formålene slik disse er opplistet i pbl. av 27.06.08 § 12-5 og § 12-6. Kombinerte byggeformål føres opp under byggeområder. Eventuelle andre kombinasjoner føres opp til slutt.

Dersom det blir mye tekst på plankartet i 1:1000, skal også utnyttelsesgrad og høyder fastsettes i bestemmelsene.

Utnyttelsesgrad skal fastsettes i form av %-BYA, %-BRA, BYA eller BRA. Høydeangivelse skal være maksimal kotehøyde der dette er mulig. Merk: Parkeringsarealer går inn i beregningsgrunlaget etter TEK § 3-12 jf. MDs veileder *Grad av utnyttning*.

Stavanger kommune følger nasjonal mal for reguleringsbestemmelser.

[https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan\\_bygningsloven/planlegging/veiledning/maler\\_planprosess/id2413265/](https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/veiledning/maler_planprosess/id2413265/)

Stavanger kommune har utarbeidet eksempel på bestemmelser tilpasset nasjonal mal. Du finner den vedlagt dette dokumentet.

*Eksempler på aktuelle bestemmelser for detaljreguleringer (prosjektplaner)*

## **STAVANGER KOMMUNE**

### **Bestemmelser for**

### **Plannr XXXX, detaljregulering for... plannavn ( med geografisk forankring), xxxxx kommunedel**

Datert:

Sist revidert:

### **§ 1 Formål** *(dvs. hensikten med å utarbeide planen)*

### **§ 2 Fellesbestemmelser for planområdet** *(kun dersom det er bestemmelser som gjelder for hele planområdet)*

*F. eks:*

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god terreng- og landskapstilpasning, med spesiell vekt på å unngå unødige landskapsinngrep.

*eller*

Alle tiltak i området skal ta hensyn til den verneverdige bebyggelsen i .....

### **§ 3 Bestemmelser til arealformål**

#### **3.1 Fellesbestemmelser til bebyggelse og anlegg**

##### **Dokumentasjonskrav - Krav til søknad om byggetillatelse**

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

*Kravene kan gis tematisk eller direkte ut fra hvor stort/komplekst området er.*

##### **Tematisk**

###### Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i planområdet (*eller spesifisert hvilke*). Planen skal fastsette hovedbruk av arealene (lek, opphold, plantefelt, trafikkarealer for nødeter, gangforbindelser m.m.), høyder på terreng, samt overordnet overvannshåndtering og flomveier. Det skal dokumenteres at krav til blågrønnfaktor kan oppnås. Planen skal være basert på prinsippene om universell utforming.

###### Teknisk utomhusplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljert teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i planområdet (*eller spesifisert hvilke*). Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomst, skilting, vannavrenning, belysning,

sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Opparbeidingen skal oppfylle kommunens norm for utomhusanlegg.

#### Tekniske planer for samferdselsanlegg

Trafikkanlegg (kjøreveg, torg, gang- sykkelveg m.m.) skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer. Vegmyndigheten skal ha avgitt uttalelse til planene før tiltaket kan iverksettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

#### Støy

Sammen med søknad om tiltak 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-1442/2021.

*Der dette er nødvendig kan følgende tilføyes:*

For å oppnå tilstrekkelig demping av trafikkstøy tillates innglassing av balkonger.

#### Anleggsperiode

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en anleggsplan. Planen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster, varelevering, sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafiksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak.

For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 6, i T-1442.

#### **Direkte**

Sammen med søknad om rammetillatelse for B1 skal det foreligge utomhusplan for alle fellesareal. Planen skal fastsette hovedrammer for opparbeidingen, håndteringen av overvann, og dokumentere at det kan oppnås blågrønnfaktor på 0,7. Planen skal være godkjent før rammetillatelse kan gis.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en detaljert teknisk plan for alle fellesareal. Opparbeidingen skal være i tråd med utomhusnorm for Sør-Rogaland.

For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 4, i T-1442.

### **Bestemmelser til arealformål - bebyggelse og anlegg**

*Herunder også kombinerte formål.*

*Bestemmelsene kan 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
- Krav til materialbruk
- Særskilte krav til felles uteoppholdsarealer, kvalitet ift. sol/skygge, størrelse, skjerming, innhold,
- Hvem utearealer er felles for.

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

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

F. eks:

Parkering under bakkenivå (dvs der avstand til gjennomsnittlig terreng er 0,5 meter eller mindre) regnes ikke med i bruksarealet.

*Ellers kan krav fastsettes til byggeområdene generelt, eller til hvert enkelt område spesielt.*

*Eksempler på generelle bestemmelser:*

Fjernvarme

Alle nybygg i området skal tilknyttes fjernvarmeanlegg, jf. pbl. § 27-5.

Parkering

*F. eks:*

Det skal maksimalt tillates 1 parkeringsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA/per boenhet. I tillegg skal det anlegges x % av BRA til gjesteparkering. Det skal settes av plass for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA/per boenhet.

*Eller:* Parkeringsdekningen skal være iht. kommuneplanens bestemmelser.

Boliger

Alle boligene i planområdet skal være gjennomgående der minimum 1 soverom og oppholdsrom har fasade mot stille side.

Uteoppholdsareal/lek

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 under uteoppholdsareal skal dimensjoneres for kjøring med brannbil samt minimum 1,2 m vekstlag slik at det er mulig å etablere høyere vegetasjon der arealet over er regulert til lek og uteopphold.

*Eksempler på spesielle bestemmelser til byggeområdene*

Boliger- konsentrert småhusbebyggelse

Området skal bebygges med rekkehus. Illustrasjoner datert xx.xx.xx er bindende for plassering og utforming av bebyggelse, gasjer, 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 boliger i blokk som er mindre enn 60 m<sup>2</sup> skal være maks X %. Ingen boliger skal være mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal på min 6 m<sup>2</sup> med gode solforhold og maks støynivå på 55 Lden. Fasade mot gaten skal gis en utforming tilpasset tilgrensende bebyggelse.

### Forretning

Det tillates maksimalt 1000 m<sup>2</sup> detaljhandel. Forøvrig tillates plasskrevende varer.

All varelevering og avfallshåndtering skal foregå innendørs. All manøvrering i forbindelse med varelevering skal skje på egen tomt. Det tillates maks. 1 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA.

### Bolig/forretning/kontor

Det tillates maksimalt 1000 m<sup>2</sup> detaljhandel, og maksimalt 30 boenheter. Areal i underetasje skal brukes til felles parkering for boligene og kontorvirksomheten. Det tillates ikke boligformål i 1 etasje.

Alle publikums-/boliginnganger skal legges til ..... gaten. Boliginnganger skal være inntrukket. Fasaden i 1 etasjen mot .....gaten skal være inndelt med et tydelig skifte i fasaden, min. hver 30 meter.

På tak skal det tilrettelegges for felles uteoppholdsareal for boligene på min 150 m<sup>2</sup>.

### 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.*

*F.eks*

Alle offentlige uteoppholdsarealer og fellesareal for boliger skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer i samsvar med [norm for utomhusanlegg](#).

*Eller:*

### Lekeklass o L

Kvartalslekeklassen skal opparbeides i samsvar med kommunens gjeldende norm for utomhusanlegg. Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå.

### Lekeklass f Lek1

Arealet skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå.

Felt f\_Lek1, f\_Uteopphold1 og f\_Uteopphold2 er felles for boenhetene i felt A og B.

Dekket under uteområdene skal dimensjoneres for kjøring med brannbil samt minimum 1,2 m vekstlag slik at det er mulig å etablere høyere vegetasjon der arealet over er regulert til lek og oppholdsområde. (Se også *bestemmelse til «bestemmelsesområde»*)

#### Annet uteoppholdsareal f U1

Arealet skal beplantes med høytstammede trær og bunndekkende beplantning som ikke fremkaller allergiske reaksjoner.

#### Annen typer bebyggelse og anlegg, nedgravde avfallscontainere

Arealet skal benyttes til nedgravde avfallsbeholdere.

### **§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

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

*Hvem samferdselsanlegg er felles for.*

*F.eks:*

Alle offentlige veier skal opparbeides iht. gjeldende kommunalteknisk vegnorm (dersom kun kommunale veier)

#### 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. Opparbeidningen skal gi en tydelig ledelinje gjennom området, samtidig som den enkelte inngang tydelig markeres.

Gangvei f\_G2 skal opparbeides som trapp i granitt.

#### Parkering f P

Parkeringen skal betjene B1. (alt.: Parkeringen skal være felles for område B1, B2 og B3.) Arealet skal opparbeides med armert gress. 5 % av plassene skal være for funksjonshemmede. Parkeringen skal tilrettelegges for ladning av EL-biler. I området skal det også sikres overdekket sykkelparkering for xx sykler. Gjesteparkering skal være tilgjengelige hele døgnet og plasseres utenfor garasjeport.

### **§ 3.3 Grønnstruktur**

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

*F.eks:*

#### Friområde

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

### **§ 3.4 Forsvaret**

### **§ 3.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål**

### **§ 3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag**

### **§ 3.7 Kombinerte hovedformål**

## § 4 Hensynssoner

*F. 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.*

*F.eks:*

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

Midlertidig anleggsområde.

Arealet kan brukes til midlertidig riggområde i forbindelse med utbygging av .....

Deretter skal arealet tilbakeføres til..... etter planer godkjent av kommunen.

Midlertidig trafikkområde opphører når anlegget er ferdigstilt og tatt i bruk.

*For lengre veistrekk som berører sidearealer:*

Med unntak av noen mindre arealer (jf. § ...), gir ikke denne planen føringer for arealbruk vist under midlertidig anleggsområde. Områdene/eiendommene kan ikke benyttes selvstendig, men tilhører og skal forvaltes som del av tilgrensende eiendommer/planer.

## § 5 Bestemmelsesområder

*F.eks:*

I bestemmelsesområdet kan det anlegges parkeringskjeller under bakken. Der anlegget ligger under uteoppholdsarealer, skal det dimensjoneres for å tåle minimum 1,2 meters jordoverdekning.

## § 6 Rekkefølgekrav (*vilkår for gjennomføring av planen/rekkefølge av tiltak i planen*)

*F. eks:*

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.

Byggetillatelse for nye boliger innenfor felt A kan ikke gis før ny veg med tilhørende rundkjøring er opparbeidet

Felt C kan ikke bygges ut før felt A med tilhørende lekeareal er ferdigstilt.

Lekeplass f\_L1 skal opparbeides samtidig med nye boliger i felt B og skal være ferdigstilt før boligene kan tas i bruk.