



Denne kravspesifikasjonen er felles for kommunene Bamble, Kragerø, Porsgrunn, Siljan, Drangedal og Skien. Hensikten 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 og spesifiserer i tillegg krav til innhold og til dels kvalitet i dette materialet.

Det forutsettes at planmaterialet utformes i tråd med regjeringens veileder [T 1490 – Reguleringsplan](#) - eller senere 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)

Skal alltid foreligge	Skal leveres
Målestokkriktig plankart som PDF-fil (jf. punkt C)	X
Sosi-fil av planområdet (jf. produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister)	X
Planbeskrivelse (jf. punkt B)	X
Planbestemmelser (jf. punkt D)	X
Liste over hvem som er varslet	X
Varslingsbrev	X
Avisannonse	X
Kopi av innkomne merknader	X
Utfylt sjekkliste (jf. 50-011)	X
Målestokkriktig illustrasjonsplan(pdf) som viser løsning ved maksimal tillatt utbygging	x
NB! Ved eventuelle funn av nye naturtyper i forbindelse med reguleringsplanarbeid som utløser krav om konsekvensutredning skal dette sendes kommunen sammen med det øvrige planmaterialet (kart-fil og tekst-fil på gjeldende format) – jfr. §8 i forskrift om konsekvensutredninger.	x
Vurderes i den enkelte sak	
Målestokkriktig illustrasjonsplan som pdf-fil	
Fotomontasjer	
Sol-/skyggediagram	
Perspektivtegninger	
Lengdesnitt gjennom området	
Tegninger av bygningskropper	
Modell (fysisk/digital)	
Vegprofiler	
Landskapsanalyser (etc. fjernvirkning)	
Annet	

I vurderingen av hvilke vedlegg som skal utarbeides i den enkelte sak skal det legges til grunn at den dokumentasjon man benytter skal synliggjøre konsekvensene av utbyggingen slik det er åpnet for i planbestemmelsene, når disse er maksimalt utnyttet.

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. Alle intensjoner planbeskrivelsen gir uttrykk for (*som for eksempel «det legges opp til en enhetlig utbygging innenfor planområdet»*) skal henvise til bestemmelsene som er ment å ivareta disse intensjonene.

Planbeskrivelsen skal være utformet slik at den kan brukes direkte i den politiske saken. Planbeskrivelsen må gi en balansert framstilling av alle konsekvenser for å kunne fungere som et godt beslutningsgrunnlag. Følgende innholdsoppbygging skal brukes og er basert på regjeringens sjekkliste for planbeskrivelser ([\(jf. sjekkliste for reguleringsplaner\)](#)), sammen med regionale tillegg fastsatt i Grenlandssamarbeidet:

1. Sammendrag

2. Bakgrunn

- 2.1 Hensikten med planen
- 2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold
- 2.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet
- 2.4 Utbyggingsavtaler
- 2.5 Krav om konsekvensutredning

3. Planstatus og rammebetingelser

- 3.1 Overordnede planer og formål (*områdereguleringsplan, fylkesplaner, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner etc.*)
- 3.2 Gjeldende reguleringsplaner som helt eller delvis skal erstattes og hva området i dag er regulert til
- 3.3 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet og hvilken betydning de har for planarbeidet
- 3.4 Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.
- 3.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer
- 3.6 Eiendomsforhold (*alle eiendommer innenfor planområdet skal listes opp. Forhold som kan komplisere gjennomføring av planen skal beskrives spesielt*)

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

- 4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området
- 4.2 Historikk og tidligere bruk av området
- 4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk
- 4.4 Stedets karakter (*struktur, estetikk, byform og eksisterende bebyggelse*)
- 4.5 Landskap (*topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi*)
- 4.6 Kulturminner og kulturmiljø
- 4.7 Naturverdier
- 4.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder
- 4.9 Trafikkforhold (*kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, trafiksikkerhet, kollektivtilbud*)
- 4.10 Barns interesser (*områdets egnethet som lekeområde*)
- 4.11 Sosial infrastruktur (*barnehagedekning, skolekapasitet med mer*)
- 4.12 Universell tilgjengelighet
- 4.13 Teknisk infrastruktur (*vann og avløp, trafo, energiforsyning og alternativ energi*)
- 4.14 Grunnforhold (*stabilitetsforhold, ledninger, evt. rasfare, radon og mulig forurensning*)
- 4.15 Støyforhold
- 4.16 Luftforurensning
- 4.17 Elektromagnetisk stråling
- 4.18 Risiko- og sårbarhet (*eksisterende situasjon, alle relevante forhold skal vurderes*)
- 4.19 Næring
- 4.20 Analyser/utredninger

5. Planprosessen

- 5.1 Oppstartsmøte og eventuelle andre møter (*dato og referat*)
- 5.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart med dato for frist, evt. planprogram
- 5.3 Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden fordelt gruppevis mellom offentlige høringsinstanser, ideelle foreninger og direkte berørte parter og naboer. Merknadene skal i sin helhet følge saken som vedlegg.

6. Beskrivelse av planforslaget

- 6.1 Planlagt arealbruk (*reguleringsformål*)
- 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse
- 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming (*inkl. bebyggelsens høyde, grad av utnyttning, antall arbeidsplasser, antall m² næringsareal, antall boliger, leilighetsfordeling*)
- 6.4 Boligmiljø/bokvalitet
- 6.5 Parkering (*antall angitt i maks og min, begrunnelse for eventuelle avvik, utforming og lokalisering*)
- 6.6 Tilknytning til infrastruktur
- 6.7 Trafikkløsning (*kjøreadkomst, tilknytning til vegnett, utforming av veger, bredde og stigningsforhold, beskrivelse av eventuelle avvik, samtidighetskrav, varelevering, tilgjengelighet for gående og syklende, felles adkomstveger, eiendomsforhold*)
- 6.8 Planlagte offentlige anlegg
- 6.9 Miljøoppfølging (*miljøtiltak*)
- 6.10 Universell utforming (*kravspesifikasjon, løsningsforslag*)
- 6.11 Uteoppholdsareal (*privat og felles, størrelse, lokalisering, kvalitet, lekeplasser, begrunnelse for eventuelle avvik, ivaretagelse av eksisterende og ny vegetasjon, offentlige friområde, turveier, adkomst og tilgjengelighet, sesongbruk, krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelser*)
- 6.12 Landbruksfaglige vurderinger
- 6.13 Kollektivtilbud
- 6.14 Kulturminner (*løsningsforslag*)
- 6.15 Sosial infrastruktur
- 6.16 Kriminalitetsforebygging
- 6.17 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett
- 6.18 Plan for avfallshenting/ søppelsug
- 6.19 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS
- 6.20 Rekkefølgebestemmelser

7. Konsekvensutredning

Konsekvensutredning etter konsekvensutredningsforskriften tas inn i planbeskrivelsen. Dersom utredningen er omfattende kan et sammendrag gjengis i planbeskrivelsen. Fullstendig konsekvensutredning må da følge som vedlegg. Konsekvensutredningen må oppsummeres tydelig slik at følgene for planen kommer godt fram. Dersom reguleringsplanen ikke er konsekvensutredningspliktig bør dette kort begrunnes

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Under denne overskriften utdypes og begrunnes avsnittsvis de punkter som [sjekklista for grenlandsstandarden \(50-011\)](#) framkommer som viktige for planforslaget. Alle tema som i sjekklista er krysset av for "JA" skal forslagsstiller kommentere hvordan er ivarettatt i planforslaget. Temainndelingen skal være som i sjekklista. Generelt skal virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen beskrives i dette avsnittet. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

9. Avsluttende kommentarer

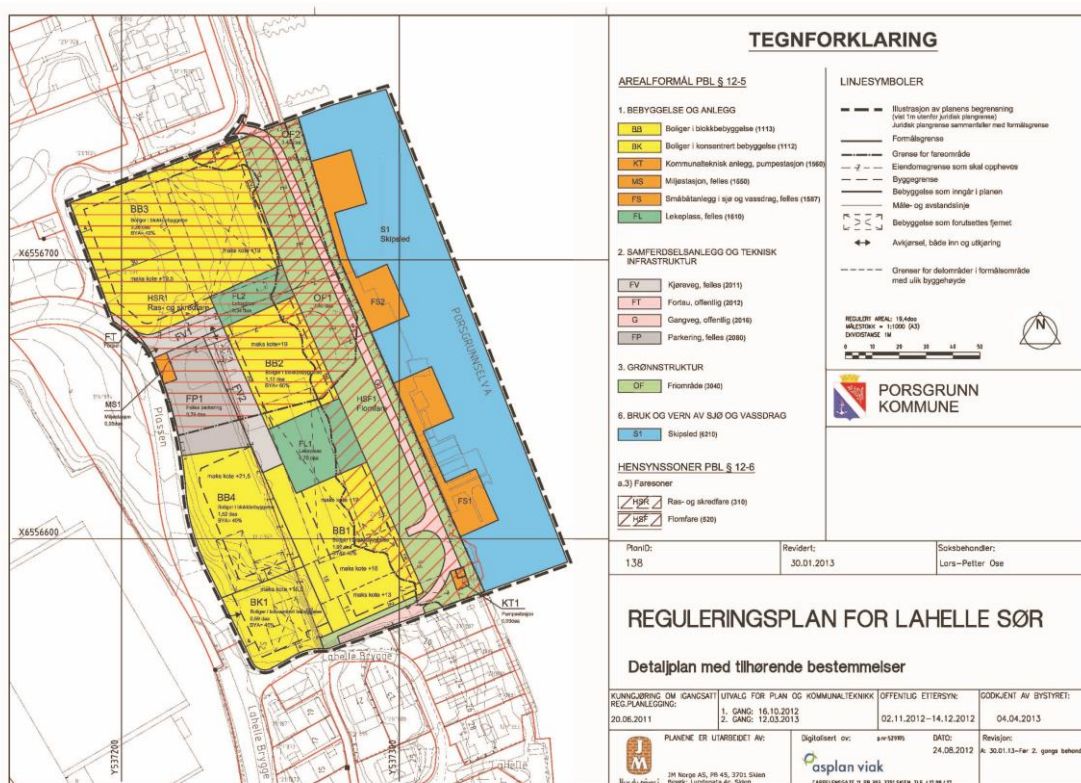
Det er viktig at forslagsstiller argumenterer for løsningene i forslaget. Begrunnelse for valgte løsninger er særlig viktig på eventuelle punkter hvor forslaget ikke er i overensstemmelse med overordnede planer. Begrunnelse for valgte løsninger er også viktig på eventuelle punkter hvor høringsinstanser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

C) PLANKARTET

Planen skal utformes i samsvar med formålene angitt i pbl. § 12-5, og veileder for utarbeiding av reguleringsplaner [T-1490](#). Plankartet skal utformes slik [kart- og planforskriften](#) og [produktspesifikasjonen for arealplan og digitalt planregister](#) beskriver, samt være i god oppløsning. Målestokk 1:1000 er standard for plankart.

Herunder følger noen spesifikke punkter fra veilederen kommunene ønsker å løfte fram:

- Det skal vises målsetting av avstander fra senterlinje veg til formålsgrense, fra regulert vegformål til byggegrense, byggelinje m.m.
- Veier skal vises med regulert kotehøyde. Bebyggelse skal fortrinnsvis vises med regulert kotehøyde
- Forslagsstiller skal vurdere behov for hensynssoner i eget utsnitt.
- Tegnforklaringen skal ha kommunens navn og kommunevåpen med plass for stempel og signering. Planid, koordinatsystem og navn på saksbehandler skal påføres.
- SOSI-kode skal påføres etter formålsteksten i tegnforklaringen.
- Planens navn skal skrives «Reguleringsplan for...». Ikke «Forslag til...»
- Det skal finnes plass for datering og revisjoner av planforslaget.
- Sikre, oppmålte eiendomsgrenser skal vises som rød heltrukken linje, mens usikre grenser med behov for oppmåling vises som stiplet.
- Det skal løpende påføres datoer for 1.gangsbehandling, offentlig ettersyn, sluttbehandling og vedtatt plan.
- Formålsområdenes størrelse i dekar skal påføres plankartet.



Bilde1: Eksempel på reguleringsplankart i tråd med grenlandsstandarden

D) PLANBESTEMMELSER

Planbestemmelser 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.

Planbestemmelsene skal:

- Være juridisk holdbare og ha hjemmel i plan- og bygningsloven, jfr. § 12-7.
- Tydelig beskrive intensjonen/hensikten med reguleringsplanen
- 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 fleksibilitet, men samtidig sikrer kvaliteten
- Inneholde begreper som er entydige, og fortrinnsvis i henhold til Byggforsk sine definisjoner
- Være konkrete og tydelig ivareta hensikten med planforslaget. 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, jf, pkt B.
- Høydekrav for gesims og møne skal fortrinnsvis vises med kotehøyde. Antall etasjer skal ikke benyttes som høydebegrensning, men kan framkomme ellers i planforslaget. Planforslaget skal på en lettforståelig måte illustrere hva som er mulig innenfor gitte rammer.
- Være i samsvar med formålsbetegnelser og bokstaver/tall på plankartet, og inneholde fullstendig oppstilling 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, utomhusplan, fasadeoppriss, profiler med eksisterende og nytt terreng med mer - i den grad dette er nødvendig.
- Påføres datoer for siste revisjon av plan og bestemmelser.
- Angi hvilke eiendommer fellesområdene er felles for.

Oppbygging av planbestemmelser

For oppbygging av bestemmelsene henvises det til [Nasjonal mal for reguleringsbestemmelser](#) som sammen med mya annet nyttig stoff ligger på regjeringen.no.