

Krav til innsending av planmateriale for detaljreguleringsplaner

Gebyrregulativ plansaker

Gebyrregulativ for saksbehandling av detaljplaner, mindre endringer m.m. finnes 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 Miljøverndepartementets [Plankartside](#).

Se ellers informasjon her: [planlegging etter plan- og bygningsloven](#)

Relevante overordnede planer

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

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

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

Se for øvrig nettstedet Startpakke private planer 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 lokal [veinorm](#).

Ved riks- og fylkesveier skal Statens vegvesens normal for Veg- og gateutforming, [håndbok N100](#) brukes. Det skal fremkomme på plankart og i bestemmelsene hvilke veier som er offentlige og hvilke som er felles.

Ved regulering av offentlige kjøreveier må det vurderes behov for midlertidig anleggsbelte og regulering av konstruksjoner til annen veigrunn.

Veileder for private utbyggingsområder

Veilederen er utarbeidet for å gi en oversikt over prosessen i Stavanger kommune vedrørende 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 grøntanlegg.

<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](#).

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/Park og vei 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 hovedoppdeling 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 fremgår. 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 for øvrig tilfredsstillende følge følgende krav:

1. Reguleringsplan. Kartet 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. Planid og dato skal tydelig fremgå av tittelfelt. Vi anbefaler bruk av Stavanger kommunes mal for tittelfelt som finnes på internett, under startpakke privat reguleringsplan.

I tillegg til sosidata i versjon Sosi 4.5 eller nyere, ønskes oversendt dwg med tittelfelt eller tittelfelt i VTF-format dersom dette foreligger.

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. 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. PDF- kart/illustrasjoner skal være riktig orientert i forhold til tekst og nordvendt og med lesbar tekst i A4/A3-format
5. Kopi av melding om oppstart og mottatte merknader i pdf.
6. Sosi-kontroll – dokumentasjon av egenkontroll
7. 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
- 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 fremkomme tydelig 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 og 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 plandatene 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*.

Punkter i kursiv er spesielle krav fra Stavanger kommune. Ellers er denne sjekklisten felles for kommunene i smartkommunesamarbeidet.

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. kommundelplaner
- 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

- 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 utnyttning
BYA, BRA, %-BYA eller %-BRA
- Antall arbeidsplasser, antall m² 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 veier
- Bredde 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
 - 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--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/test-maler-for-behandling-av-reguleringsplaner/id2413265/>

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

Krav til utarbeiding av digitale plankart.

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 regulerings- og bebyggelsesplaner skal utarbeides etter plan- og bygningsloven av 2008, kartforskriften, nasjonal produktspesifikasjon for arealplan samt gjeldende sosistandard. [Digital fremstilling av arealplan og planregister - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no)

Del 1. Nasjonal produktspesifikasjon for fremstilling av arealplan. Gir informasjon om fremstilling av plan og tittelfelt.

Del 2. Spesifikasjon for tegneregler til plankart.

Miljøverndepartementets øvrige veiledere ligger under dokumenter/veiledninger og brosjyrer på MDs nettside [Planlegging - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no)

Sosikontroll av plan kan utføres ved hjelp av programmet Sosikontroll. Det kan lastes ned gratis fra [SOSI-kontroll | Kartverket.no](https://www.kartverket.no)

Fremstilling av plandata

Sørg for å ha riktig kartgrunnlag

Planforslag skal utarbeides på oppdatert kartgrunnlag. Vær oppmerksom på at eiendomsgrensene har ulik kvalitet. I noen områder av byen er det behov for oppmåling av grenser før detaljregulering. Kartlegging/oppmåling kan pålegges av kommunen dersom det vurderes å være nødvendig i forbindelse med planbehandlingen, jf. pbl § 2-1. Det er viktig at kartutsnittet som bestilles er så stort at planområdet kan vurderes sammen med omgivelsene. Medlemmer av Norge Digitalt skal selv laste ned digitale kartdata hos Norge Digitalt. Andre kan kjøpe digitale kartdata fra [Stavanger kommunes e-Torg](https://www.stavanger.kommunes.e-torg.no)

Planen skal være kartfestet i riktig koordinatsystem, Euref-89-UTM sone 32, med høyder referert til NN2000. Det digitale kartet har en geografisk forankring. Kartutsnittet må derfor aldri flyttes eller kopieres og limes inn i et annet dokument. Grunnkartet skal ikke endres.

Reguleringsformål, linjetyper og tekst samt farger på utskrift av digital plan skal være som angitt nasjonal produktspesifikasjon for arealplan. Plandata skal følge sosi standard 4.5 eller nyere. Juridiske forhold som ikke kan vises på plankartet skal omtales i bestemmelsene til planen, eventuelt vises i egen illustrasjonsplan.

Tekst på plankartet skal begrenses for å gjøre kartet lesbart. Kun tekst som er viktig for forståelse av planen skal med. Det skal alltid angis på plankartet om veier og lekeplasser skal være offentlige eller felles. Hensynssonens navn skal påføres plankartet. Vi anbefaler at teksting av formål på plankartet skrives etter følgende mal:

o_Veg1 (veg nr 1 er offentlig vei) eller f_Veg 1 (veg nr 1 er felles vei).

H<kode for hensynsonetype>_<løpenummer>

Bruk forkortelse stor bokstav, og så kort som mulig: BK, B1, B2 osv.

SOSI-linje 1226, Regulert fotgjengerfelt, skal ikke legges over kommunale veibane der det ikke er åpenbart at dette er nødvendig.

For å kunne håndheve krav til frisikt må frisiktsoner fremkomme på reguleringsplanen for alle typer kryss.

Tittelfeltet skal organiseres som anvist i *Nasjonal produktspesifikasjon for fremstilling av arealplan* og med henvisning til plan- og bygningsloven. Tittelfeltet skal forklare alle reguleringsformål og streksymboler som planen inneholder, samt tittel, plannummer, dato, datum, målestokk, saksbehandling og korreksjoner med dato. Det skal angis hvem som er planlegger og hvem som har utarbeidet planforslaget.

Vi anbefaler at dere bruker Stavanger kommunes mal for tittelfelt. Dette kan lastes ned fra nettstedet for startpakken. Tittelfelt er tilpasset autocad-Focus og gisline.

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

Riktig konstruksjon

- Digitale plankart skal konstrueres i målestokk 1:1000.
- Planen skal konstrueres etter geometriske prinsipper. Vegsidene skal være parallelle, og kurver må konstrueres slik at rettlinje og sirkelbue tangerer.
- Plangrensen må sammenfalle 100 % med formålsgrenser i planens ytterkanter. Dersom det er ment at formålsgrænse skal følge eiendomsgrense eller andre grenser/linjer i kartet må også disse sammenfalle 100 %.
- Kjeder av linjestykker skal henge sammen. Ingen linjer på samme lag skal ligge dobbelt. Dersom to linjer på forskjellig lag skal ligge dobbelt skal den ene linjen være en kopi av den andre.
- Ingen punkt/flater/tekst skal befinne seg utenfor plangrensen.
- Primært ønskes plan for bygg på nivå 2, bakken. Bygg over og under bakken beskrives i bestemmelser og illustrasjoner dersom det blir for komplisert på plankartet. Regulering over og under bakkenivå skal leveres på egne filer. Dette forbeholdes, bruer og tunneller.
- Dersom det er ønskelig å vise flere detaljer enn de som er juridisk bindende bør det lages en illustrasjonsplan i tillegg til plankartet. Det stilles ingen krav til utforming av illustrasjonsplaner.
- For DAK-tegninger skal plandata sorteres på lag navngitt etter sosikode/objektkode. Tittelfeltet skal plasseres på eget lag som kalles "tittelfelt".
- Plandata skal følge sosistandard 4.5 eller nyere.

Riktig teksting i DAK-tegninger

- Tekst må være tydelig – font type Arial anbefales. Feltnummer, formål, utnyttelse m.m. markeres med fetere skrift. Tekst bør ikke være mindre enn 2 mm. Teksten skal ligge på lag kalt RPPÅSKRIFTTYPE med tilhørende egenskaper.

Utskrift av digital plan/lesbarhet i pdf-format.

Følgende tema fra kartgrunnet må være med:

- Eiendomsgrenser (gnr/bnr må tas med hvis det er referert til disse i saksframstillingen eller reguleringsbestemmelsene)
- Bygninger og husnummer
- Eksisterende veier med gatenavn, (senterlinje/midt vei tas ikke med)
- Vann/kystlinje

- Terrengekoter
- Andre tema som er omtalt i saksframstilling eller forslag til bestemmelser og som er nødvendige for å kunne forstå planen.

Karttema som virker forstyrrende og/eller ikke er nødvendige for forståelsen av planen skal skrus av/ ikke tas med ved utskrift (for eksempel ledningsnett).

Tekst skal bestå av reguleringsformål, feltnavn, grad av utnytting/høyder. Teksten må avpasses etter størrelsen på flatene. Hvis flatene er små bør teksten begrenses til feltnavn. Ytterligere informasjon må gis i bestemmelsene. Teksten skal være tydelig ved utskrift av plankartet i målestokk 1: 1000 samt i nedfotografert utgave (A4).

Eksempler på aktuelle bestemmelser for detaljreguleringer (prosjektplaner)

STAVANGER KOMMUNE
Bestemmelser for
Plannr XXXX, detaljregulering for... plannavn
(med geografisk forankring), xxxxx bydel

Datert:

Sist revidert:

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

§ 2 Fellesbestemmelser (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 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 nødetater, 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. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før rammetillatelse gis.

Teknisk utomhusplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en 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 norm for utomhusanlegg. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Tekniske planer for samferdselsanlegg

Trafikkanlegg (kjøreveg, torg, gang- sykkelveg m.m.) skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer godkjent av vegmyndigheten (Park og vei/Statensvegvesen) før tiltaket kan iverksettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

Miljøoppfølgingsprogram/mobilitetsplan

Miljøoppfølgingsprogram og mobilitetsplan som angitt i kommuneplanens bestemmelser punkt 1.14 og 2.6, skal følge byggesaken i forbindelse med rammesøknad. Miljøoppfølgingsprogrammet og mobilitetsplan følger i eget vedlegg.

Støy

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

Der dette er nødvendig kan følgende tilføyes:

For å oppnå tilstrekkelig demping av trafikkstøy tillates innglassing av balkonger. Slik innglassing skal inngå i byggemeldingen.

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 4, 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.

§ 4 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 m² BRA/per boenhet. I tillegg skal det anlegges x % av BRA til gjesteparkering. Det skal settes av plass for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² 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 m² skal være maks X %. Ingen boliger 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. 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 m² BRA.

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. Det tillates ikke boligformål i 1 etasje.

Alle publikums-/boliginnganger skal legges til gaten. Boliginnganger skal være inntrukket. Fasaden i 1 etasjen motgaten 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 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.

F.eks

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

Eller:

Lekeplass o L

Kvartalslekeplassen skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen og i samsvar med norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå.

Lekeplass 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.

§ 5 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 veger skal opparbeides iht. kommunalteknisk vegnorm for Sør-Rogaland. (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.

§ 6 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.

§ 7 Forsvaret

§ 8 Landbruks-, natur- og friluftsmål

§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag

§ 10 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.

11 § 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.

§ 12 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.