



KRAVSPESIFIKASJON FOR REGULERINGSPLANER I NES KOMMUNE

1. Innledning

Denne kravspesifikasjonen oppstiller krav til komplett planforslag for behandling i Nes kommune. Planforslaget må være komplett før det kan tas opp til 1. gangs behandling. Denne veilederen er utarbeidet for å synliggjøre de krav som Nes kommune stiller i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner. Hensikten er å tilrettelegge for innholdsmessig god kvalitet i reguleringsplaner og effektiv planbehandling.

Det forutsettes at planmaterialet utformes i tråd med plan- og bygningsloven, kart- og planforskriften og nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. Kravspesifikasjonen/veilederen er ment som et supplement til disse.

Nes kommunes norm for kommunaltekniske anlegg for veg, vann og avløp skal legges til grunn ved utarbeidelse av planforslaget.

Fristen for behandling av et planforslag er 12 uker etter at et komplett planforslag er mottatt hos kommunen.

2. Dokumentkrav til reguleringsplanforslag

Et planforslag skal bestå av følgende dokumenter (ikke uttømmende):

Dokument	Format
Plankart	.pdf og .SOSI (En fil pr. vertikalnivå)
Planbestemmelser	.pdf og .word
Planbeskrivelse	.pdf og .word
Vedlegg til planbeskrivelse	.pdf
Illustrasjonsplan	.pdf
Kopi av varslingsbrev med mottakerliste	.pdf
Oppsummering av innkomne merknader ved varsel om oppstart med forslagsstillers kommentarer	.word
Kopi av innkomne merknader ved varslings	.pdf
Kopi av avisannonse	.pdf
Referat fra oppstartsmøtet	.pdf
Geoteknisk rapport	.pdf
Rammeplan for tekniske anlegg	.pdf
Teknisk plan for veg	.pdf (A3)
SOSI - kontroll	.txt (En fil for hver .SOSI-fil)

3. Oversendelse av planforslag

Dokumentene oversendes til kommunen digitalt på epost til postmottak@nes-kommune.no med kopi til den aktuelle saksbehandler.

Eposten med oversendelse av plandokumentene skal tituleres på følgende måte:
«Oversendelse av forslag til detaljregulering av xxx, gnr.xx bnr.xx»

Dersom forsendelsen oversendes i flere enn én epost, skal det angis totalt antall eposter i hver epost. For eksempel «Del 1 av 5», «Del 2 av 5» osv.



4. Tittelangivelse på plandokumenter

Ved oversendelse pr epost skal plandokumentene navngis på følgende måte:

Type dokument, datert xx.xx.xx, evt. dato for redigering

For eksempel: «Planinitiativ datert xx.xx.xx, rev. xx.xx.xx»
 «Planprogram datert xx.xx.xx»
 «Geoteknisk rapport, datert xx.xx.xx»
 «Illustrasjonsplan, datert xx.xx.xx»

5. Plankart

Plankartet skal utarbeides digitalt. Digitalt kartgrunnlag bestilles fra kommunen på følgende lenke: <http://tema.webatlas.no/nes/kartbestilling/#>. Forslagsstiller velger aktuelt område det ønskes kartdata for og type filformat. (Merk at planforslaget skal leveres i SOSI format i tillegg til analogt .pdf kart).

Kartgrunnlaget skal i utgangspunktet være grunnkart i målestokk 1:1000 med innmålte eiendomsgrenser. Dersom eiendomsgrensene ikke er tilfredsstillende må tiltakshaver selv bekoste ny eller evt. supplerende oppmåling så tidlig som mulig i prosessen.

Digital plan skal oversendes til kommunen før 1. gangs behandling. I tillegg til .SOSI- fil må plankartet oversendes i .pdf format.

5.1. Formål, linjer og symboler

Følgende formål, linjer og symboler skal alltid vises i plankartet:

<i>Skjæringer og fyllinger</i>	For veger, fortau og gang- sykkelveger skal alle fyllinger og skjæringer vises på plankartet. Det skal vurderes om disse arealene skal reguleres til vegformål, utbyggingsformål eller kombinerte formål.
<i>Høyspentledninger, kabler og trafokiosker</i>	Forskrift om strålevern og veiledningsmateriell skal benyttes i planarbeidet. Høyspentledninger skal angis med hensynssone i plankartet med tilhørende planbestemmelser. Trafokiosker skal reguleres med egne formål. Det tillates ikke trafokiosker på områder avsatt til lek.
<i>Kommunaltekniske anlegg</i>	Kommunaltekniske anlegg som ikke går i vegareal skal reguleres med egnet formål evt. kombinert med annet formål.
<i>Snuhammer</i>	Det skal reguleres snuhammer i alle offentlige veger og fellesveger.
<i>Renovasjon</i>	Dersom det legges opp til fellesløsninger for renovasjon skal det avsettes arealer til dette i reguleringsplanen. Felles renovasjonspunkt bør legges lett tilgjengelig i planområdet.
<i>Lekeplasser</i>	Lekeplasser skal plasseres på områder som egner seg for lek, ikke i utkanten av boligfelt nær hovedveger.

5.2. Tegnforklaring

Symbolene for reguleringsformål skal oppstilles i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-5 i tegnforklaringen. Koordinatsystem, ekvidistanse, målestokk med målestav og nordpil må angis. Tegnforklaringen skal være i overensstemmelse med de formål, benevnelser, streksymboler og lignende som benyttes på plankartet.



5.3. Tittelfelt

I tittelfeltet skal det være egen rubrikk/rubrikkrekke for:

- Kommunens navn og logo
- Dato for uttak av kartgrunnlag
- Plannummer, koordinatsystem, saksbehandler
- Planens navn, datering og revisjoner av planforslaget
- Datoer for 1. og 2. gangs behandling, offentlig ettersyn og vedtaksdato.

6. Planbestemmelser

Kommunens mal for reguleringsbestemmelser skal benyttes. Bestemmelsene skal utformes presist og være i samsvar med pbl. § 12-7.

7. Planbeskrivelse med vedlegg

Nes kommunes mal for planbeskrivelse skal benyttes. Planbeskrivelsen skal avklare alle forhold som ansees å være viktige i plansaken, herunder resultater/konklusjoner fra faglige rapporter/ utredninger, som også må følge som vedlegg til planbeskrivelsen.

De valgte løsningene må begrunnes av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Dette er særlig viktig ved eventuelle punkter hvor forslaget ikke er i overensstemmelse med gjeldende planer. Begrunnelse for valgte løsninger er også viktig på eventuelle punkter hvor høringsinstanser eller andre kan komme med innvendinger. Dette gjelder også punkter hvor kommunen har signalisert planfaglige innvendinger.

Forslagsstiller skal kommentere hvordan utredninger er ivaretatt i planforslaget. Det stilles krav til fagkyndighet innenfor fagområdet ved utarbeidelse av utredninger.

Planbeskrivelsen skal oppdateres av forslagsstiller etter 1.gangsbehandling med minimum følgende:

- Datoer for høringsperiode, frister og medvirkningsmøter
- Hvilke tema/momentene som ble kommentert gjennom høring/offentlig ettersyn
- Eventuelle endringer i planforslaget som følge av høringsinnspill
- Vurdering av behovet for ny høring som følge av endringer etter offentlig ettersyn
- Datoer for politisk behandling

Krav til vedlegg til planbeskrivelsen

Alle faglige rapporter/ utredninger/illustrasjoner skal vedlegges planbeskrivelsen. Resultater/ konklusjoner og illustrasjoner må innarbeides i planbeskrivelsen.

Særskilte krav til vedlegg:

Illustrasjoner

- Utomhusplan/ illustrasjonsplan som viser planlagt utbygging
- Dersom illustrasjoner utarbeides i 3D skal det minimum vises fotostandpunkt fra bakkenivå, i tillegg til eventuelle andre vinkler. Illustrasjonene skal også vise hvordan tenkt bebyggelse vil påvirke eksisterende forhold/bebyggelse.

Sol- og skyggestudie

Det skal utarbeides sol/skyggestudie som viser sol/skygge forhold innenfor planområdet ved:

- Jevndøgn kl. 12:00 og kl. 16:00
- Vintersolverv kl. 12:00 og kl. 16:00
- Sommer kl. 12:00 og kl. 16:00



Det skal vises skyggeutslag både for prosjektets egne bygninger og uteareal, samt for tilgrensede eiendommer og bygninger dersom disse blir påvirket.

Terrengsnitt

- Det skal lages et tilstrekkelig antall snitt, både karakteristiske og kritiske.
- Snittlinjer skal vises gjennom tilstøtende nabobebyggelse og gjennom ny bebyggelse
- Eksisterende og fremtidig terreng skal vises i snittlinjene
- Snittlinjene skal vises i illustrasjonsplan eller på eget kartutsnitt

Risiko- og sårbarhetsanalyse

- Utarbeides i henhold til DSB' metode for helhetlig ROS-analyse.

Øvrige tema for faglig vurdering (listen er ikke uttømmende):

- Universell utforming
- Folkehelse
- Barn og unges interesser
- Støy
- Naturkartlegging
- Trafikkforhold; ÅDT-tall i dag, dimensjonerende trafikkmengde, trafikkstrømmer, trafikkapasitet og trafiksikkerhet, og skissér løsninger. Dimensjonerende trafikkmengde settes til 20 år etter vegåpning, jfr. Statens vegvesens håndbok N100. Valg av dimensjoneringsklasse for veg skal begrunnes og oppfylle felleskommunal vegnorm for Nes kommune, samt håndbok N100 – Veg- og gateutforming. Eventuelle avvik skal dokumenteres og begrunnes.
- Mobilitet; Redegjørelse for hvordan infrastruktur, bebyggelse og uteområder tilrettelegges for å begrense transportbehovet, fremme miljøvennlig transport og sikre trygg og hensiktsmessig varelevering, parkering og tilkomst for alle trafikantgrupper. Det skal redegjøres for kollektivtilbud og tilbud til gående og syklende. Eksisterende situasjon skal vurderes og omtales, og tiltak foreslås der dette er relevant.

8. Geoteknisk vurdering

I alle reguleringsplansaker skal det gjennomføres en *geoteknisk vurdering* som er tilstrekkelig for å klarere området for bebyggelse og anlegg, og eventuelt vise om det er ytterligere behov for geoteknisk undersøkelse. Resultatet fra vurderingen skal innarbeides i planbeskrivelsen og følge som vedlegg til denne.

Ved krav om *geotekniske undersøkelser* må tiltakshaver gjennomføre grunnundersøkelser av planområdet før planforslaget innsendes til kommunen for 1. gangs behandling. Den geotekniske rapporten skal sendes inn sammen med planforslaget. I rapporten skal det fremgå om planområdet er stabilt og egner seg til planlagt utnytting. Dersom området er bebyggbart skal konklusjoner og anbefalinger for hvilke tiltak som eventuelt må gjøres fremgå av rapporten.

9. Rammeplan for tekniske løsninger

Utbygger må utrede følgende forhold i tett dialog med avdeling for kommunalteknikk før planforslaget innsendes for 1. gangs behandling:

- Rammer for valg av løsning, samt plassering av kommunaltekniske anlegg
- Hovedprinsipp for kloakkering er selvføll. Pumpestasjoner unngås.



- Anleggenes plassering i forhold til høyder på veger og de tomter som skal betjenes skal utredes og kvalitetssikres som en del av det innsendte materialet.
- Det skal utredes prinsipløsninger for overvann.
- Overvann skal fortrinnsvis løses på den enkelte tomt der dette er mulig. Der dette ikke er mulig skal alternative løsninger utredes. Tre-trinns strategien skal legges til grunn.
- Det skal foretas beregninger av økt belastning på tilstøtende bekker, elver og overvannssystem som følge av utbyggingen. Utbyggingens innvirkning på overvannsbullansen skal også utredes.
- Rammeplanen skal utarbeides med konklusjoner og anbefalinger for valg av løsning. Planen skal inneholde et kart som viser planlagte hovedtraseer for vann og avløp med tilkoblingspunkter.
- Prinsipper for drikkevann og slukkevann (brannvann) skal utredes, herunder brannvannsmengder, brannvannsdekning, plassering av brannkummer og adkomst til brannkum med utrykningskjøretøy.
- Flomveikart for planområdet som viser flomveier inn til, gjennom og ut av planområdet
- Dimensjoneringsgrunnlag og planlagte belastning, evt. behov for oppgradering av eksisterende tekniske installasjoner

10. Teknisk plan for veg

Teknisk plan for veg skal inneholde følgende:

- Forside og tegningsliste.
 - Oppgi relevant strekning, dimensjoneringsklasse, fartsgrense og trafikkgrunnlag.
- Oversikt i plan og profil
- Primærveg – plan og profil
- Sekundærveg – plan og profil (der dette er relevant)
- Vegkryss og avkjørsler (der dette er relevant)
- Tverrprofiler pr 10. meter (Avvik kan vurderes av kommunen ut i fra veglengde og klasse)
- Eksisterende eiendomsgrenser skal stiples inn.
- Stigning, horisontal- og vertikalkurvatur skal oppgis på plan- og profiltegningene.

Filene oversendes i PDF-format, og skal være tilpasset A3-utskrift. Til referanse, se Statens vegvesens håndbok R700 *Tegningsgrunnlag* sine A-, B-, C-, D-, E- og U-tegninger.

11. Medvirkning

Det anbefales gjennomført egnet opplegg for medvirkning i forhold til planens omfang og innhold, herunder medvirkningsmøter med berørte og andre interessenter, barnetråkk osv.

