



Denne kravspesifikasjonen er felles for kommunene Bamble, Kragerø, Porsgrunn, Siljan, Drangedal og Skien. Hensikten med den er å gi planleggerne et forutsigbart krav til søknadsmaterialet – samt å legge til rette for at planen får en god kvalitet med hensyn på både form og innhold. Kravspesifikasjonen tar for seg hva kommunene forlanger blir utarbeidet og sendt inn som søknadsmateriale (jfr. pkt. A) – og spesifiserer i tillegg krav til innhold og til dels kvalitet i dette materialet (jfr. pkt. B tom. E).

Det forutsettes at planmaterialet utformes i tråd med Miljøverndepartementets veileder [T 1490 – Reguleringsplan](#) - eller seinere utgaver av denne. Kravspesifikasjonen er et supplement til T 1490 – og tar for seg våre felles krav til søknadsmaterialet – utover det som går fram av veilederen.

**A) MATERIALET SKAL BESTÅ AV (avtales på oppstartsmøtet)**

	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>SKAL ALLTID FORELIGGE</b>		
Målestokkriktig plankart i:		
- Farger		
som PDF fil	x	*
som papirkopi	1	Ant.
- Svart/hvitt		
som PDF fil	x	*
Plankart - digital (sosi-fil, jfr. pkt. F)	x	*
Bestemmelser		*
Planbeskrivelse		*
Liste over varslede		
Varslingsbrev		
Avisannonse		
Innkomne merknader		
Utfylt sjekkliste (50-011)		
<b>VURDERES I DEN ENKELTE SAK</b>		
Illustrasjonsplan		
- Farger		
- Svart/hvitt		
Fotomontasjer		
Perspektivtegninger		
Byggetegninger		
Modell		
Vegprofiler		
Analyser		

**1:** Ved formell innsending.

**2:** Før saken trykkes opp til 1. gangsbehandling (saksbehandler sier ifra).

\*) Bare ved endringer i forhold til det innsendte

Forslagsstiller er ansvarlig for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon som måtte komme som en konsekvens av innkomne uttalelser ved varsel om oppstart.

## **B) PLANBESKRIVELSE**

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

Planbeskrivelsen skal være utformet slik at den kan brukes direkte i saksframlegget. Planbeskrivelsen må gi en balansert framstilling av alle konsekvenser for å kunne fungere som et beslutningsgrunnlag.

Følgende innholdsoppbygging skal brukes:

### **Bakgrunn**

- avklare hvem som fremmer forslaget og på vegne av hvem
- kort om hensikten med ny plan
- eventuelle politiske vedtak som ligger til grunn for oppstart av planarbeidet
- eventuelt andre forhold som hører inn under bakgrunn

### **Planstatus**

- overordnede arealplaner (Fylkesplan, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner) som blir berørt og hva området er båndlagt til
- gjeldende arealplaner som helt eller delvis skal erstattes og hva området i dag er regulert til
- hva viser eventuelle temaplaner for området planarbeid som er på gang i nærheten som er av betydning for saken
- eventuelt andre planer som gjelder for området

### **Beskrivelse av planområdet**

- beliggenhet i kommunen
- historikk
- eksisterende bebyggelse
- veg- og trafikkforhold, herunder parkering
- terrengforhold, landskap, vegetasjon
- områdets egnethet som lekeområde
- grunnforhold, herunder også mulig forurensning og skadelig radonforekomst
- miljøbelastninger området er eksponert for (støy, støv, elektromagnetisk stråling m.m.)
- verneinteresser
- eventuelt annet

### **Eiendomsforhold**

- alle eiendommer innenfor planområdet skal listes opp (eventuelt i vedlegg)
- eiendomsforhold som kan komplisere gjennomføring av planen
- andre relevante opplysninger som har med eiendomsforhold å gjøre

### **Planprosess og medvirkning**

- oppstartsmøte; eventuelt dato og referat
- varsel om oppstart; utsendelse, frist
- avklaringer med offentlige myndigheter
- medvirkning; frivillige organisasjoner, direkte berørte parter, naboer og lignende.
- andre forhold som er viktige for beskrivelsen av foreløpig saksgang - for eksempel møter, skriv eller annet.

### **Innkommne forhåndsmerknader**

Kortfatta resymé av hvert enkelt skriv. Forslagsstiller skal kommentere og vurdere merknadene fortløpende. Hvert resymé innledes med hvem som har skrevet merknadene og dato for når merknadene er skrevet. Dersom det er hensiktsmessig kan merknadene sorteres etter tema.

Spesielt viktig å begrunne hvorfor man eventuelt ikke har kunnet imøtekomme ønsker/krav som er kommet inn ved forhåndsvarslingen.

Merknadene inndeles gruppevis:

- Offentlige høringsinstanser
- Ideelle foreninger
- Direkte berørte parter og naboer

## Beskrivelse av planforslaget

- avgrensning av planområdet
- plannavn
- hva består planforslaget av
  - plankart med målestokk og dato
  - reguleringsbestemmelser med dato
  - annet som illustrasjonsplan og lignende
- mål/ hensikt med planen
- delelementer i forslaget:
  - atkomstforhold
  - de forskjellige delområdene i planforslaget

## Konsekvenser av planforslaget

Under denne overskriften utdypes og begrunnes avsnittsvis de punkter som i sjekklista (50-011) framkommer som viktige for planforslaget. Alle tema som i sjekklista er krysset av for "JA" skal forslagsstiller kommentere hvordan er ivaretatt i planforslaget. Temainndelingen skal være som i sjekklista.

Der det er krav til konsekvensutredning (jfr. 50-014) skal denne være en del av planbeskrivelsen. Dersom det er vurdert slik at planen faller innunder § 3 i forskrift om KU, men IKKE innunder § 4, skal dette begrunnes i planbeskrivelsen.

## Planfaglig utdyping av løsningene i planforslaget

Det er viktig at forslagsstiller argumenterer for løsningene i forslaget. Begrunnelse for valgte løsninger er særlig viktig på eventuelle punkter hvor forslaget ikke er i overensstemmelse med overordnede planer. Begrunnelse for valgte løsninger er også viktig på eventuelle punkter hvor høringsinstanser eller andre kan komme med innvendinger. Dette gjelder også punkter hvor kommunen har signalisert planfaglige innvendinger.

### **C) PLANKARTET**

1. Planen skal utformes i samsvar med formålene angitt i pbl. § 12-5, og veileder for utarbeiding av reguleringsplaner [T-1490](#).
2. Plankartet skal utformes slik [kart- og planforskriften](#) beskriver.
3. Tekst med angivelse av reguleringsformål skal være påført alle formålsområder slik at planen er entydig i sort/hvitt. Følgende tekstinformasjon skal angis:
  - reguleringsformål med eventuelt feltbetegnelse, grad av utnyttning (iht MD's veileder om grad av utnyttning [T-1459](#)), områdets størrelse i dekar (daa)
  - målsetting av avstander fra senterlinje veg til formålsgrense, fra regulert vegformål til byggegrense, byggelinje m.m.
  - angivelse av kurveradier, stigningsforhold (vist med planlagte og nye koter)
  - kotesetting av gesims- og mønehøyde der dette er angitt i bestemmelsene

### **D) TEGNFORKLARING OG TITTELFELT**

1. I tegnforklaringen skal symbolene for reguleringsformål arrangeres i samsvar med pbl § 12-5.
2. Tegnforklaringen skal være i overensstemmelse med de formål, benevnelser, streksymboler og lignende som benyttes på plankartet.
3. I tittelfeltet skal det være egen rubrikk/rubrikkrekke for:
  - kommunens navn og kommunevåpen med plass for stempel og signering (96x41 mm)
  - arealplan-id, koordinatsystem, saksbehandler
  - planens navn.
  - plass for datering og revisjoner av planforslaget.
  - datoer for 1.gangsbehandling, offentlig ettersyn, 2.gangsbehandling og planvedtak

## **E) REGULERINGSBESTEMMELSER**

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

**Reguleringsbestemmelsene skal :**

- være juridisk holdbare og ha hjemmel i plan- og bygningsloven, jfr. § 12-7.
- utformes på en slik måte at de gir en klar hjemmel til å godkjenne – evt. ikke godkjenne valg av løsninger (unngå ”bør”-formuleringer)
- utformes slik at de gir rom for alternative utbyggingsformer og samtidig sikre kvaliteten
- inneholde begreper som er entydige, og fortrinnsvis i henhold til Byggforsk sine definisjoner
- være konkrete.  
(Formuleringer som for eksempel ”...legges vekt på gode arkitektoniske løsninger med utgangspunkt i stedets byggeskikk” er vanskelig å forvalte. Man bør heller utforme bestemmelsene slik at de medfører at disse intensjonene blir oppfylt).
- sette krav til maks tillatt høyde for gesims og møne, som høyde over terreng eller som kotehøyde. Antall etasjer skal ikke benyttes som høydebegrensning.
- være i samsvar med formålsbetegnelser og bokstaver/tall på plankartet, og inneholde fullstendig opplisting over reguleringsformål som er brukt på plankartet. Betegnelser og rekkefølge på de ulike formål skal være i henhold til pbl § 12-5.
- inneholde rekkefølgekrav som sikrer at nødvendige tiltak innenfor – og eventuelt utenfor planområdet – gjennomføres.
- inneholde dokumentasjonskrav om at før det gis byggetillatelse skal det fremlegges dokumentasjon som situasjonsplan, landskapsplan, fasadeoppriss, profiler med eksisterende og nytt terreng med mer - i den grad dette er nødvendig.
- påføres datoer for siste revisjon av plan og bestemmelser.
- for fellesareal angi hvilke eiendommer områdene er felles for.

På neste side vises den oppbygging av reguleringsbestemmelsene som skal benyttes. De angitte hovedoverskrifter – vist med store uthevede bokstaver samt pkt. 1.1 og 1.2 – skal alltid inngå. Strekpunkter er ment som eksempler på forhold som skal/kan tas med innenfor de enkelte overskrifter – mens tekst skrevet i kursiv og parentes er ment som forklarende tekst.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL  
**REGULERINGSPLAN FOR .....**

Dato for plankartet : .....

Dato for bestemmelsene : .....

## **1. GENERELT**

### **1.1 Området reguleres for følgende formål** (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

*(Opplisting av de ulike områder/formål. De enkelte delområde skal spesifiseres med bokstav og eventuelt nummer som på plankartet).*

### **1.2 Hensikten med reguleringsplanen**

*(Her gis en kort beskrivelse av hva intensjonen er med reguleringsplanen – for eksempel å legge til rette for bygging av frittliggende eneboliger innenfor område ... - tomannsboliger innenfor område .... osv.)*

## **2. FELLES BESTEMMELSER**

### **2.1 Krav til detaljreguleringsplan**

- For område ..... skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan før utbygging (gjelder bare ved områdereguleringsplan).

### **2.2 Rekkefølgekrav**

*(Her samles alle rekkefølgekrav i logisk rekkefølge – dvs. de som skal gjennomføres først står oppført først).*

- Før det gis byggetillatelse skal .....
- Før det gis igangsettingstillatelse skal .....
- Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest skal .....

### **2.3 Dokumentasjonskrav**

*(Her beskrives innholdet i den dokumentasjon som det er stilt krav om under rekkefølgekrav, for eksempel situasjonsplan, illustrasjonsplan, landskapsplan).*

### **2.4 Miljøforhold**

*(Her gis bestemmelser som sikrer at tilstrekkelige miljøhensyn ivaretas. For radon brukes standard formulering).*

### **2.5 Automatisk freda kulturminner** *(Fast formulering settes alltid her)*

## **3. REGULERINGSFORMÅL**

*(Her settes inn styrende bestemmelser for de forskjellige reguleringsformål fra pkt. 1.1 med hensyn på grad av utnytting, bygningers høyder, estetikk med mer).*