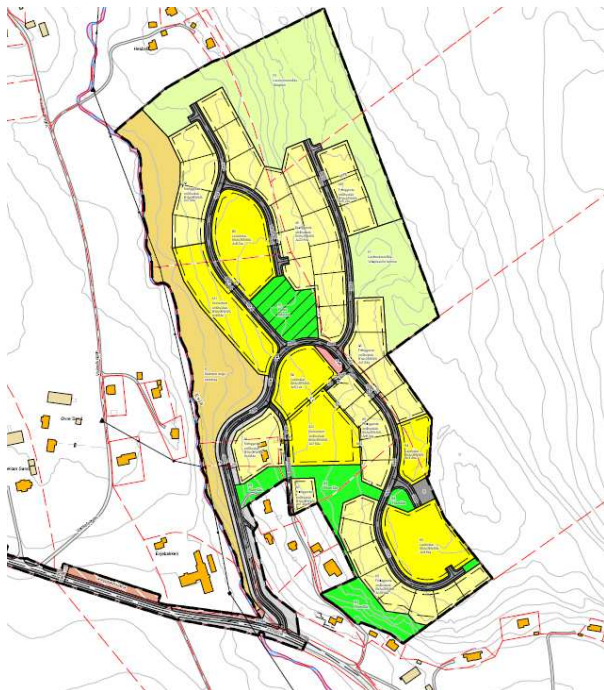




Felles veileder for utarbeidelse av reguleringsplaner - Kongsvinger kommune



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, likere 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

<u>1.0 INNLEDNING</u>	4
1.1 Generelt	4
1.2 Områderegulering	4
1.3 Detaljregulering	4
1.4 Mindre endring av reguleringsplan	5
<u>2.0 SAKSGANG</u>	5
2.1 Generelt	5
2.2 Saksgang med ansvarsfordeling/tidsfrister	6
2.3 Kostnader	8
<u>3.0 UTARBEIDELSE AV REGULERINGSPLAN</u>	8
3.1 Reguleringsspørsmålet	8
3.2 Oppstartsmøte	8
3.3 Varsel om oppstart	9
3.4 Krav til innhold/fremstilling	10
3.4.1 Planforslagets innhold	11
3.4.2 Planbeskrivelse	12
3.4.3 Plankart	15
3.4.4 Reguleringsbestemmelser	16
<u>4.0 VEDLEGG TIL VEILEDER FOR REGULERINGSPLANER</u>	17
4.1 Sjekkliste for utarbeidelse av reguleringsplaner	17
4.2 Brevmal for oppstart av regulering (varselbrev)	18
4.3 Aktuelle sektormyndigheter og organisasjoner som varsles i plansaker (etter behov)	20
4.4 Eksempel på oppstartannonse	21
4.5 Standardoppsett reguleringsbestemmelser	22
4.6 Referatmal oppstartsmøte/Sjekkliste over aktuelle temaer	32
4.7 Risiko og sårbarhet – enkel sjekkliste	36

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, jf. PBL § 12-1.

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. Ved eventuelle avvik i forhold til nyere planer som kommuneplanens arealdel, kan denne gjelde foran reguleringsplan.

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

1.4 Mindre endring av reguleringsplan, jf. PBL. § 12-14.

Mindre endringer av reguleringsplan kan behandles på en enklere måte. Dette kan gjøres «når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder».

Det må på forhånd avklares med kommunen om saken kan tas som en mindre endring av gjeldende reguleringsplan. Ved søknad om dispensasjon bør det vurderes om saken heller kan tas som en mindre reguleringsendring da dette gir en varig plansituasjon og større forutsigbarhet.

Ved søknad om mindre endring skal det foreligge et manuskart som viser endringen, ev. endrede reguleringsbestemmelser og en beskrivelse av endringen, begrunnelse og ev. virkninger, alternativt oppdatering av planbeskrivelse. Ut fra sakens karakter må det vurderes behov for illustrasjoner, oppdaterte tegninger og annen dokumentasjon. Grunneiere, naboer og andre som kan bli berørt varsles normalt av forslagsstiller som oppsummerer og kommenterer uttalelsene som vedlegges oversendelsen til kommunen. Forslag til endringer skal forelegges for berørte myndigheter, eiere og festere og andre berørte med en rimelig frist som vil kunne være 2-3 uker. Dette er nødvendig for å sikre tilstrekkelig medvirkning og opplysning av saken før vedtak treffes. Dersom det er kommet innvendinger som ikke imøtekommes, må det vurderes om saken skal behandles som en vanlig reguleringsendring som har samme saksprosessen som en ny plan, se pkt. 2.2.

Et eventuelt avslag på søknad om mindre reguleringsendring er ikke et enkeltvedtak men en prosesuell avgjørelse og kan ikke påklages.

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. • Innsending av planinitiativ og anmodning om 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. Det tas stilling til om planarbeidet kan igangsettes. Referat skrives. 	<p>x</p> <p>x</p>	<p>x</p> <p>x</p> <p>x</p>
Utarbeidelse av planprogram, jf. pbl § 4-1.	<ul style="list-style-type: none"> • For planer etter KU-forskriftens § 6 skal det utarbeides planprogram som oversendes kommunen for kommentarer. Planprogrammet skal foreslå hvilke alternativer som skal utredes, hvilke tema som skal utredes og hvordan medvirkning skal foregå. • Forslag til planprogram legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om oppstart. Min. 6 ukers høringsfrist. • Innspill kommenteres. Planprogrammet endres. • Planprogram fastsettes innen 10 uker fra høringsfristen. 	<p>x</p> <p>x</p> <p>x</p>	<p>x</p>
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. • Varlingsliste bestilles via Infoland. • Høringsinstanser, grunneiere og andre berørte varsles med brev, jf. varlingsliste, se brevmal. • Varlingen legges ut på kommunens hjemmeside og i PlanDialog. • Innspillene hentes i PlanDialog. 	<p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p>	<p>x</p>

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. Ev. ytterligere dokumentasjon innhentes. • 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/Planinitiativ

Planspørsmålet skal legges frem for planmyndigheten i møte etter at det er sendt inn et planinitiativ, jf. PBL § 12-8. Initiativet rettes skriftlig til **Kongsvinger kommune, Postboks 900, 2226 Kongsvinger eller postmottak@kongsvinger.kommune.no**. Telefonnummer til Kongsvinger kommune: 62 87 40 00.

Planinitiativet skal i nødvendig grad inneholde: Formålet med planen, kartutsnitt med forslag til planavgrensning, oversiktskart, eventuelle skisser/tegninger, kort presentasjon av planideen, hvem som er forslagstiller, forhold til gjeldende planer, forventede problemstillinger, behov for utredninger, om det er vesentlige interesser som berøres og varsling/medvirkning i forhold til dette, vurdere krav til KU og andre forhold som kan ha betydning for planarbeidet, jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

3.2 Oppstartsmøte

Møtet avtales med administrasjonen etter at planinitiativet 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 en mer forpliktende dialog.
- Tidlig avklaring av hovedpunkter i planarbeidet.
- Raskere saksbehandling, større forutsigbarhet og bedre resultat.
- Å gi bedre service overfor forslagstiller gjennom tidlig fokus på aktuelle problemstillinger og riktig grunnlagsdokumentasjon.

I oppstartsmøtet skal alle temaer som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget, behandles. Det skal blant annet tas stilling til, se sjekkliste i mal for oppstartsmøte og Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 2.

Forberedelser til møtet

Forslagstiller:

Setter opp aktuelle hovedpunkter eller tema i planarbeidet til drøfting og avklaring i henhold til mal for oppstartmøte evt. supplere kommunens liste, se vedlegg. Vurderer om det er behov for konsekvensutredning og eventuelt planprogram.

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. Kommunen kan fylle ut sjekklister i mal for oppstartsmøte og sende forslagsstiller i forkant for å oppnå et mer effektivt og forutsigbart oppstartsmøte.

Gjennomføring av møtet

Forslagstiller informerer om sine planer. De aktuelle momentene i referatmal for oppstartsmøte gjennomgås. Planavgrensning foretas. Plannavn og planID avtales.

Referat fra møtet

Kommunen skal utarbeide et referat fra oppstartsmøtet etter foreliggende mal, som skal sendes til forslagsstilleren fortrinnsvis på e-post innen rimelig tid etter møtet. Referatet skal inneholde opplysninger om de temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om, vesentlige punkter det er uenighet om og punkter som gjenstår å avklare. Skriftlig underretning om at planarbeidet kan videreføres og klarsignal til varslings av kunngjøring av oppstart skal gå frem av referatet evt. at planinitiativet stoppes. Dersom det i oppstartsmøtet er uenighet om vesentlige punkter i det videre planarbeidet eller om planinitiativet skal stoppes, kan forslagsstilleren kreve saken lagt frem for Planutvalget, jf. forskriftens § 4.

3.3 Varsel om oppstart

Etter at kommunen har gitt skriftlig samtykke (i referat fra oppstartsmøtet), skal forslagsstiller varsle oppstart av planarbeidet før planforslaget utarbeides. Dette skal gjøres i Glåmdalen, samt ved brev til berørte grunneiere/offentlige instanser og andre berørte, (jf. PBL § 12-8). Se vedlegg 4.2-4.4. Kopi sendes kommunen. Adresseliste over grunneiere, festere etc. kan bestilles gjennom Infoland.

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 varsling om at planarbeidet starter (det anbefales 4 uker, men minimum er 3 uker).

For planer som omfattes av KU-forskriftens § 6, skal planprogram sendes på høring samtidig med varsel om oppstart, jf. PBL § 4-1. Høringsfrist er 6 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, kulturminner, steingjerder, vegetasjon, markslag, skrenter brattere enn 1:3, markante høydedrag, grunnforhold samt kjente rettigheter og lokale forhold som kan ha betydning for videre utvikling av området. Det anbefales å vurdere behov for generell oppdatering av grunnlagskartet slik at usikre grenser, høyder og objekter som trær, kanter, bekkesig etc. måles inn. Dette er forslagsstillers ansvar og bør drøftes med kommunen.

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. gjeldene 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-standard 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 rettligne/kurve eller kurve/kontaktkurve er i tangerinspunktene.
- 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 henhold til gjeldende standard.
- Planbestemmelser (word og pdf).
- Planbeskrivelse (word og pdf).
- Kopi av varslingsbrev med adresseliste og innkomne merknader der dette ikke er sendt inn tidligere.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) eller utfylt sjekklister for enkle planer, se vedlegg.
- Konsekvensutredning som del av planbeskrivelse 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.
- Støyutredning og andre nødvendige utredninger (som for eksempel geoteknisk rapport og trafikkanalyse).
- Vegstandard i hht til Statens vegvesens "Veileder N100 Veg- og gateutforming".
- Vegplaner der dette anses nødvendig:
 - 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 følgende oppbygging er ønskelig:

Bakgrunn

- Hvem som er forslagsstiller og plankonsulent.
- 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, områdereguleringer) som blir berørt og hva området er avsatt til i disse planene.
- 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/bruk av området.
- Veg- og trafikkforhold, trafikkmengde, herunder parkering, adkomst, gang- og sykkelveg, kollektivtilbud, trafiksikkerhet og ulykkessituasjon.
- Eksisterende infrastruktur (vann- og avløp, overvann, el- og kommunikasjonskabler).
- 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, luftforurensning, annen forurensning m.m.).
- Risiko- og sårbarhet (rasfare, flomfare etc.)
- Verneinteresser (kulturminner, viktige biotoper, naturverdier, bevaringsverdig bebyggelse m.m.).
- Landbruksinteresser.
- Friluftinteresser.
- Barns interesser.
- Eventuelt andre forhold.

Eiendomsforhold

- Opplisting 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.
- Avgrensing av og størrelse på 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 begrunnelse av 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

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm, vedtekt etc. eller når planen vil medføre konsekvenser for natur,

miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives. Under er det eksempler på temaer som kan berøres. Listen er ikke uttømmende. Det vises også til pkt. 4.6 Sjekkliste og møtereferat fra oppstartsmøtet.

- Stedets karakter, byform, estetikk og byggeskikk.
- Ved ny næringsbebyggelse, vurdering ift. ABC-prinsippet.
- Det lages et sammendrag av risiko- og sårbarhetsanalysen (matrise eller utfylt sjekkliste for enklere planer).
- Mulige trusler som følge av klimaendringer.
- Støy, forurensning, helse og sikkerhet og energi, herunder vurdering og fremlegging av eventuelle beregninger og annen dokumentasjon.
- Grunnforhold, stabilitet og ev. forurenset grunn.
- Grønnstruktur, bekker og overflatevann.
- Trafikkforhold (Kritiske punkter og forslag til løsninger, forhold til myke trafikkkanter). Behov for gang- og sykkelveg/fortau. Vurdering av parkeringsdekning og tabell som viser utregningen.
- Teknisk infrastruktur, vann- og avløp, overvann, strøm/trafo, fjernvarme, data- og telekabler og lignende.
- Estetikk og landskap, nær- og fjernvirkning, sihuettvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, solforhold, utsikt, innsyn etc.
- Konsekvenser for nabolaget, brukere av området, samfunnet m.m herunder behov for nye veier, gang- og sykkelveier, 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.
- Naturmangfoldloven §§ 7-12.
- Landbruksinteresser, for eksempel dyrkbar/dyrka mark.
- Friluft- og rekreasjonsinteresser, snarveier.
- 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.
- Folkehelse.
- Kriminalitetsforebygging.
- Kulturminner, kulturmiljøer, 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.
- Økonomiske konsekvenser for kommunen.
- Interesse motsetninger/Avveing av interesser.
- Beskrivelse av hvordan utbyggingen er tenkt gjennomført og ev. behov for riggplasser.
- Eventuelt andre forhold som er viktige.

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 avgrensas klart og entydig på plankartet. Formåls grensene skal omslutte formålsområdene.

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, benytt mal for standardoppsett av reguleringsbestemmelser pkt. 4.5. Det må i hver enkelt plan vurderes konkret hva som skal tas med i bestemmelsene. Nyere relevante eksempler ift. type plan 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 (unngå bør-formuleringer) 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 plankart og reguleringsbestemmelser.

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 formål på kartet med bestemmelser/tegnforklaring?			
Har offentlig veg tilfredsstillende bredde og fall?			
Er det bestemmelser, byggegrenser, terreng og høyder tilpasset tomtene?			
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)?			
Står bestemmelsen under riktig formål?			
Har de ulike byggeområdene utnyttelsesgrad?			
Er alle byggeområdene angitt med tillatt 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 konsekvensutredning eventuelt planprogram?			
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 og ev. foreligger støyutredning?			
Foreligger nødvendige illustrasjoner?			
Foreligger nødvendige utredninger?			
Er det redegjort ift. naturmangfoldloven?			
Er det tatt hensyn til kommunale retningslinjer, vedtekter og forskrifter?			
Er det redegjort for virkning på omgivelsene og stedsutforming?			
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) §§ 12-1 og 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/Utrekningsbehov/Konsekvenser

Hensikten med planen er...

Aktuelle reguleringsformål 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...

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. 4 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 vedrørende offentlig ettersyn. Det blir normalt ikke gitt skriftlig svar på innspillene utover dette.

Det vil bli mulighet for å komme med innspill/merknader til konkret reguleringsforslag når dette legges ut på høring/offentlig ettersyn før sluttbehandling politisk i kommunen (Planutvalg/Kommunestyre).

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 (etter behov)

- 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 kabelnett, E-post: kabelnett@telenor.com
- Forsvarsbygg, Pb 405 Sentrum, 0103 OSLO
- KOBBL, Pb 8 Midtbyen, 2201 KONGSVINGER
- Byen Vår, Storgata 1, 2212 KONGSVINGER
- Bane Nor SF, 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 Glåmdal, v/Anette Børresen, Granittveien 18, 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
- NAF avd Solør, Vinger og Odal v/Trond Nordseth, Hyndensvingen 238, 2219 BRANDVAL
- Forum for Natur og Friluftsliv Hedmark, Pb 191, 2402 ELVERUM
- Funksjonshemmedes råd v/Torill Melgård, torimel@online.no NB: Skal sendes på epost.
- Funksjonshemmedes råd v/ Hilde Thidemann Sundbye, Postboks 900, 2226 Kongsvinger
- Eldre Rådet v/Geir Tjugum, Homsjøvegen 1643, 2224 AUSTMARKA
- Kongsvinger kommune, Kommunelege Åge Henning Andersen, Postboks 900, 2226 KONGSVINGER
- Idrettsrådet v/Geir Sivesind, Langelandsfaret 52, 2214 Kongsvinger
- Ungdomsrådet v/Tor Inge With, Utviklingsenheten, 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 §§ 12-1 og 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).
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

Planomriss er omtrentlig og kan avvike noe når formelt planforslag blir lagt ut på høring.

Frist for merknader settes til(Min. 4 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/innsjikk 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, postboks 900, 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 det gis brukstillatelse for "angitt bebyggelse".

Før rivingstillatelse gis, skal rammetillatelse for ny bebyggelse være gitt.

Andre eksempler:

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

Krav om gjennomføring av geoteknisk undersøkelse der det er vanskelig byggegrunn før det gis rammetillatelse og krav om tiltaksplan ved forurenset grunn før det gis igangsettingstillatelse.

Boliger skal bygges samtidig med den øvrige bebyggelsen innenfor hvert utbyggingsområde.

Det kan gis dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen om krav til å bygge boliger for 5 år av gangen, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 og utbyggingsavtalen.

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 det gis brukstillatelse for "angitt bebyggelse".

"Angitt" gang- og sykkelveg/fortau, vann- og avløpsledning, strøm, gatelys frem til planområdet skal være anlagt før det gis brukstillatelse for "angitt bebyggelse".

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Plankrav (for områdereguleringer)

For område ... skal det foreliggende vedtatt detaljregulering før tiltak kan utføres.

2.2 Byggesøknad

Byggesøknaden skal inneholde:

- Utomhusplan, inklusiv overflater og belysning, eksisterende og nye koter for minimum hver meter, støttemurer og trapper, uteoppholdsareal og grøntareal, garasjeplassering, biloppstillingsplasser og manøvreringsareal, avkjørsel, overvannshåndtering, eksisterende vegetasjon og hva som forutsettes bevart, løsning for renovasjon, målestokk 1:200.
- Terrengsnitt med eksisterende og fremtidig terreng.
- 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.
- Redegjørelse for overflatevannshåndtering.
- Skiltplan med plassering av skilt og master og lignende inkl. fasadeoppriss.
- Eventuell plassering av riggplasser.
- Støyberegninger og tiltak ved ev. støyfølsom bebyggelse, jf. §§ 1.1 og...

2.3 Universell utforming

Alle bygninger, anlegg og utearealer innenfor planområdet som er tilgjengelig for allmennheten eller arbeidstakere skal utformes etter prinsippet om universell utforming, jfr. gjeldende TEK.

Det skal ikke plantes allergene planter i utearealene.

2.4 Renovasjon

Beholdere og containere for renovasjon skal bygges inn med god, estetisk utforming eller så kan det etableres molokksystem under bakken.. Utendørs lagring og lignende, som etter kommunens skjønn er skjjemmende eller til ulempe for omgivelsene, kan forbys. Kommunen kan eventuelt forlange skjerming mot innsyn.

2.5 Gjerde og hekk

Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner eller lignende i eiendomsgrense. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene. Høyde på gjerder skal ikke overstige 1,20 meter.

2.6 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.

Det skal redegjøres for fasadeskilt og reklameskilt i egen skiltplan for hvert bygg. Skilt og lignende innretninger skal forholde seg til, underordne seg og tilpasse seg den angjeldende bygnings arkitektur. Skilt og virksomheter skal plasseres på veggflaten. Det tillates ikke plassert på tak, møne eller over gesims. Det kan også tillates frittstående skilt med virksomhetsnavn der det er flere virksomheter. Skilt, reklameinnretninger mv. skal ikke dekke mer enn 1/3 av bygningens horisontale fasadelengde. Lyssetting skal ta hensyn til omgivelsene. Lyskasser tillates kun med lukket front. Det tillates bare skilt og reklame for egen virksomhet.

Eventuelle masteskiltet skal ikke være høyere enn 7 m.

Statens vegvesen skal ha alle saker på søknadspliktig skilt og reklame som retter seg mot trafikantene, jmfør Veglovens § 33.

2.7 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.

2.8 Avkjørsel

Plassering av avkjørslar (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet (maksimalt) og fra hvilken gate/veg tomte skal ha adkomst fra/til, er bindende. Ved justering av plasseringen må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur og lignende.

2.9 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drepsvann, ved søknad om rammetillatelse.

Så langt det er mulig, tillates takvann og overflatevann ledet ut i bekk eller til terreng.

I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med rammetillatelse/byggesøknad skal det redegjøres for overvannshåndtering og valg av løsning skal begrunnes.

2.10 Kabler og ledninger

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal legges som jordkabler i felles grøft.

2.11 Vegetasjon

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades. Eksisterende trær som ifølge utomhusplanen skal bevares, skal beskyttes i anleggsperioden.

2.12 Skråninger

Alle skråninger skal ha maks. helling 1:2. Skråninger skal opparbeides, tilsås og/eller beplantes på en lettstelt og taltalende måte.

2.13 Støy

Ved etablering av støyfølsomme bruksformål eller når disse ville kunne bli utsatt for støy, må støyberegninger foretas. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) legges til grunn, eller senere vedtatte lover, forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende skriv.

2.14 Byggegrunn/miljøforhold

Før igangsettingstillatelse gis for bygge- og anleggstiltak, skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning i byggeområdet og/eller tilstøtende områder samt eventuell håndtering av forurensete masser, jmfør pbl. §28-1 og krav til oppfølging av tiltaksplanen, jmfør forureningsforskriftens kap. 2.

Videre lages det bestemmelser for de formål som er angitt på plankartet, jf. §§ 12-5 og 11-8. 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. Parkeringskjeller som ligger under bakken kan plasseres utenfor inntegnet byggegrense. Der byggegrenser ikke er angitt, følger byggegrensen formåls grensen.

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. "H-2300 Grad av utnyttning" 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 takterasser 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.
- Ha god sikkerhet og skjermet plassering.
- Være støyskjermet iht. T-1442.
- Være universelt utformet.

Følgende arealer kan tas med ved beregning av uteoppholdsareal:

- Lekeplasser
- Gressplener med helning inntil 1:5
- Plantefelt i tilknytning til leke- og sitteplasser
- Akebakke
- Universelt utformede gangveger. På kortere strekninger inntil 3,0 m kan stigningen være maksimum 1:12 (jfr. krav i Teknisk forskrift)
- Universelt utformede trapper

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/Beverting	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.

Parkeringsplasser skal opparbeides med fast dekke og belysning. Ved opparbeidelse av større overflateparkeringsplasser skal plassen deles opp med grøntareal og beplantning, som vist på utomhusplan.

Garasjeanlegg 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 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 tilsvarende god eller bedre. Dersom tilknytning ikke er mulig på byggetidspunkt, skal det tilrettelegges for senere tilknytning.

3.1.8 Elektromagnetiske felt

Ved nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspentlinjer/kabler, og ved arealdisponering inntil/over slike anlegg, skal det søkes å unngå at boliger og lekeplasser utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 mikrottesla fra disse anleggene (utredningsnivå). Ved etablering av bebyggelse ved høyspentlinje må det foretas en faglig vurdering om magnetfelt er over eller under 0,4 microtesla før igangsettingstillatelse kan gis. Dersom nyetableringer medfører magnetfelt over 0,4 microtesla i berørte bygg, skal det gjennomføres utredning som gir grunnlag for vurdering av forebyggende tiltak for reduksjon av magnetfeltet.

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 mønehyde.

3.2 Boliger

3.2.1 Generelt

Det skal velges boligtyper som er tilpasset terrengets eksisterende form og omkringliggende boliger. I skrått terreng skal boligene ha sokkeletasje for å tilpasses terrenget. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i husets bredde/lengde. Skjemmende skjæringer og fyllinger skal unngås.

Atkomstvegen skal ta opp eventuell høydeforskjell på tomte slik at gangatkomst fra biloppstillingsplass/garasje til boligens inngangsparti blir trinnfri og ikke har større stigning enn 1:20.

Boenheter med adkomst fra oversiden eller siden av tomte samt boenheter uten sokkeletasje skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, bad, toalett, soverom/-mulighet. Av dette følger at kravene til tilgjengelig boenhet gjelder.

Boenheter med sokkeletasje og adkomst fra nedsiden av tomte skal ha hovedfunksjoner på ett plan. Det kreves ikke at hovedplanet er på inngangsplanet. Hovedfunksjonene skal være dimensjonert for rullestol.

Garasjer skal tilpasses bolighuset i utforming, materialbruk og farger. Maks bebygd areal settes til 50 m². 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 "H-2300 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 "H-2300 Grad av utnyttning".

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 avgrensning 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 være universelt utformet og minimum etableres med sandkasse, huskestativ og benker.

Det skal utarbeides en situasjonsplan som viser bruk og overflate på lekeområdene, plassering av lekeutstyr og sittegrupper, høydesetting og skråningsutslag, plassering av gangveg samt skjøtselstiltak av vegetasjon. Lekeplassen skal fremstå med god kvalitet. Valg av lekeutstyr godkjennes av kommunen i forbindelse med godkjenning av situasjonsplan for lekeplassene.

Skjemmende skjæringer og fyllinger skal unngås.

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.

Lekeklassen skal være felles for

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Generelt

Ved opparbeidelsen av samferdselsanleggene kan det foretas justering av grensene mellom de ulike samferdselsanleggene.

Allmennheten skal ha tilgjengelighet til fots og sykkel langs de felles og private vegene.

4.1.1 Utforming

Offentlige vegger og fortau skal utformes i henhold til enhver tid gjeldende formingsveileder og Statens vegvesens "Veileder N100 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 belegget 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.

4.2 Veg o_V1

Vegen skal opparbeides med fast dekke.

4.3 Veg f_V2

Avkjørselen skal være felles for....

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

4.4 Gang- og sykkelveg o_G1

Skal opparbeides med fast dekke og gatelyst.

4.5 Felles parkeringsplass

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

4.6 Fellesareal for garasjer

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

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Generelt

Grønnstrukturen skal være allment tilgjengelig. Det er ikke tillatt med lagring, massedeponi eller annet som etter kommunens skjønn er skjemmende.

Innenfor området tillates ikke oppført bygninger eller bygningsmessige installasjoner utover evt. nødvendige kommunaltekniske anlegg.

Alle grøntområder skal skjøttes.

5.2 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..

5.3 Grønnstruktur

Området skal tilsås og/eller beplantes.

5.4 Vegetasjonsskjerm

All vegetasjon skal i hovedsak bevares men uttynning og uttak av enkelttrær kan skje med kommunens samtykke. Formålet skal tilsås og beplantes tilstrekkelig med trær slik at området fungerer som en vegetasjonsskjerm.

6 LNFR-OMRÅDE

6.1 Landbruk

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

6.2 Friluftsmål

Naturlig vegetasjon og terreng skal beholdes. Skogskjøtsel som styrker området rekreasjonskvalitet er tillatt. Skal gjøres i samråd med kommunen. Flatehogst er ikke tillatt.

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

Plassering av campingvogner er ikke tillatt innenfor området.

7 HENSYNSSONER

7.1 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.

7.2 Støy Rød sone iht. T-1442

Ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål, herunder bl.a. skoler og boliger tillates ikke lokalisert i rød støysone.

7.3 Støy Gul sone iht. T-1442

Ny bebyggelse innenfor gul støysone skal tilfredsstille grenseverdier for støyfølsom bebyggelse iht. T-1442/12, se pkt. 2.9.

7.4 Faresone høyspenningsanlegg

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. All aktivitet skal skje i samsvar med en til hver tid gjeldende regler for aktivitet tilknyttet høyspentanlegg og i samråd med netteier.

7.5 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.

7.6 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.

7.7 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.

8 BESTEMMELSEOMRÅDER

Anlegg- og riggområder kan nyttes til riggplass, kontor- og hvilebrakker, lagerplass for materialer, anleggsveg og anleggsområde, mellomlagring av masser, sortering av masser, områder for mobile pukk- og asfaltverk, samt parkering av biler og anleggsmaskiner. Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig reguleringsformål, og områdene skal ryddes og istandsettes og tilbakeføres til formål som vist på plankartet for det enkelte område.

Sist revidert "dato".

4.6 Referatmal oppstartsmøte/Sjekkliste over aktuelle temaer.

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) Estetikk og byggeskikk.
Fjernvirkning (ev. silhuettvirkning):
Fortettingspotensiale:
Innpassing:
- c) Avtaler, servitutter etc:
- d) Veg- og trafikkforhold.
Byggegrenser:
Frisikt:
Parkering:
Adkomst:
Varelevering:
Gang- og sykkelveg/fortau:
Skiløyper/Turveger:
Snarveger:
Snuplass:
Snøopplag:
Genererer planen nye veger som krever vegnavn, jf. adressering (Høring parallelt):
- e) Kommunal infrastruktur.
Vann- og avløp:
Overvann (fordrøyning):
Telefon, bredbånd m.m.:
Elektrisitet/alternative energiløsninger:
Fjernvarme:
Renovasjon:
- f) Offentlig- og private servicefunksjoner.
Skole, barnehage:
Butikker:
Kollektivtilbud:
Annet:
- g) Lek- og rekreasjonsområder innenfor planområdet eller i nærområdet:
Møteplasser:
- h) Terrengforhold, topografi, landskap, vegetasjon:
Solforhold, utsikt, vind og lokalklima:

- i) Vassdrag:
100-meters beltet langs vassdrag:
Bekker, elver gjennom planområdet:
- j) Grunnforhold:
- k) Helse, miljø og sikkerhet.
Støy (veg, bane, industri, skytebane):
Støv:
Elektromagnetisk stråling, radonforekomst: annen forurensning m.m.):
Behov for dokumentasjon, beregninger etc:
- l) Risiko- og sårbarhetsanalyse. (for eksempel geotekniske undersøkelser, flomfare, høyspent, støy, radon og annen forurensning):
- m) Verneinteresser.
Automatisk fredete kulturminner:
Kulturminner/kulturmiljøer:
Kulturlandskap:
Viktige biotoper:
Inngrepsfrie naturområder:
Bevaringsverdig bebyggelse m.m:
Behov for fornminneundersøkelse:
- n) Landbruksinteresser:
- o) Friluftinteresser:
Snarveger:
- p) Grønnstruktur:
- q) Estetikk og landskap, nær- og fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, landskapsanalyse:
- r) Naturmangfoldloven (vurderes etter §§ 7-12):
Sårbar/truet natur:
Utvalgte naturtyper:
Økologiske funksjoner:
Verdifull vegetasjon, for eksempel MIS-figurer:
- s) Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn- og unge:
- t) RPR for samordnet areal- og transportplanlegging:
- u) Tilgjengelighet for alle/Universell utforming.
Terrengforhold/bratte områder:
Type bebyggelse:
Uterom:
- v) Folkehelse.
Aktiv transport:
Trygge nærmiljøer:
Formelle og uformelle sosiale møteplasser:
- w) Behov for riggplasser:
- x) Vurdering vedr. konsekvensutredning (KU), ev. planprogram:
- y) Utbyggingsavtale:
- z) 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.
- d) Befaring.

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			
	Forhold/uønsket hendelse	Ja	Nei	Merknad (Vurderinger og kort om evt. tiltak)
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			
	Forhold/uønsket hendelse	Ja	Nei	Merknad (Vurderinger og kort om evt. tiltak)
Vil tiltaket påvirke kulturminner ³ ?				
Er området påvirket/ forurenset fra tidligere virksomheter som følger:				
- avfallsdeponi (forurensing, stabilitet)?				
- massedeponi (byjord, forurensing, stabilitet)?				
- industrivirksomhet, bensinstasjon, olje/kjemikalieanlegg, gartneri, e.l.?				
- militære anlegg?				

¹ Kart er tilgjengelige på kommunens kartverktøy og kart.sorhedmark.no. NVE har også data.

² Kart er tilgjengelige på kommunens kartverktøy og sorhedmark.no. Direktoratet for naturforvaltning har også data.

³ Kart er tilgjengelige på kommunens kartverktøy og sorhedmark.no.

Annet (angi)?			
---------------	--	--	--

Infrastruktur	Vurdering		
	Ja	Nei	Merknad (Vurderinger og kort om evt. tiltak)
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 atkomstruter 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?			

Sist revidert 19.06.2018, BAS