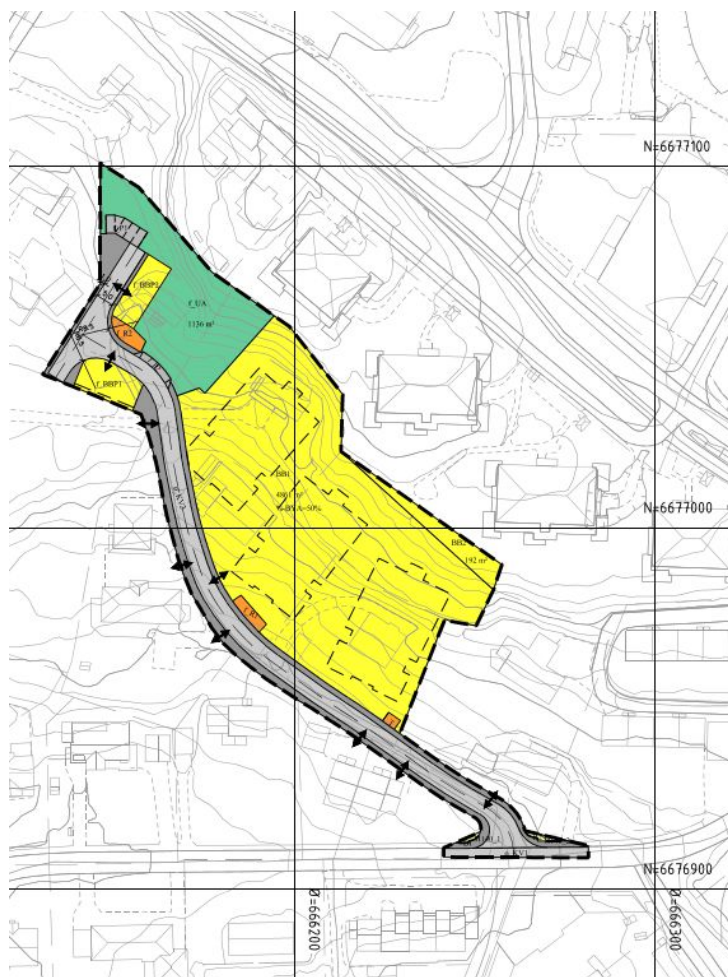




Veileder for utarbeidelse av reguleringsplaner - Kongsvinger kommune



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.

INNHold

<u>1.0 INNLEDNING.....</u>	<u>4</u>
1.1 Generelt	4
1.2 Områderegulering	4
1.3 Detaljregulering.....	4
1.4 Mindre endring av reguleringsplan, jf. PBL. § 12-14.....	5
<u>2.0 SAKSGANG.....</u>	<u>5</u>
2.1 Generelt	5
2.2 Saksgang med ansvarsfordeling/tidsfrister.....	6
2.3 Kostnader	8
<u>3.0 UTARBEIDELSE AV REGULERINGSPLAN.....</u>	<u>8</u>
3.1 Reguleringsspørsmålet/Planinitiativ	8
3.2 Oppstartsmøte	8
3.3 Varsel om oppstart	9
3.4 Krav til innhold/fremstilling	10
3.4.1 Planforslagets innhold	10
3.4.2 Planbeskrivelse	11
3.4.3 Plankart	14
3.4.4 Reguleringsbestemmelser	15
3.4.5 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).....	16
<u>4.0 VEDLEGG TIL VEILEDER FOR REGULERINGSPLANER.....</u>	<u>17</u>
4.1 Mal planinitiativ.....	17
4.2 Brevmal for oppstart av regulering (varselbrev).....	18
4.3 Aktuelle varslingsparter i plansaker	20
4.4 Eksempel på oppstartannonse	23
4.5 Oppstartsmøte (Sjekkliste over aktuelle temaer).	24
4.6 Standardoppsett reguleringsbestemmelser med eksempler	30
4.7 Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	48
4.8 Sjekkliste for utarbeidelse av reguleringsplaner	51

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 arealdelen 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 områdevisse 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 kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Den vil også bli benyttet istedenfor bebyggelsesplan der det er krav om dette i eldre vedtatte reguleringsplaner (pbl. 85). Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan. Private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter kan fremme forslag til detaljregulering for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringer, og

til å få kommunens behandling av og standpunkt til reguleringsspørsmålet. 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 prosessuell 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	
		Forlags- 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 temaer 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. • Varslingsliste bestilles via Ambita Infoland. • Høringsinstanser, grunneiere og andre berørte varsles med brev, jf. varslingsliste, se brevmal. • Varslingen legges ut på kommunens hjemmeside og i PlanDialog. 	<p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p>	<p>x</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Innspillene hentes i PlanDialog. 		
Offentlig ettersyn (avgjøres innen 12 uker etter at fullstendig planforslag er mottatt, jf. PBL § 12-11. Min. 6 uker høringsperiode, 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. 	x	x
Slutt- Behandling (Kommune- styret 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 for å oppnå enighet 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. 	x x x	x x x
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. 		x x

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](http://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 omtale premisene for det videre 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, se sjekklister 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 oppstartsmøte 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

Forslagsstiller 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 varsling 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. bestilles gjennom [Ambita Infoland](#).

Kommunen 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, biologisk mangfold, 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 veiledere for fremstilling av planer ([veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister 2014](#) og [veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister 2018](#)).

Kart skal være i EUREF 32. Det må brukes oppdatert kartgrunnlag som bestilles fra via Infoland.

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), 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. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har utarbeidet [sjekkliste for aktuelle temaer i planbeskrivelsen](#).

Under følger en oppstilling av hva planbeskrivelsen bør inneholde.

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, trafikksikkerhet 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

- Oppstilling 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 møterefertat fra oppstartsmøtet.

- Stedets karakter, byform, estetikk og byggeskikk.
- Ved ny næringsbebyggelse, vurdering ift. ABC-prinsippet.
- Det lages et sammendrag av risiko- og sårbarhetsanalysen.
- 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 trafikanter). 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, silhuettvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, solforhold, utsikt, innsyn etc.
- Konsekvenser for nabolaget, brukere av området, samfunnet m.m herunder behov for nye vegger, gang- og sykkelveger, 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 ivarettatt, 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, snarveger.
- 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.
- Interessesetninger/Avveining 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 inneholde følgende og 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 avgrensnes klart og entydig på plankartet. Formålsgrensene 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 i Planutvalget, offentlig ettersyn, 2.gangsbehandling i Planutvalget, Kommunestyrets vedtak og vedtaksdato, saksnummer og saksbehandler samt et felt for bekreftelse av at vedtaket er i samsvar med Kommunestyrets vedtak.

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 [§ 12-7](#) og skal omtale de reguleringsformål som må suppleres i forhold til plantegningen. Utforming av bestemmelsene skal være i henhold til [nasjonal mal for reguleringsplanbestemmelser](#). 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](#).
- følge [nasjonal mal for reguleringsbestemmelser](#).
- 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.

3.4.5 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

ROS-analysen skal følge metode fastsatt og beskrevet i DSB's veileder «[Samfunns-sikkerhet i kommunens arealplanlegging, metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen](#)».

ROS-analysen skal utarbeides etter følgende trinn:

- Beskrive planområdet
- Identifisere mulige uønskede hendelser
- Vurdere risiko og sårbarhet (Sannsynlighet, konsekvens, usikkerhet)
- Identifisere tiltak for å redusere risiko og sårbarhet
- Dokumentere analysen og hvordan den påvirker planforslaget

Se 4.7 (Risiko og sårbarhetsanalyse) med eksempel på ROS-analyse og enkel sjekkliste. Temaer i sjekklista er kun eksempler og det må vurderes i hver sak hvilke som er relevante.

4.0 VEDLEGG TIL VEILEDER FOR REGULERINGSPLANER

4.1 Mal planinitiativ



KONGSVINGER KOMMUNE

Planinitiativ for *navn på planen*

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for følgende, jf. [Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven](#) :

	Følgende opplysninger skal gis (i den grad de er kjent):
1. Formelle opplysninger	<ul style="list-style-type: none">• Forslagsstiller (navn, adresse og kontaktinformasjon).• plankonsulent (navn, adresse og kontaktinformasjon).
2. Planområdet og eiendomsforhold	<ul style="list-style-type: none">• Planområdets adresse og gnr./bnr.• Planområdets størrelse/avgrensning (vist på kart)• Eierforhold
3. Intensjoner med planforslaget	<ul style="list-style-type: none">• Formål med planen.• Arealformål, utbyggingsvolum og byggehøyder, tilpasning til landskap og omgivelser.• Miljøkvaliteter.• Tiltakets virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser.
4. Forhold til overordnede planer	<ul style="list-style-type: none">• Forholdet til kommuneplan, og gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og evt. pågående planarbeid i området.
5. Utredningsbehov og spesielle forhold	<ul style="list-style-type: none">• Vurdering av om planforslaget vil utløse krav om konsekvensutredning. <i>Jf. forskrift om konsekvensutredning av dato 01.07.2017.</i>• Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.• Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas• Annet: eks. tidligere vedtak
6. Samarbeid og medvirkning	<ul style="list-style-type: none">• Hvem skal varsles – offentlige instanser, grunneiere, naboer og interesseorganisasjoner• Hva slags prosess for medvirkning legges det opp til
7. Vedlegg	<ul style="list-style-type: none">• Kartskisse + evt. nødvendige illustrasjoner.

4.2 Brevmal for oppstart av regulering (varselbrev)

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID FOR
OMRÅDETS NAVN , PLANID: < områdenavn>, <planID>

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 og omfattes av KU-forskriftens § 6-. 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" på kommunens hjemmesider (www.kongsvinger.kommune.no).

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, areal- og byutvikling, 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).

Vedlagt ligger planinitiativ og referat fra oppstartsmøte (ev. vise til at dette ligger på kommunes hjemmeside/Plandialog).

Med vennlig hilsen
(sign forslagsstiller)

4.3 Aktuelle varslingsparter i plansaker

Regionale, statlige og andre myndigheter mm. som hovedregel alltid skal varsles:

- Fylkesmannen i Innlandet, Pb 987, 2604 LILLEHAMMER, fminpost@fylkesmannen.no
- Innlandet fylkeskommune, Postboks 4404 Bedriftssenteret, 2325 HAMAR, post@innlandetfylke.no
- Statens vegvesen, Pb 1010 Nordre Ål, 2605 LILLEHAMMER, firmapost@vegvesen.no
- GIVAS, Otervegen 9, 2211 KONGSVINGER, post@givas.no,
- Eidsiva Nett AS, Pb 4100, 2307 HAMAR, firmapost@eidsivaenergi.no
- Innlandet politidistrikt, Postboks 355, 2303 HAMAR, post.innlandet@politiet.no

Regionale, statlige og andre myndigheter mm. som skal varsles ved behov:

- NVE, Region Øst, Vangsveien 73, postboks 4223, 2307 HAMAR, ro@nve.no
- Bane Nor SF, Pb 4350, 2308 HAMAR, postmottak@banenor.no
- GIR, Hernesmoen, 2116 SANDER, post@gir.hm.no
- Innlandstrafikk, Postboks 440 Bedriftssenteret, 2325 HAMAR, post@innlandstrafikk.no
- Direktoratet for mineralforvaltning med bergmesteren for Svalbard, Pb 3021 Lade, 7441 TRONDHEIM, post@dirmin.no
- Mattilsynet, Distriktskontoret for Glåmdal, Sidevn. 2, 2211 KONGSVINGER, postmottak@mattilsynet.no
- Glåmdal brannvesen IKS, Postboks 900, 2226 KONGSVINGER, postmottak@gbi.no
- Forsvarsbygg, Pb 405 Sentrum, 0103 OSLO, post@forsvarsbygg.no

Kommunale instanser som hovedregel alltid skal varsles:

- Funksjonshemmedes råd v/ Hilde Thidemann Sundbye, Postboks 900, 2226 Kongsvinger, Hilde.Thidemann.Sundbye@kongsvinger.kommune.no
- Eldrerådet v/ Hilde Thidemann Sundbye, Postboks 900, 2226 Kongsvinger Hilde.Thidemann.Sundbye@kongsvinger.kommune.no
- Ungdomsrådet
v/Tor Inge With, Utviklingsenheten, Postboks 900, 2226 Kongsvinger tor.inge.with@kongsvinger.kommune.no
v/Anne-Line Kamøy, Scene-U, Postboks 900, 2226 Kongsvinger, anne-line.kamoy@kongsvinger.kommune.no
- SLT-koordinator Tor Inge With, Postboks 900, 2226 Kongsvinger, tor.inge.with@kongsvinger.kommune.no
- Barn- og unges representant Britt-Marie Paulsson, Stab og oppvekst, Postboks 900, 2226 Kongsvinger, britt.marie.paulsson@edu.kongsvinger.kommune.no

Kommunale instanser som varsles ved behov:

- Kongsvinger kommune, Kommunelege Åge Henning Andersen, Postboks 900, 2226 KONGSVINGER, age.henning.andersen@kongsvinger.kommune.no
- Kongsvinger idrettsråd v/Kent Roger Granseth, Bievegen 2, 2216 Roverud

Organisasjoner og andre interessegrupper som varsles ved behov (ikke uttømmende):

- VY Buss v/ Hedmark trafikk, Postboks 1800 Sentrum, 0048 Oslo, post@hedmark-trafikk.no
- Byen Vår, Storgata 1, 2212 KONGSVINGER, uno@byen-var.no
- KOBBL, Pb 8 Midtbyen, 2201 KONGSVINGER, adm@kobbl.no
- Anno museum i Kongsvingerregionen, Gyldendborg, Kongsvinger festning 2, 2213 Kongsvinger post@annomuseum.no (cc: kvinnemuseet@annomuseum.no og kongsvinger@annomuseum.no)

- Norges Handicapforbund Glåmdal, v/Svein Bjørklund, Skakkland 69, 2217 Hokkåsen
- Positiv byutvikling v/Øystein Nordfjeld, oystein.nordfjeld@servicon.no
- Kongsvinger Fjernvarme AS, Eidsiva Energi AS, Pb 4100, 2307 HAMAR, bioenergi@eidsivaenergi.no
- Kongsvinger – Vinger historielag, khistorielag@gmail.com
- NAF avd Solør, Vinger og Odal, svo@naf.no
- Norges lastebileierforbund region Innlandet. Stolvsstadsvegen 1, 2360 RUDSHØGDA. Regionsjef Guttorm Tysnes, gt@lastebil.no
- Forum for Natur og Friluftsliv Hedmark, Pb 191, 2402 ELVERUM, hedmark@fnf-nett.no
- Jordvernalliansen i Hedmark, Høyvangvegen 40, Blæstad, 2232 RIDABU, hedmark@jordvern.no
- Kongsvinger bonde og småbrukarlag, Hyndensvinger 15, 2219 BRANDVAL
- Brandval og Vinger bondelag. Johan Aarskog, elseng@online.no
- Kongsvinger jeger og fiskeforening, Postboks 177, 2202 Kongsvinger, post@kongsvinger.jff.no
- DNT Finnskogen og omegn, Postboks 88, 2261 KIRKENÆR, lene.saeterberget@dnt.no

4.4 Eksempel på oppstartannonse

VARSEL OM OPPSTART FOR REGULERINGSPLAN <NAVN, PLANID> (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 konsekvensutredning med planprogram:

Reguleringsplanen kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det er 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, areal- og byutvikling, postboks 900, 2226 KONGSVINGER.



4.5 Oppstartsmøte (Sjekkliste over aktuelle temaer).

Plannavn og PlanID –OPPSTARTSMØTE

Tilstede:	
Referent:	
Dato/ møtested:	
Sak:	
Vedlegg:	

1	Bakgrunn for møtet	Ansvar
	<p><u>Bakgrunn</u></p> <p>Oppstartsmøtet er obligatorisk, jf. pbl. § 12-1 og forskrift om behandling av private planforslag. Oppstartsmøtet skal klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet herunder nødvendige utredningsbehov og resultere i et referat.</p> <p><u>Prosess i forkant av oppstartsmøte</u></p> <p><u>Politiske vedtak som ligger til grunn for planarbeidet</u></p> <p><u>Eventuelt</u></p>	
2	Hensikten med planen og beskrivelse av hovedelementene samt roller	
	<p><u>Forslagsstiller:</u> <u>Plankonsulent:</u> Krav til fagkyndighet iht. pbl. § 12-3 fjerde ledd synes oppfylt. <u>Hensikten med planen og beskrivelse av hovedelementene</u></p> <p><u>Eventuelt</u></p>	
3	Planområdet/eiendomsforhold	
	<p><u>Type plan/Navn og Plan-ID</u></p> <p><u>Avgrensning planområde</u> <i>Plangrensen tilpasses eksisterende og tilgrensende planer.</i></p> <p><u>Arealstørrelse</u></p>	

	<p><u>Nåværende arealbruk/bebyggelse</u></p> <p><u>Historikk</u></p> <p><u>Alle eiendommene innenfor planområdet</u></p> <p><u>Naboer/gjenboere til planen som blir berørt av planforslaget</u></p> <p><u>Andre rettighetshavere</u></p> <p><u>Andre instanser og grupper som kan bli særskilt berørt (offentlige høringsinstanser, velforeninger, andre interessegrupper m.m.)</u></p> <p><u>Eiendomsgrenser</u> <i>Det sjekkes om det er usikre grenser. Hovedregelen er at usikre grenser måles opp før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Minimum må grenser som har direkte innvirkning på planen måles opp.</i></p> <p><u>Eventuelt</u></p>	
4	Planstatus/kommunale føringer	
	<p><u>Overordnede arealplaner som blir berørt</u> <u>Samsvar/Konflikt:</u></p> <p><u>Gjeldende detaljplaner som eventuelt helt eller delvis skal erstattes (reguleringsplan/ bebyggelsesplan)</u> <u>Samsvar/Konflikt:</u></p> <p><u>Planarbeid som er på gang i nærheten som er av betydning for saken</u></p> <p><u>Overordnet byplanstrategi K2050</u></p> <p><u>Eventuelle temaplaner for området som blir berørt.</u></p> <p><u>Eventuelt</u></p>	
5	Aktuelle opplysninger/utredningstemaer	
	<p><i>Under er det ramset opp en liste over temaer som kan være aktuelle å ta opp. Langt fra alle temaene er aktuelle i alle saker og tilpasses hver plan. De punktene som er mest aktuelle nevnes innledningsvis, temaer som det bør redegjøres spesielt for i planbeskrivelsen listes opp samlet avslutningsvis, resten strykes.</i></p> <p><u>Vurdering vedr. konsekvensutredning (KU), ev. planprogram</u></p> <p><u>Risiko- og sårbarhetsanalyse</u></p> <p><u>Helse, miljø og sikkerhet:</u></p>	

<p><u>Støy (veg, bane, industri, skytebane)</u></p> <p><u>Støv</u></p> <p><u>Forurensende masser</u></p> <p><u>Elektromagnetisk stråling, radonforekomst: annen forurensning m.m.)</u></p> <p><u>Grunnforhold</u></p> <p><u>Flom</u></p> <p><u>Verneinteresser:</u></p> <p><u>Automatisk fredete kulturminner</u></p> <p><i>Behov for fornminneundersøkelse sjekkes med kulturminnemyndigheten</i></p> <p><u>Kulturminner/kulturmiljøer</u></p> <p><u>Bevaringsverdig bebyggelse m.m</u></p> <p><u>Kulturlandskap</u></p> <p><u>Biologisk mangfold:</u></p> <p><u>Naturmangfoldloven (vurderes etter §§ 7-12):</u></p> <p style="padding-left: 40px;"><u>Sårbar/truet natur:</u></p> <p style="padding-left: 40px;"><u>Utvalgte naturtyper:</u></p> <p style="padding-left: 40px;"><u>Økologiske funksjoner:</u></p> <p style="padding-left: 40px;"><u>Verdifull vegetasjon, for eksempel MIS-figurer:</u></p> <p><u>Inngrepsfrie naturområder</u></p> <p><u>Veg- og trafikkforhold:</u></p> <p><u>Trafikksikkerhet</u></p> <p><u>Byggegrenser</u></p> <p><u>Frisikt</u></p> <p><u>Parkering</u></p> <p><u>Adkomst</u></p> <p><u>Varelevering</u></p> <p><u>Gang- og sykkelveg/fortau</u></p> <p><u>Skiløyper/Turveger</u></p> <p><u>Snarveger</u></p> <p><u>Snuplass</u></p> <p><u>Snøopplag</u></p> <p><u>Kommunal infrastruktur.:</u></p> <p><u>Vann- og avløp</u></p> <p><u>Overvann (fordrøyning)</u></p> <p><u>Telefon, bredbånd m.m.</u></p> <p><u>Elektrisitet/alternative energiløsninger</u></p> <p><u>Fjernvarme</u></p> <p><u>Renovasjon</u></p> <p><u>Offentlig- og private servicefunksjoner:</u></p> <p><u>Skole, barnehage</u></p> <p><u>Butikker</u></p> <p><u>Kollektivtilbud</u></p> <p><u>Annet</u></p> <p><u>Lek- og rekreasjonsområder innenfor planområdet eller i nærområdet:</u></p> <p><u>Møteplasser</u></p>	
---	--

	<p><u>Terrengforhold, topografi, landskap, vegetasjon:</u> <u>Solforhold, utsikt, vind og lokalklima</u></p> <p><u>Estetikk og landskap, nær- og fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, landskapsanalyse:</u></p> <p><u>Vassdrag:</u> <u>100-meters beltet langs vassdrag</u> <u>Bekker, elver gjennom planområdet</u></p> <p><u>Friluftsjnteresser:</u></p> <p><u>Grønnstruktur:</u></p> <p><u>Landbruk</u></p> <p><u>Næring</u></p> <p><u>Miljø/Bærekraft</u></p> <p><u>Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn- og unge</u></p> <p><u>RPR for samordnet areal- og transportplanlegging</u></p> <p><u>Tilgjengelighet for alle/Universell utforming.</u> <u>Terrengforhold/bratte områder:</u> <u>Type bebyggelse:</u> <u>Uterom:</u></p> <p><u>Folkehelse.</u> <u>Aktiv transport:</u> <u>Trygge nærmiljøer:</u> <u>Formelle og uformelle sosiale møteplasser:</u></p> <p><u>Behov for riggplasser</u></p> <p><u>Behov for særskilt dokumentasjon, utredninger, beregninger etc.</u></p> <p><u>Eventuelt</u></p> <p><u>Temaer som det redegjøres spesielt for i planbeskrivelsen (se ellers Kongsvinger kommunes veileder pkt. 3.4.2 for alle aktuelle og relevante temaer):</u></p> <p><u>Behov for særskilt dokumentasjon, utredninger, beregninger etc.</u></p>	
6	Rammer og føringer for videre planarbeid	
	<p><i>Her oppsummeres de viktigste rammene/føringene. Det kan være aktuelt å flytte over temaer fra punkt 5 over.</i></p> <p><u>Bestemmelser til arealdelen</u></p>	

	<p><u>Reguleringsformål:</u> <u>Utnyttelsesgrad, høyder etc</u> <u>Type bebyggelse</u> <u>Bestemmelser/Rekkefølgebestemmelser</u></p> <p><u>Annet</u></p> <p><u>Estetikk og byggeskikk:</u> <u>Fjernvirkning (ev. silhuettvirkning)</u> <u>Fortettingspotensiale</u> <u>Innpasing</u></p> <p><u>Avtaler, servitutter etc:</u></p> <p><u>Kommunale retningslinjer og vedtekter</u> <u>Forskrift Kongsvinger vannverk</u></p> <p><u>Utbyggingsavtale</u></p>	
7	Prosess	
	<p><u>Tilrettelegging for samarbeid, medvirkning og samfunnsikkerhet</u> <i>Normal medvirkning i henhold til Plan- og bygningsloven er et minimum.</i></p> <p><u>Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15</u></p> <p><u>Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Plangrense fra kommunen i SOSI-format, (kartgrunnlag innhentes via Infoland)? • Varslingslister? • Dialogmøter underveis i planprosessen etter behov? • Eventuelt utbyggingsavtale? <p><u>Overordnet fremdriftsplan for planarbeidet</u></p> <p><u>Kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen</u></p> <p><u>Oppstart av planarbeidet</u> Etter oppstartsmøtet kan det varsles oppstart av planarbeidet. Plankonsulent utarbeider forslag til tekst (brev/annonse) som sendes kommunen før utsendelse/annonsering, se mal i veileder. Det varsles også om nødvendig oppstart om forhandlinger av utbyggingsavtale. Plankonsulent oversender SOSI-fil av planomriss til kommunen for godkjenning (alternativt kan kommunen lage forslag hvis dette er mer hensiktsmessig) og innlegging i webkart. Uttalelser sendes kommunen via Plandialog. Konsulent henter uttalelsene her.</p> <p>Varselet om oppstart av planarbeid, etter plan- og bygningsloven § 12-8 første</p>	

	<p>ledd, skal ha vedlagt planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet eller opplyse om hvor det er tilgjengelig.</p> <p><u>Eventuelt</u></p>	
8	Krav til planmaterialet	
	<p>a) <u>Kartgrunnlag: Forslagstiller må om nødvendig foreta detaljert oppmåling.</u></p> <p>b) <u>I hht. kart- og planforskriften, produktspes. og denne veileder". Vanlige spesifikasjoner inkludert de som følger av KK's veileder følges.</u></p> <p>c) <u>Komplett innsending av plandokumenter skal inneholde:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Plankart i full målestokk og A3 (PDF) samt SOSI-format • Planbestemmelser • Planbeskrivelse • ROS-analyse • Illustrasjonsplan med grønnstruktur, bebyggelse, vegger, parkering, belysning, utearealer, avfallshåndtering m.m. • Etasjeplan med høydeangivelse for alle etasjer, inkludert ev. takterrasse og p-kjeller • Karakteristiske snitt som viser forhold til eksisterende bebyggelse. Snittene må vise relevante høyder, blant annet på fortau, gesims og nabobebyggelse. • Vurdering av fjern- og nærvirkning. Minimum 3 illustrasjonsnitt hvorav min. ett oversiktsperspektiv og 2 standpunkt i øyehøyde fra gate-/bakkenivå med naturlig vidvinkel. Hvilke punkter som er aktuelle avtales nærmere. 3D-modell i ifc-format. • Støyutredning • Eventuelt luftforurensing må vurderes • Sol- og skyggeanalyse • Vegprosjektering • Grunnundersøkelse/geoteknisk vurdering <p>Det kan bli behov for ytterligere dokumentasjon gjennom planprosessen.</p> <p><u>Eventuelt</u></p>	
9	Gebyr planbehandling	
	<p><i>Hentes fra gjeldende gebyrregulativ.</i></p>	
10	Konklusjon oppstartsmøte	
	<p>Med bakgrunn i oppstartsmøtet, dette møterefateret samt planinitiativ, gir kommunen tillatelse til varsel om oppstart og igangsetting av planarbeid.</p> <p>Undervegs i planprosessen kan det komme til andre forhold som må hensyntas i videre prosessen. Naboprotester, innsigelser, uforutsette hendelser mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet og i verste fall at det ikke kan videreføres.</p> <p>Det tas forbehold om at det kan være feil på oppstartsmøterefateret.</p>	

4.6 Standardoppsett reguleringsbestemmelser med eksempler

Oppsettet følger [nasjonal mal for reguleringsplanbestemmelser](#). Beskrivende tekst er vist i kursiv.



KONGSVINGER KOMMUNE
2226 Kongsvinger

Kongsvinger kommune

Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring:

Reguleringsplan for <navn på planen>

Med plannavn menes angivelse av sted planen gjelder for, eksempelvis område, stedsnavn (fra SSR), adresse

Reguleringsbestemmelser
<Detaljregulering/områderegulering>

PlanID <XXXXXXX>

PlanID er kommunens egen planidentifikasjon. I tillegg skal den ha en nasjonal arealplanid som består av administrativenhetsnummeret (kommunennummer)

Saksnummer <xxxxxx>

I malen er det eksempler på type bestemmelser som, avhengig av plansituasjon vil kunne inngå under de ulike overskriftene. Eksempelene er ikke uttømmende angitt, og rekkefølgen på de enkelte bestemmelsene under hver av overskriftene kan endres avhengig av hva som er viktig å rangere tidlig i den enkelte plan. Til hver hovedoverskrift anbefales å bruke undernummerering ned til tre nivåer, deretter bokstavnummerering.

1. Planens hensikt

Hva som er hovedhensikten med planen, poengtert angitt. Utfyllende beskrivelse skal fremgå av planbeskrivelsen. Hensikten med planen bør formuleres slik at den er til støtte i vurderinger av søknader om dispensasjon eller forslag til endring av planen. Hensikt med planen kan sammenlignes med formål med lover/forskrifter, som alltid er § 1.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Bestemmelser som gjelder for hele planområdet. Kan eksempelvis omfatte:

2.1 Byggesøknad

Byggesøknaden skal inneholde:

- Utomhusplan som viser byggenes plassering i omgivelsene, inklusiv overflater og belysning, eksisterende og nye koter for minimum hver meter, støttemurer og trapper, støyskjermer, uteoppholdsareal og grøntareal, hekker, garasjeplassering, biloppstillingsplasser og manøvreringsareal, stigningsforhold, avkjørsler, varelevering, sykkelparkering, overvannshåndtering, eksisterende vegetasjon og hva som forutsettes bevart, løsning for renovasjon mm. Målestokk 1:200.
- Terrengsnitt med eksisterende og fremtidig terreng.
- Snitt og 3-d modell av planlagt bebyggelse sett i sammenheng med tilgrensende bebyggelse.
- Fasadeoppriss og materialbruk.
- Plan for beplantning.
- Skiltplan med plassering av skilt og master og lignende inkl. fasadeoppriss.
- Redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og gaterom samt fjernvirkning.
- Redegjørelse for sol- og skyggeforhold.
- Tekniske detaljplaner for vann, avløp, overvann og flomveger samt veg godkjent av Kongsvinger kommune/GIVAS.
- Redegjørelse for miljøprofil, jf. § 2.1.
- Redegjørelse for grunnforhold, jf. § 2.2
- Redegjørelse for flom, jf. § 2.3.
- Redegjørelse for behandling av overvann. Både takvann, overflatevann og drensvann, jf. § 1.4.
- Redegjørelse for støy og eventuelle støyreducerende tiltak, jf. § 2.5.
- Redegjørelse for håndtering av universell utforming, jf. § 2.6.
- Geoteknisk undersøkelse for å dokumentere grunnforhold.
- Eventuell plassering av riggplasser.
- Kartlegging av vibrasjoner og prosjektering av tiltak ved behov.
- Tiltaksplan for eventuell forurenset masse.

2.2 Energi og klima

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner eller byggesak for bebyggelse skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

- Tiltak for å minimere energibruk
- Tiltak for å minimere klimagassutslipp
- Valg av energiløsninger og byggematerialer

Byggematerialer bør være fornybare og ha lavest mulig CO₂-fotavtrykk gjennom hele sitt livsløp. Bruk av tre både i konstruksjon og i ytre overflater skal vurderes i alle byggeprosjekter.

Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg, dersom utbygging eller hovedombygging har et samlet oppvarmet areal på over 1000 m² BRA. Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 1000 m² BRA dersom arealet er en del av et framtidig større utbyggingsprosjekt. Alternative energikilder kan brukes der det kan dokumenteres at dette vil være energi- og miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme.

Nybygg skal utstyres med varmeanlegg slik at nær-/fjernvarme kan nyttes.

2.3 Grunnforhold

2.3.1 Sikring av byggegrunn

Ved byggesøknad skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning i byggeområdet og/eller tilstøtende områder, jf. pbl. §28-1, samt NVEs veileder 7/2014 eller senere revisjoner av denne.

2.3.2 Forurensede masser

Før igangsettingstillatelse for bygge- og anleggstiltak gis, skal tilfredsstillende håndtering av eventuelle forurensede masser i grunnen dokumenteres, jf. pbl. §28-1 og krav til oppfølging av tiltaksplanen og forurensningsforskriftens kap. 2.

2.4 Flom

Bebyggelse skal være sikret mot flom, tilsvarende 200-årsflom, jf. flomkart for Kongsvinger sentrum, pluss en sikkerhetsmargin på 30 cm, det vil si kotehøyde x moh. 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 lavere enn satt flomhøyde skal bygges vanntett og nedkjøringsarealer skal ligge over satt flomhøyde for 200-årsflom.

Nødvendig flomsikring kan etableres langs Glomma, slik at hele området sikres mot skader. Dersom området sikres på denne måten kan nedkjøringsarealer til parkeringskjeller ligge under satt flomhøyde.

2.5 Overvann

Overvann skal i hovedsak håndteres lokalt. Det skal legges til rette for infiltrasjon og fordrøyning gjennom etablering av grøntarealer, grønne tak, fordrøyningsbasseng e.l. Dimensjonering avklares med kommunen/GIVAS.

Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse. Valg av løsning skal begrunnes.

Så langt det er mulig, tillates takvann og overflatevann ledet ut i bekk eller til terreng. Overvann kan unntaksvis føres til offentlig ledningsnett etter nærmere begrunnelse, herunder beregning av vannmengde.

Overvannskanaler, bekker mm. skal holdes åpne og ikke legges i rør. Gjenåpning av lukkede bekkeløp vurderes. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås.

I anleggsfasen tillates ikke urensset overvann ført inn i offentlig ledningsnett.

2.6 Støy

Den til enhver tid gjeldende støyretningslinje, T-1442, med tilhørende veileder skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandling. Grenseverdier gitt i T-1442 tabell 3, nedre grenseverdi for gul sone, skal tilfredssettes for tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål, herunder bruksendring, og ved etablering av nye støykilder og støyende virksomhet.

I avviksområdet (*sentrum, se arealdelen*) kan nye bygninger og bruksendringer til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade, forutsatt at følgende tilleggskrav oppfylles:

- Alle boenheter innenfor avviksområdet skal ha en stille side (fasadestøy under grensene for gul sone).
- Minimum halvparten av antall oppholdsrom, herunder minimum ett soverom, skal ha støynivå under grenseverdi foran minst ett vindu.
- Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal i soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 1 i T-1442, eller til enhver tid gjeldende utgave.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må

ha balansert mekanisk ventilasjon.

- Vinduer i soverom på støytsatt side og som samtidig er soleksponert, skal ha solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.
- Forurensningslovens krav til innendørs støyforhold skal tilfredsstilles for hele boligen.

Støybelastning fra ny næringsvirksomhet innenfor planområdet skal ikke overstige 45 dB for døgnekontinuerlig virksomhet. Ved virksomhet som ikke er døgnekontinuerlig skal støybelastningen oppfylle grenseverdier for øvrig industri i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016, tabell 3), eller senere versjoner av denne.

2.7 Universell utforming

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

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.

Det skal ikke plantes allergene planter i utearealene.

2.8 Skilt og reklame

Enhver tids gjeldende versjon av kommunens arealdel med tilhørende retningslinjer for skilt og reklame skal legges til grunn ved saksbehandling av skilt- og reklameinnretninger.

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

2.9 Renovasjon og lagring

Beholdere og containere for renovasjon skal ha en god estetisk utforming. Det skal etableres innvendig avfallsrom eller utvendig avfallsbrønnsystem under bakken, der kun innkastet skal være over bakken. Anlegg for renovasjon skal plasseres slik at det ikke er til sjenanse for beboere eller naboer. Løsningen må være brannsikker og skal godkjennes av GIR. Utvendig renovasjonsanlegg skal ikke eksponere seg mot offentlig gate/plass.

Eventuelle mindre avfallsbeholdere for brukere av utendørsområdet skal ha utførelse som parkmøblement.

Utendørs lagring og lignende, som etter kommunens skjønn er skjemmende eller til ulempe for omgivelsene, kan forbys. Kommunen kan eventuelt forlange skjerming mot innsyn.

2.10 Avkjørsel

Plassering av nye avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet (maksimalt) og fra hvilken gate/veg tomta skal ha adkomst fra/til, er bindende. Eventuell ny plassering må være trafiksikker og avklares med vegmyndigheten. Frisiktsonen skal dimensjoneres i henhold til Statens vegvesens håndbok N100, Veg- og gateutforming.

2.11 Frisikt

Det kan ikke føres opp konstruksjoner eller anordninger i frisiktsoner som hindrer fri sikt etter veglovens bestemmelser. Det skal være fritt for sikhindringer høyere enn 0,5 meter over tilhørende vegers/avkjørslers nivå. Forutsatt at krav til sikkerhetssone er ivarettatt kan enkeltstående trær, stolper og lignende stå i frisiktsonene.

Frisiktsonen for avkjørsler skal være XxX m der annet ikke er vist på plankartet.

2.12 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.

2.13 Varelevering

For ny bebyggelse og ved bruksendring skal det planlegges og sikres tilstrekkelig areal for varelevering. Vareleveringsløsninger skal utformes slik at de ivaretar trafiksikkerhet og slik at varelevering kan gjennomføres uten vesentlig konflikt med øvrig trafikk.

2.14 Energianlegg

Nødvendig el- anlegg tillates oppført ved behov innenfor planområdet (*der det ikke er regulert eget formål for dette*) i samråd med nettleverandør. Trafo-/nettstasjonen skal gis en estetisk god utforming som er tilpasset omgivelser og øvrig bebyggelse. Det skal opparbeides kjøreadkomst frem til trafostasjonen(e).

2.15 Kabler og ledninger

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

2.16 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.

2.17 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.

2.18 Skråninger

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

2.19 Fremmede arter

Enhver aktivitet på området skal ivareta krav om tiltak for å hindre spredning av fremmede arter, for eksempel kjempespringfrø.

2.20 Automatisk fredete kulturminner

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 fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Hedmark fylkeskommune v/Kulturminneavdelingen, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

3 Krav om detaljregulering (*bare aktuelt i områderegulering*)

3.1 Krav om detaljregulering (felt x, x /område #, # etc.)

For område/felt x skal det foreligge vedtatt detaljregulering før tiltak kan utføres.

Det er følgende krav til detaljreguleringen:

4. Bestemmelser til arealformål

Gi nødvendige bestemmelser for de enkelte arealformålene i planen

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt x, x, x, x, etc.)

a) 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.

Bygningers fasade på gatenivå skal hovedsakelig ligge i byggegrensen mot offentlig gate/fortau, men kan avvike noe for å få variasjon i fasaden.

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 den enten formåls grensen eller plan- og bygningslovens § 29-4 om byggeavstand til nabogrense.

Følgende kan oppføres utenfor byggegrensene: Gjerde, forstøtningsmurer,.....

Der ikke annet er vist i tilgrensende reguleringsplaner, er byggegrense som fastsatt i den til enhver tid gjeldende «Vegnettsplan» for Hedmark.

b) Arealberegning

Kjeller

Kjelleretasje som kun inneholder parkeringsanlegg og tilleggsfunksjoner skal ikke regnes inn i T-BRA. Parkeringsgarasje med grøntareal over og som benyttes som uteareal, medregnes ikke.

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.

Biloppstillingsplasser

Biloppstillingsplasser skal medregnes i BYA med 18 m² pr. plass.

c) Tekniske anlegg

Åpne tekniske anlegg over tak tillates ikke. Tekniske anlegg skal være en del av bygningskroppen og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder. Mindre oppstikk som luftehatter etc. kan tillates utover maksimalhøyder.

d) Leke- og uteoppholdsarealer

Alle boenheter innenfor planområdet skal minst ha tilgang til egnet uteoppholdsareal (MUA) pr. enhet slik:

Enebolig	MUA=200 m ²
Sekundærleilighet	MUA=50m ²
To- og tremannsboliger	MUA=150 m ²
Firemannsbolig	MUA=100 m ²
Rekkehus og kjedehus	MUA= 30 m ² privat, 25 m ² felles uteoppholdsareal
Blokkbebyggelse	MUA=6m ² , 20 m ² felles uteoppholdsareal
Innenfor sentrum (sone A)	MUA=6m ² , 26 m ² felles uteoppholdsareal

Krav til utforming:

- Uteoppholdsarealer skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold og tilfredsstillende støyforhold (jf. til enhver tid oppdatert versjon av støyretningslinjen T-1442 med tilhørende veileder). Minst 25 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst i 5 timer eller mer ved jevndøgn, og arealet skal inneholde minst en sittegruppe.
- Felles uteoppholdsareal som plasseres på terreng må ikke ha helning brattere enn 1:3.
- Uteoppholdsarealer skal utformes med beplantning for å skape grønne, attraktive uterom med høy brukskvalitet. Det skal være benker og rom som oppfordrer til samvær, lek og aktivitet for alle aldersgrupper gjennom hele året.
- Uteoppholdsarealene skal ha belysning som gir trygge uterom.
- Uteoppholdsareal på terreng/lokk skal ha 60 cm gjennomsnittlig vekstlag med minimum 40 cm dybde. Felles uteoppholdsareal på tak kan tilrettelegges med plantekasser.
- Balkong/altan/terrasse skal ha minimum dybde på 1,5 m dersom arealet skal telle som uteoppholdsareal.
- Minimum 5m² pr. boenhet skal etableres som fellesarealer tilrettelagt for lek. Slike fellesarealer må være på minst 200 m² sammenhengende flate.
- Parkering og kjøreareal kan ikke regnes som uteoppholdsareal.
- Lekearealene må ha en avgrensning og adkomst som er trafikksikkerhetsmessig forsvarlig, jf. T-2/08.
- Dersom det er konflikt mellom tillatt grad av utnyttning og krav til uteoppholdsareal, skal krav til uteoppholdsareal gå foran tillatt utnyttingsgrad.

e) Parkering/Sykkelparkering

For den planlagte bebyggelsen innenfor planområdet skal det legges til rette for parkeringsplasser etter følgende normer:

Virksomhet	Enhet	Sone A	Sone B	Sone C	Sone D	Sykkel
Bolig						
Bolig, areal ≤ 60 m ² BRA	Pr. boenhet	0,4- 1	0,4-1	0,7-1	Min. 1	2
Bolig, areal > 60 m ² BRA	Pr. boenhet	0,7- 1	0,7-1,5	Min. 1	Min. 1,5	2
Næring						
Kontor	100 m ² BRA	0,3 - 0,8	0,3-0,8	0,8-1,5	Min. 1,5	2
Forretning/ bevertning/ service	100 m ² BRA	0,3 – 1	0,3-1	1-2,5	Min. 1,5	2

For forsamlingshus, hotell og andre typer bebyggelse som ikke er nevnt i tabellen skal behovet vurderes særskilt i dialog med kommunen.

Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelseevne etter følgende regler:

- Minimum 5 % av plassene i parkeringsanlegg inntil 200 plasser.
- Minimum 2 % av plassene i parkeringsanlegg utover 200 plasser.
- Det skal alltid etableres minst én HC-plass knyttet til kontorbygg og forretnings/bevertnings- /servicebygg. HC-plass skal være nær inngang/ heis.

Utforming og plassering av bilparkering

Parkeringsplasser skal dimensjoneres og utformes i henhold til gjeldende håndbøker fra Statens vegvesen. Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal utformes i henhold til beskrivelse i parkeringsforskriften.

Utbyggingsprosjekter skal dekke parkeringsbehovet på egen grunn eller ved etablering av felles parkeringsløsninger for flere prosjekt. Parkering skal fortrinnsvis plasseres i egne parkeringsanlegg over eller under bakken. Lokalisering av større parkeringsanlegg bør skje i nær tilknytning og ha mest mulig direkte adkomst fra samlevegnettet.

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.

Ved opparbeidelse av større overflateparkeringsplasser, skal parkeringsplassen deles opp med grøntanlegg som vist på illustrasjonsplan.

Parkeringsanlegg tillates anlagt under bakken innenfor alle byggeområder, og over eller under bakken i sone A og B. Dette forutsetter at anlegget kan dokumenteres å være i overensstemmelse med samlet plan for framføring av kommunal infrastruktur og ledninger.

Det tillates ikke å etablere allment tilgjengelig parkering på åpne, ubebygde tomter som er avsatt til utbyggingsformål.

Besøksparkering for boliger og korttidsparkering for forflytningshemmede kan tillates på terreng. Parkering på terreng medregnes i %-BYA med 18 m² pr. parkeringsplass.

Sambruk av parkeringsplasser

For boligprosjekter hvor det etableres løsninger for delt mobilitet (eks. bil- og sykkeldeling) kan det vurderes redusert krav til parkeringsplasser. Parkeringskravet kan reduseres inntil 20 %.

Ved sambruk og fellesløsninger for kontor, forretning, og annen type bebyggelse kan kommunen redusere parkeringskravet hvis fordelene med sambruk kan sannsynliggjøres - for eksempel ved at virksomheter har besøkende til forskjellige tider på døgnet.

Slik form for sambruk må oppfylle følgende vilkår:

- Avtale om parkeringsanlegg utenfor egen eiendom må være tinglyst.
- Parkeringsanlegg skal være permanent og i samsvar med vedtatt arealplan.
- Parkeringsanlegg skal være bygget eller være under bygging.

Elbilparkering og lading

Det skal anlegges minimum 2 ladestasjoner for el-bil på offentlig/felles parkeringsplass.

Parkeringsplasser for nye boenheter skal ha nødvendig elektrisk infrastruktur for lading framført til hver parkeringsplass, med tilstrekkelig kapasitet. Det stilles ikke krav til opparbeidning av hver enkelt plass for elbillading.

Utforming og plassering av sykkelparkering for bolig

- Sykkelparkeringen tilhørende boenhetene skal være innendørs, eller ha overbygg med tett tak. Det skal være mulig med individuelt låsbare plasser.
- Der man må passere dører med automatisk lukkemekanisme for å komme til/fra sykkelparkeringen, skal disse utstyres med automatiske døråpnere.
- For boligprosjekt med ti eller flere boenheter der sykkelparkeringen ikke er på bakkeplan, skal det sikres atkomst via forskriftsmessig utformet rampe eller heis, også dimensjonert for laste- og familiesykler.
- Minst 10 % av plassene bør være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

Utforming og plassering av sykkelparkering for næring og tjenesteyting

- Minst 25 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg med tett tak.
- Det skal være mulighet til å låse sykkelstativ (sykkelstativ eller tilsvarende).
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene for ansatte skal være innendørs, eventuelt i eget bygg med tett tak.
- Sykkelparkeringsplassene for besøkende skal være lokalisert nær inngangen til bygget. Det åpnes for at virksomheter kan samarbeide om å utarbeide felles løsninger for sykkelparkering for besøkende.
- Der man må passere dører med automatisk lukkemekanisme for å komme til/fra sykkelparkeringen, skal disse utstyres med automatiske døråpnere.
- Der parkeringen ikke er på bakkeplan, skal det sikres atkomst via forskriftsmessig utformet rampe eller heis, også dimensjonert for laste- og familiesykler.
- Minst 10 % av plassene bør være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

<Arealformål> (felt x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen. Utnyttelsesgrad og byggehøyde er obligatorisk for alle utbyggingsformål.

4.1.2 Boliger (felt x)

a) Fellesbestemmelser for boligbebyggelse

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 tomta 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 tomta 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 tomta 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 5,0 meter. Garasje mindre enn 50 m², med utkjøring parallelt med vegen, kan overskride inntegnet byggegrense mot veg og plasseres inntil 2,0 m fra regulert formålsgrænse "Annen vegggrunn".

Garasje/uthus mindre enn 50m² kan oppføres inntil 1,0 m fra nabogrense.

Taktekking skal være av materialer som gir en matt og ikke lysreflekterende overflate.

b) Eneboliger

Med eneboliger menes frittliggende bygning som er beregnet på en husstand.

Boligens underetasje kan nyttes som egen boenhet.

Maks %-BYA=x%. Gesimshøyde tillates inntil x m og mønehøyde inntil x m fra gjennomsnittlig planert terreng. (ev. oppgi i kotehøyde moh.)

c) Frittliggende småhusbebyggelse

Med frittliggende småhusbebyggelse menes eneboliger og horisontalt og vertikaldelte tomannsboliger.

Maks %-BYA=x%. Gesimshøyde tillates inntil x m og mønehøyde inntil x m fra gjennomsnittlig planert terreng. (ev. oppgi i kotehøyde moh.)

d) Konsentrert småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse er småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, jf. veileder "H-2300 Grad av utnytting".

Maks %-BYA=x%. Gesimshøyde tillates inntil x m og mønehøyde inntil x m fra gjennomsnittlig planert terreng. (ev. oppgi i kotehøyde moh.)

e) Lavblokkbebyggelse

Med lavblokkbebyggelse forstås bygning med fire eller flere boenheter og med inntil 4 etasjer.

Maks %-BYA=x%. Gesimshøyde tillates inntil x m og mønehøyde inntil x m fra gjennomsnittlig planert terreng. (ev. oppgi i kotehøyde moh.)

Det kan gis bestemmelser for flere typer boligbebyggelse etter definisjoner i "H-2300 Grad av utnytting".

f) Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Området skal benyttes til parkerings- og garasjeanlegg for x. Maks tillatt BYA=x%. maks mønehøyde settes til 5,0m. Utendørs lagring av båter, campingvogner, bobiler eller annet er ikke tillatt.

4.1.3 Bolig/Forretning/Kontor (felt x) Beregnet for Kongsvinger sentrum.

a) Bruk, utnyttelse og høyder

Området tillates bebygd med, maks %-BYA = X%. T-BRA=Xm²

Tillatt byggehøyde er til kote X m.o.h.

b) Utforming

- Bebyggelsen skal ligge mot gatenettet slik at det dannes kvartalsstrukturer. Bebyggelsen skal funksjonelt, og gjennom sin arkitektur, henvende seg til gatene og byrommene.
- For bygg med mer enn 4 etasjer skal øverste etasje være tilbaketrukket slik at de ikke synes ifra motstående fortau.
- Næringslokaler / tjenesteyting skal lokaliseres med egen inngang mot gate eller byrom. Næringsarealer/ tjenesteyting i 1. etasje skal utformes med åpne fasader.
- Første etasje i bygninger innenfor sentrumsformål og kombinerte formål skal ha minimum etasjehøyde på 4m.
- Det tillates ikke boliger i 1. etasje ut mot bygatene, sentrale parkområder og viktige byrom.
- Arealer i nær tilknytning til inngangsparti skal opparbeides til område med grønn karakter og beplantes på en estetisk tiltalende måte.
- Ny og restaurert bebyggelse skal ha god estetisk utforming, komplettere eksisterende kvartaler og tilpasses bygningsmiljøet med dimensjonering, fasadeoppdeling og byggedybde tilsvarende typiske elementer i det området nybyggingen skjer.
- Det forutsettes at bebyggelsen skal brytes opp i enheter, som samlet bidrar til et småskalert gateliv.
- Høye, lukkede sokkeletasjer mot offentlig gate/torg tillates ikke. Parkeringskjellere tillates ikke eksponert som fasade mot offentlige vegformål eller park.
- Bebyggelsen skal tilpasses gatetun/fortausnivå. Eventuelle trapper og ramper skal utformes som en integrert del av bebyggelsen.
- Eventuelle sikkerhetsgitre skal være innvendig montert.
- Baldakiner og balkonger tillates kraget ut med inntil 60 cm over fortau og byrom, med minste fri høyde 3 m over fortau / plass.
- Fasadekledning skal i hovedsak være i naturbasert miljøvennlig materiale som tre eller tegl.
- Taktekking skal være av materialer som gir en matt og ikke lysreflekterende overflate.

4.1.4 Næringsbebyggelse (felt x)

Innenfor områdene for næringsbebyggelse tillates følgende virksomhet:
Industri, håndverksvirksomhet og lager.

a) Bruk, utnyttelse og høyder

Området tillates bebygd med industri, håndverksvirksomhet og lager. Maks %-BYA = X%. T-BRA=Xm²

Tillatt byggehøyde er til kote X m.o.h.

b) Energianlegg Der de ikke er gitt eget reguleringsformål.

Trafostasjoner kan etableres ved behov innenfor området. Det skal opparbeides kjøreadkomst frem til trafostasjonen(e).

4.1.5 Steinbrudd og masseuttak (felt x)

- a) I området skal det tas ut masser i etapper i samsvar med gjeldende driftsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning. Uttak kan skje ned til kote + x.
- b) Avdekkingsmasser skal lagres i deponi for senere istandsetting og revegetering av området.
- c) Uttaket skal avsluttes med pallettrinn mot uttakets permanente yttergrenser. Eventuelle løsmasseskråninger skal ha maks helning 1:2 i henhold til gjeldende driftsplan.
- d) Massetaket skal være sikret under driften. Skjerming og skilting skal iverksettes for å hindre fallulykker hos mennesker og dyr. Det skal være bom over adkomstveg inn til masseuttaket.
- e) Støv fra anleggsområdet skal dempes ved vanning. Området skal i tørre perioder i nødvendig grad vannes for å unngå støvflukt.
- f) Utslipp av støy skal ikke overstige gjeldende grenseverdi i forurensningsforskriften § 30-7. Støy fra sprengning er unntatt, jf. Forurensningsforskriften § 30-8.

3.1.1.7 Sprengning skal bare skje mandag til fredag mellom kl. 07.00-16.00. Naboer skal varsles om når sprengning skal finne sted. Øvrig anleggsvirksomhet skal bare skje mandag til fredag mellom 07.00-19.00. Utlevering av produkter og evt. innkjøring av deponi masser kan også skje mandag-fredag 07.00-22.00 og på lørdager mellom 07.00 - 15.00.

Følgende avvik tillates utenom normal driftstid;

- I. Ekstraordinære forhold som gjør det nødvendig å sprengne og produsere akutt (f.eks. ved vegbrudd, ras, flom el.l.). Naboer innen 600 meter skal da varsles. Journal skal føres.
- II. Henting av strøsand til strøing av offentlige veger hele døgnet, 7 dager i uka.

- g) Før sprengning skal det gjennomføres en risikovurdering av forholdene sett opp mot utslaget til driftsområdet.
- h) Etter avsluttet uttak skal området istandsettes ved å tilføre vekstjord og tilrettelegge for revegetering/ beplantning med stedeagne arter med sikte på skogbruk. Ved avsluttet uttak skal området være satt i stand i samsvar med godkjent driftsplan. Etter at istandsetting er gjennomført i henhold til drifts- og avslutningsplanen skal området tilplantes med skog. Etterbruken av uttaksområdet er landbruksformål, skogbruk.
- i) Før leveranser til bygningsformål skal det gjennomføres radonmålinger.
- j) Det er tillatt med produksjon og foredling av tilkjørte masser. Det tillates også mottak av rene masser (ikke forurenset grunnmasse) som; stein, tegl, murstein og ren betong uten armeringsjern, og istandsetting av ferdige uttatte områder.

4.1.6 Kommunaltekniske anlegg (felt x)

Angi hva området er tenkt til, for eksempel pumpestasjon, fjernvarme, trafo etc. og ev utfyllende bestemmelser.

a) Energianlegg

Arealet skal benyttes til oppføring av transformatorstasjoner (nettstasjoner).

b) Avløpsanlegg

Arealet skal benyttes til pumpestasjon for avløpsvann.

c) Renovasjonsanlegg

Arealet skal benyttes til renovasjonsløsninger.

4.1.7 Lekeplass (felt x)

Skal være universelt utformet, tilrettelegges for variert lek for alle aldersgrupper og minimum utstyres 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.

Lekeplassen skal være felles for

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt x, x, x, x, etc.)

a) 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.

b) Utforming

Offentlige veger og fortau skal utformes i henhold til enhver tid gjeldende formingsveileder og Statens vegvesens "Veileder N100 Veg- og gateutforming".

c) Gatemøblering

Sittebenker, lysmaster, vegetasjon og annen gatemøblering skal være i henhold til til enhver tid gjeldende formingsveileder.

d) Universell utforming

Håndbok V129 fra Statens vegvesen skal legges til grunn ved videre detaljering av gang- og sykkelveg og kollektivholdeplasser.

e) 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.

f) Gangfelt med nedsenket kantstein

Gangfelt skal utformes slik at det er tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelsehemmede og orienteringshemmede.

<Arealformål>, (felt x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen.

4.2.2 Veg o_V1 (felt x)

Vegen skal opparbeides med fast dekke.

4.2.3 Veg f_V2 (felt x)

Avkjørselen skal være felles for....

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

4.2.4 Annen veggrunn - grøntareal (felt x)

Områder merket o_SVG skal benyttes til nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer, støyvoller, støyskjermer, kantstopp buss, viltgjerder, stabiliserende tiltak etc. Mindre justeringer og tilpassinger til terrengforhold og skråningsutslag kan gjøres i anleggsfasen.

Mindre avvik i skråningsutslag innenfor området vil kunne skje som følge av uforutsette forhold, som for eksempel grunnforhold eller mangler i kartgrunnlaget. Det kan medføre at areal som skal disponeres til vegformål vil fravike noe fra det som fremgår av formåls grensene i planen. Areal som ikke disponeres til vegformål, forutsettes benyttet som tilstøtende formål.

4.2.5 Gang- og sykkelveg o_G1 (felt x)

Skal opparbeides med fast dekke og gatelys.

4.2.6 Fortau (felt x)

4.2.7 Gatetun (felt x)

4.2.8 Felles parkeingsplass (felt x)

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

Lagring av båter, campingvogner, bobiler eller lignende er ikke tillatt.

4.2.9 Fellesareal for garasje (felt x)

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

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt x, x, x, x, etc.)

Verdifull grønnstruktur og vegetasjon, herunder bytrær, skal i størst mulig grad bevares eller erstattes med arealer/vegetasjon av tilsvarende karakter. Etablering og vedlikehold av turveier, samt andre tiltak for å fremme friluftsliv, lek og rekreasjon, kan tillates dersom landskapets og naturmiljøets karakter og egenart ivaretas.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvilke konsekvenser tiltaket har for verdifull grønnstruktur/vegetasjon, og hvordan vegetasjon som skal bevares skal sikres i anleggsperioden.

Ved etablering av ny grønnstruktur (parker, vegetasjonsskjermer, utomhusarealer, turveier, lekearealer, idrettsparker o.l.) skal det etableres variert vegetasjon som skaper rom og avgrensing i tettstedet og som kan gi livsgrunnlag for biologisk mangfold.

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.

Det må gis særskilte tillatelser for bruk av deler av områdene til uteservering tilknyttet virksomhet i byggeområder som er knyttet opp til friområde. Denne bruken må ikke i urimelig grad gå utover den parkmessige bruken.

<Arealformål>, (felt x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen.

4.3.2 Friområde (felt x)

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.

4.3.3 Park (felt x)

Parken skal opparbeides med materialbruk av høy kvalitet. Eksisterende trær skal bevares. Parken skal utformes med beplantning for å skape et grønt og attraktivt uterom. Det skal være benker, apparater og rom for variert lek, samvær og aktivitet for alle aldersgrupper gjennom hele året. Parken skal ha belysning som bidrar til et trygt uterom.

4.3.4 Grønnstruktur (felt x)

Området skal tilsås og/eller beplantes.

4.3.5 Vegetasjonsskjerm (felt x)

Vegetasjonsskjermen skal fungere som en buffersone med skjerming mot omgivelsene. All vegetasjon skal i hovedsak bevares men uttynning og uttak av enkelttrær kan skje med kommunens samtykke. Området skal tilsås og beplantes tilstrekkelig med trær slik at området fungerer som en vegetasjonsskjerm.

Det er ikke tillatt med lagring, massedeponi eller annet som etter kommunens skjønn er skjemmende i disse arealene.

4.4 Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)

4.4.1 Fellesbestemmelser for forsvarsområder (felt x, x, x, x, etc)

Bestemmelser som gjelder særskilt for alle områder for Forsvaret.

<Arealformål>, felt x, x, etc.

Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen.

4.5 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

4.5.1 Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (felt x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for alle landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift områder.:

<Arealformål> (felt x, x, etc.)

Bestemmelser som gjelder særskilt for enkelte felt, alene eller flere sammen.

4.5.2 Landbruk (felt x)

Omfatter områder der jord- og skogloven fortsatt skal gjelde.

Det kan oppføres bygninger som er nødvendige for landbruksdriften. Disse må tilpasses kulturlandskapet.

4.5.3 Friluftformål (felt x)

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.

4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

4.6.1 Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag (Felt x, x, x, etc.) og/eller

4.6.2 Bestemmelser for <Arealformål>, felt x, x, etc.

Bestemmelser som gjelder særskilt for bruk og vern av sjø og vassdrag.

4.7 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

4.7.2 Fellesbestemmelser for kombinerte hovedformål (felt x, x, x, etc.) og/eller

4.7.3 Bestemmelser for <Arealformål>, felt x, x, etc.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Gi nødvendige bestemmelser til planens hensynssoner slik at hensynssonene får rettslig innhold

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone x, x)

Krav eller forbud for å ivareta sikkerhet og avverge fare

5.1.1 Sikringssone 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.

5.1.2 Støy Rød sone iht. T-1442

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

5.1.3 Støy Rød sone iht. T-1442

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

5.1.4 Faresone høyspentanlegg

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.

5.1.5 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 kreves fagkyndig utredning av flomfare ved prosjektering av nye tiltak langs vassdrag som vist i hensynssone for flomfare. Utredningen skal gi grunnlag for å vurdere om tiltaket er forsvarlig, og behovet for forebyggende sikringstiltak.

5.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (sone x, x)

Nærmere angitte løsninger for infrastruktur.

5.3 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone x, x)

5.3.1 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 sikringszone på 5 m.

5.3.2 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.

5.3.2 Bevaring av kulturmiljø

Bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningene beholde sitt særpreg, historiske og estetiske kvaliteter. Evt. forandringer tillates kun som tilbakeføring til tidligere dokumenterbart utseende. Ny bebyggelse innenfor hensynssonen skal tilpasses kulturmiljøet. I forbindelse med byggesøknad skal det innhentes uttalelse fra regional kulturvernmyndighet.

5.4 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d) (sone x, x)

Rådighetsbegrensninger som gjelder inntil forvaltningsvedtak er gjort.

Hvilke tiltak/virksomheter som er tillatt eller forbudt i henhold til båndlegging etter annen lov.

5.5 Krav om felles planlegging (§ 11-8 e) (sone x, x)

Krav om at området skal planlegges samlet (bare aktuelt i områderegulering)

6 Bestemmelser til bestemmelsesområder

Gi nødvendige bestemmelser til planens bestemmelsesområder slik at områdene får et rettslig innhold.

Bestemmelser og eller retningslinjer særskilt knyttet til et avgrenset område innenfor et, eller på tvers av flere arealformål (§12-7 nr 1-14)

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #x, #x)

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.

7. Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)

7.1 Før opprettelse av eiendommer (felt x, x, x)

Før det gis tillatelse til fradeling av enkelttomter innenfor felt X skal det utarbeides en helhetlig tomtedelingsplan med interne vegger som omfatter hele området.

7.2 Før rammetillatelse (felt x, x, x)

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.

Det skal foreligge godkjent overordnet teknisk plan for teknisk infrastruktur, samferdselsanlegg og park for hele planområdet.

Det skal sikres opparbeidelse av parkering for biler tilhørende ny bebyggelse med tilfredsstillende parkeringsdekning. Ved behov for en midlertidig løsning i påvente av permanent løsning skal permanent løsning også være sikret.

7.3 Før igangsettingstillatelse (felt x, x, x)

7.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt x, x, x)

Det er krav til opparbeidelse og ferdigstilling av felles lek-/utomhusarealer, parkering for bil/sykkel, avkjørsler, vegger, gang- og sykkelveger/fortau, gatelyst, kollektivholdeplass, teknisk infrastruktur, friområder, renovasjonsløsning, sikring mot skred etc. før "angitt bebyggelse" tas i bruk. Dersom brukstillatelse blir gitt i vinterhalvåret skal uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet og ferdigstilt i løpet av påfølgende sommerhalvår.

"Angitt" veg inn til planområdet skal være utbedret før "angitt bebyggelse" tas i bruk.

"Angitt" gang- og sykkelveg/fortau, vann- og avløpsledning, strøm, gatelyst frem til planområdet skal være anlagt før "angitt bebyggelse" tas i bruk.

"Angitt" støytiltak må være gjennomført før "angitt bebyggelse" tas i bruk.

7.5 Rekkefølge i tid (felt x, x, x)

Typisk gjelder dette hvilke utbyggingsområder (felt) som skal bygges ut i hvilken rekkefølge.

Områder regulert til steinbrudd og massetak skal inntil de tas i bruk som uttaksområde driftes i henhold til eiendommens skogbruksplan.

7.6 <Annet rekkefølgetema> (felt x, x, x)

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

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.

4.7 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Vedlegg til planbeskrivelse (planens nr og navn)

Datert: Revidert: (dato og initialer)

Utfylt av: (navn)

1. Dagens situasjon/ Beskrivelse av planområdet og utbyggingsformålet

2. Metode

Mulige uønskede hendelser er ut fra en vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets fremtidige funksjon og hendelser som kan påvirke omgivelsene som følge av ny arealbruk. Hendelsene er delt inn i natur/klima, tidligere bruk, infrastruktur, virksomhetsbaserte forhold og ulovlige forhold.

Vurderinger av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig: forholdet er kontinuerlig tilstede
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til, periodisk hendelse
- Lite sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig)
- Usannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men teoretisk sjanse.

Vurdering av **konsekvenser** av uønsket hendelse er delt i:

- Ubetydelig (1): Ingen personskade eller skade på miljø
- Mindre alvorlig (2): få/små personskader eller skade på miljø
- Alvorlig (3): Alvorlig person- eller miljøskade
- Svært alvorlig (4): Personskade som medfører død eller varige men, mange skadd eller langvarige miljøskader

Konsekvens:	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4 Svært sannsynlig	Yellow	Red	Red	Red
3 Sannsynlig	Green	Yellow	Red	Red
2 Lite sannsynlig	Green	Green	Yellow	Red
1 Usannsynlig	Green	Green	Green	Yellow

Risikovurdering: Risiko fremkommer som funksjon av sannsynlighet og konsekvens.

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig, i utgangspunktet ikke akseptabelt.
- Hendelser i gule felt: Tiltak må vurderes.
- Hendelser i grønne felt: Ikke signifikant risiko, men risikoreducerende tiltak kan vurderes.

4.1 Natur og klima	Vurdering					
Forhold/uønsket hendelse	Ja	Nei	Sannsynlighet (Vurderes ut ifra tabell)	Konsekvens (Vurderes ut ifra tabell)	Risiko (Viser resultatet i tabellen)	Merknad
Er området flomutsatt?						
Er området utsatt for flom fra elv/bekk, også lukket bekk?						
Er det fare for utglidning, kvikkleire el? Er området utsatt for jordras?						
Er området utsatt for snø- eller steinskred?						
Er det radon i grunnen?						
Er området spesielt utsatt for skogbrann?						
Er det spesielt fare for usikker is? (kraftverk, dammer, elver)						
Vil tiltaket påvirke viktige naturverdier, sårbare arter etc?						
4.2 Tidligere bruk	Vurdering					
Forhold/uønsket hendelse	Ja	Nei	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Merknad
Vil tiltaket påvirke kulturminner?						
Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomhet som følger: - Avfallsdeponi (forurensning, stabilitet)? - Massedeponi (byjord, forurensning, stabilitet)? - Industrivirksomhet, bensinstasjon, olje/kjemikalieanlegg, gartneri el - Militære anlegg						
4.3 Infrastruktur	Vurdering					
Forhold/uønsket hendelse	Ja	Nei	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Merknad
Vil ulykker/naturskader på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området eller adkomst? - Hendelse på vei - Hendelse på bane - Hendelse på vann/elv						
Vil drenering av området føre til økte problemer i nedenforliggende områder?						
Er området utsatt for støy fra transport, skytebaner, bedrifter ol?						

Vil bortfall av følgende tjenester gi spesielle ulemper for området? - Elektrisitet - Teletjenester - Vannforsyning - Renovasjon/spillvann						
Påvirkes området av magnetiske felt fra høyspentlinjer?						
Er det spesielle 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 adkomstruter for utrykningskjøretøy? Hva er utrykningstiden for nødetatene?						
4.4 Virksomhetsbaserte forhold	Vurdering					
Forhold/uønsket hendelse	Ja	Nei	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Merknad
Omfatter området spesielt brannfarlige anlegg?						
Vil følgende hendelser som kan inntreffe i nærliggende virksomheter (industri ol) utgjøre en risiko? - Utslipp av giftige gasser/ væsker - Utslipp av eksplosjonsfarlige/ brennbare gasser/væsker						
Vil tiltaket begrense fremtidig utvidelse av sikkerhetssoner rundt nærliggende virksomheter?						
4.5 Ulovlig virksomhet	Vurdering					
Forhold/uønsket hendelse	Ja	Nei	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Merknad
Er tiltaket spesielt utsatt for kriminalitet?						
Er tiltaket et sabotasje-/ terrormål i seg selv?						
Finnes det potensielle sabotasje/terrormål i nærheten?						

5 Oppsummering med vurdering av punktene som har risiko

Her oppsummeres punktene i ROS-analysen som medfører risiko, med beskrivelse av risiko og vurderinger, samt tiltak for å redusere risikoen.

Eksempel på tekst:

Tabellen nedenfor oppsummerer de ulike punktene i ROS-analysen som er vurdert å være relevante med hensyn til iverksetting av tiltak for å redusere antall uønskede hendelser og/eller konsekvensen av hendelsene til et akseptabelt nivå.

Middels risiko 4.1 Fare for utglidning pga kvikkleire: Hele området ligger under marin grense og det er ifølge overordnet kartlegging stor sannsynlighet for marin leire i grunnen.

Området er tidligere bebygd og området som skal bebygges er relativt flatt. Planområdet ligger i ytterkant av området hvor sannsynligheten for marin leire er stor. Det er ikke registrert noen kvikkleireområder i kommunen. Det anses uavklart om det er marin leire i grunnen og hvis så er tilfelle om området har tilstrekkelig stabilitet. Det er registrert noen aktsomhetsområder for jord- og flomskred, men ikke innenfor eller inntil planområdet.

For å ivareta hensyn til naturskade i tråd med teknisk forskrift tas det inn en bestemmelse med krav om at det skal dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred/utglidning som følge av mulig marin leire i grunnen gjennom en geoteknisk vurdering. Dette må gjennomføres før det gis igangsettingstillatelse.

4.3 Spesielle farer forbundet med bruk av veger i området Det er ikke registrert spesielle ulykkespunkt eller anses å være spesielle farer forbundet med bruk av veger i nærområdet til de nye omsorgsboligene og trafikken er beregnet å minske. Samtidig er det slik at det ferdes mange barn og unge i området, både i forbindelse med skole og fritidsaktiviteter.

Hastigheten på veien er lav og i området rundt er det etablert gang- og sykkelvei. Det er trygg skolevei til sentrum. Omsorgsboligene vil generere mindre trafikk enn hva området tidligere har hatt i tilknytning til Holt ungdomsskole. Innenfor det aktuelle området anses infrastruktur for gående og syklende tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

4.8 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			
Er planen i samsvar med overordnet plan?			
Er kartgrunnlaget av tilfredsstillende kvalitet? Usikre grenser måles opp før offentlig ettersyn.			
Er plankartet vedlagt digitalt på SOSI-format?			
Stemmer formål på kartet med bestemmelser/tegnforklaring?			
Har offentlig veg tilfredsstillende bredde og fall? Nødvendig med vegplaner?			
Er 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?			

Sist revidert 23.06.2020, BAS