




PLANVEILEDER FOR PRIVATE PLANFORSLAG I SEL KOMMUNE

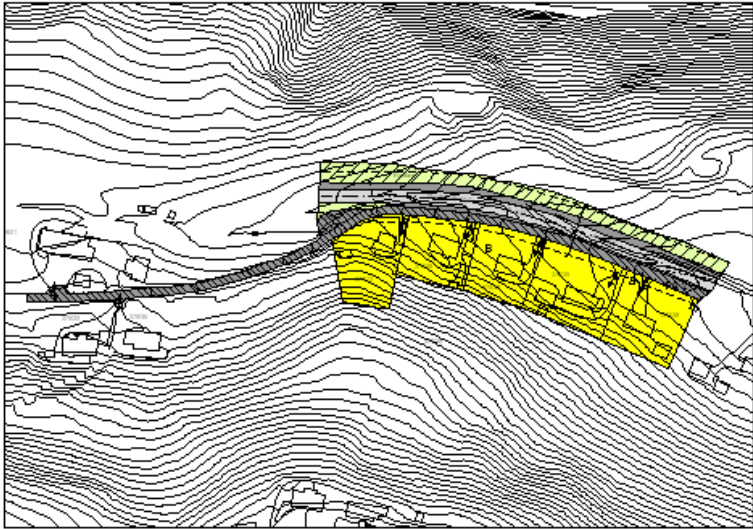


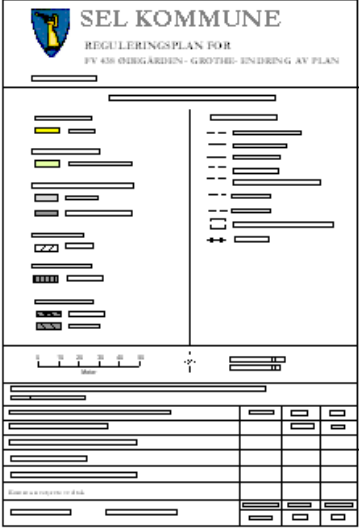
SEL KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR
FV 438 ØDEGÅRDEN - GROTHE- ENDRING AV PLAN

REGULERINGSPLAN FOR
FV 438 ØDEGÅRDEN - GROTHE- ENDRING AV PLAN

For utarbeidelse av Planveileder og planveiledering 2017 av 17.
For utarbeidelse av planveiledering og planveiledering 2017 av 17.
Med utarbeidelse av planveiledering og planveiledering 2017 av 17.
Med utarbeidelse av planveiledering og planveiledering 2017 av 17.

Planveiledering og planveiledering 2017 av 17.
Planveiledering og planveiledering 2017 av 17.





*Veileder for utarbeidelse av private
regulerings- og bebyggelsesplaner*



PLANVEILEDER FOR PRIVATE PLANFORSLAG

Sel kommune ønsker en mest mulig enhetlig utforming av de regulerings-/bebyggelsesplaner som sendes inn til behandling. Sel kommune har derfor utarbeidet ett veiledningsmateriale for utbyggere og forslagsstillere. Hensikten med materialet er å effektivisere saksbehandlingen og bidra til en god og enhetlig saksfremstilling.

I tillegg til Sel kommunes veiledningsmateriale vises det til Miljøverndepartementets veileder for utarbeidelse av reguleringsplan og bebyggelsesplan og andre aktuelle veiledere som er å finne på miljøverndepartementets internettside: <http://www.miljo.no> under dokumenter, veiledninger og brosjyrer.

Innsendt materiale (planforslag med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse) skal være databasert og kan med fordel sendes til mailadresse: postmottak@sel.kommune.no eller til arealplanleggers e-mail adresse.

Vedlegg i farger og vedlegg i format større enn A4 og A3 (kart, illustrasjoner med mer) bør i tillegg sendes på papir til adresse:

*Sel kommune
Plan og beredskap v/ arealplanlegger
Botten Hansensgt. 9
2670 OTTA*

Når planforslaget er mottatt, vil kommunens saksbehandler gå gjennom det mottatte materiale og kontakte forslagsstiller underveis ved behov for avklaringer. Deretter gjøres saken klar for politisk behandling. Mer detaljert informasjon om hva som skal sendes inn følger i veiledningsmaterialet.

Velkommen som forslagstiller/utbygger i Sel kommune

*Med hilsen
Plan og beredskap
Sel kommune*



INNHALDSFORTEGNELSE

GENERELL ORIENTERING OM PRIVATE REGULERINGS-/BEBYGGELSESPLANER	4
Formelt om reguleringsplan.....	4
Formelt om bebyggelsesplan.....	4
Reguleringsforespørsel/forhåndsfremleggelse i det faste utvalget for plansaker.....	4
PLANOPPSTART	5
Forhåndsvurdering/forhåndskonferanse.....	5
Igangsetting av planarbeid.....	5
Krav til fagkompetanse.....	5
Innsending av planforslag til 1.gangs behandling i planutvalget.....	5
KRAV TIL MATERIALE VED INNSENDING AV PLANFORSLAG	6
Materialet skal bestå av.....	6
Vedlegg til planforslaget.....	6
Tileggsdokumentasjon.....	6
Planbeskrivelse.....	7
Plankart.....	7
Planbestemmelser.....	7
GEBYR- PLANSAKER	8
Gebyr.....	8
KRAV TIL DIGITAL LEVERANSE AV REGULERINGSFORSLAGET	8
Planforslag leveres på digital form.....	8
Mangelfull datalevering.....	8

VEDLEGG:

Vedlegg 1	Referat fra forhåndskonferanse i plansaker
Vedlegg 2	Eksempel på annonse
Vedlegg 3	Eksempel på varselbrev til myndighetene og berørte
Vedlegg 4	Adresseliste
Vedlegg 5	Planbeskrivelse
Vedlegg 6	Eksempel på tegnforklaring
Vedlegg 7	Eksempel på planbestemmelser



GENERELL ORIENTERING OM PRIVATE REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLANER

Formelt om reguleringsplan

Reguleringsplan er en detaljplan etter Plan- og bygningslovens (PBL) kap. VII ”Reguleringsplan”. Plankartet er sammen med bestemmelser et juridisk dokument som når planen er vedtatt kan hjemle innløsning, deling og liknende. Hensikten med reguleringsplan er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsforsalg legges fram for kommunestyret av det faste utvalget for plansaker. Reguleringsplaner vedtas av kommunestyret med endelig rettsvirkning dersom det ikke foreligger innsigelse til planen.




Formelt om bebyggelsesplan

Bebyggelsesplanen er en detaljtype for enkle utbyggingssituasjoner eller for en ytterligere detaljering av en reguleringsplan. Den skiller seg fra reguleringsplanen ved at den vedtas endelig med rettsvirkning av det faste utvalget for plansaker. Bebyggelsesplanen har samme rettsvirkning som en reguleringsplan.

Reguleringsforespørsel / Forhåndsfremleggelse i Det faste utvalg for plansaker

I enkelte tilfeller bør reguleringsspørsmålet forelegges *det faste utvalg for plansaker* (planutvalget) før planleggingen settes i gang. Jfr PBL § 30. 1 ledd. Planutvalget kan gi råd om planen bør utarbeides, og eventuelt gi råd eller stille krav til planarbeidet. Dersom planutvalget mener planen ikke skal utarbeides, kan forslagsstiller kreve reguleringsspørsmålet forelagt kommunestyret dersom forslaget omfatter uregulert område eller innebærer vesentlig endring av eksisterende reguleringsplan. En reguleringsforespørsel må fremmes skiftelig til Sel kommune.

Med forespørselen skal det følge:

-  Ett oversiktskart over beliggenheten av det ønskede planområdet
-  En kortfattet redegjørelse for hensikten med planarbeidet, herunder en redegjørelse på hvordan formålet med planarbeidet forholder seg til overordnede planer.
-  En form for illustrasjonsmateriale/situasjonskart som viser tiltaket eller tiltakene.



PLANOPPSTART

Forhåndsvurdering/forhåndskonferanse

Før planarbeidet startes bør man på ett så tidlig tidspunkt som mulig ta kontakt med kommunen for å avklare rammer og betingelser for planarbeidet. Kommunen har utarbeidet et referat som fylles ut ved forhåndskonferanse i plansaker (*Se vedlegg 1*).

Igangsetting av planarbeid

Det forventes at det for private planer følger prosedyrer som er hjemlet i plan- og bygningsloven. Reglene for kunngjøring/ varsling er en konkret oppfølging av lovens intensjon om plikt til samråd, offentlighet og informasjon. Plikten til kunngjøring og underretning påhviler den som lar utarbeide reguleringsplanen.

Når planarbeidet oppstartes, skal det kunngjøres i minst 2 alminnelig leste aviser på stedet. Sel kommune benytter selv Gudbrandsdølen Dagingen og Norddalen. Annonsene skal bekostes av forslagsstiller som også utarbeider annonsetekst.

Krav til fagkompetanse

Plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 1 første ledd, stiller krav om at regulerings- og bebyggelsesplaner skal utarbeides av fagkyndige, og gis en entydig og forståelig form. Dette innebærer at forslagsstiller skal inneha den nødvendige kompetanse og erfaring fra denne type planarbeid.

Bestemmelsen er nødvendig for å sikre planens juridiske holdbarhet. Dersom forslagstiller ønsker å utarbeide planforslag, men selv ikke innehar slik kompetanse, anbefales det at konsulent som kan dette kontaktes. Om nødvendig vil kommunen kreve dokumentasjon på at forslagsstiller innehar den nødvendige fagkompetanse. Mangelfullt utarbeidede reguleringsplaner vil bli returnert.

I kunngjøringen skal det opplyses om:

- Hvilket område planleggingen gjelder (ev. med kart)
- Hva som er formålet med reguleringen/ endringen
- Kontaktperson og adresse (forslagsstiller)

Samtidig med annonsert oppstart i presse skal grunneiere og andre som er direkte berørt underrettes ved brev. Aktuelle offentlige myndigheter og organisasjoner som kan ha særlig interesse i planarbeidet skal også tilskrives. Kopi av annonse og følgebrev sendes Sel kommune til orientering. Sel kommune har utarbeidet en generell adresseliste for de vanligste høringsinstansene. Berørte parter bør få en rimelig frist til å uttale seg, minimum 3 uker. Merknader skal sendes til den som utarbeider forslaget, gjerne med kopi til kommunen.

(Se for øvrig eksempel for annonse- vedlegg 2, varselbrev- vedlegg 3 og adresseliste- vedlegg 4)

Innsending av planforslag til 1. gangs behandling i planutvalget

Saksbehandlingsregler for utarbeiding av regulerings- og bebyggelsesplaner er omtalt i plan- og bygningslovens § 27-1. Private forslag om regulering er konkret omtalt i § 30 og om bebyggelsesplan i § 28-2. Kravspesifikasjonene i de følgende kapitler tar for seg hva Sel kommune forlanger blir utarbeidet og sendt inn som søknadsmateriale.



KRAV TIL MATERIALE VED INNSENDING AV PLANFORSLAG

Hensikten med denne kravspesifikasjonen er å gi planleggerne et forutsigbart krav til søknadsmaterialet, samt å legge til rette for at planen får en god kvalitet med hensyn på både form og innhold.

Sel kommune forutsetter at planmaterialet utformes i tråd med *Miljøverndepartementets veileder T-1381 "Reguleringsplan Bebyggelsesplan"* - eller senere utgaver av denne

Regulerings- og bebyggelsesplaner skal utføres og framstilles på en ensartet måte med et oversiktlig faglig innhold. Kravspesifikasjonene tar for seg kommunens krav til søknadsmaterialet og omfatter i hovedsak utarbeidelse av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

Materialet skal bestå av:

- ✚ Plankart i egnet målestokk –fortrinnsvis 1:1000 eller 1:2000, for større planområder 1:5000, eventuelt nedfotografert til A4 eller A3 fargekopi
Leveres i digitalt format og som papirkopier (Også i A4 eller A3 format i planprosessen)
- ✚ Planbestemmelser(*Se eksempel*)
Leveres i digitalt format og som papirkopier
- ✚ Planbeskrivelse(*Se eksempel- innholdsoppbygging*)
Leveres i digitalt format og som papirkopier

Vedlegg til planforslaget:

- ✚ Kopi av annonse(*Se eksempel*)- kunngjort igangsatt planarbeid
- ✚ Kopi av varselbrev(*Se eksempel*) med adresseliste (alle som er varslet)- kunngjort igangsatt planarbeid
- ✚ Kopi av innkomne merknader ved forhåndsvarsling. Merknadene skal i korthet kommenteres av forslagstiller. Det skal opplyses om merknaden(e) er ivaretatt i planforslaget, eller grunngi hvorfor merknaden(e) ikke er relevante for planforslaget.

Tilleggsdokumentasjon

- ✚ *I tillegg vurderes behovet for tilleggsdokumentasjoner som:*
Registreringer, illustrasjonsplaner, terrengprofiler, fotografier, byggetegninger, modell/digital terrengmodell, støyberegninger, geologiske vurderinger, analyser eller annet relevant materiale.



Planveileder

Planbeskrivelse

Med alle regulerings- og bebyggelsesplaner som sendes kommunen skal det følge en planbeskrivelse som er den skriftlige dokumentasjonen som følger planforslaget. Planbeskrivelse må foreligge på digital form. En planbeskrivelse skal avklare alle forhold som ansees 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 for å spare inn saksbehandlingstid. Planbeskrivelsen må derfor gi en balansert framstilling av alle konsekvenser for å kunne fungere som et beslutningsgrunnlag.





Det er et mål at planbeskrivelsen får en oversiktlig og ensartet struktur, og kommunen ber derfor om en innholdsoppbygging som fremgår av malen for planbeskrivelse (*Se innholdsoppbygging for planbeskrivelse vedlegg 5*).

Plankart

Planområdene og reguleringsformålene skal være klart og entydig avgrenset og vist med tydelig grenselinje på plankartet. Norm for farger, linjer og symboler skal være i henhold til *Miljøverndepartementets veileder "Reguleringsplan Bebyggelsesplan" - T 1381-* eller senere utgaver av denne.

I tegnforklaringen skal symbolene for reguleringsformål arrangeres i samsvar med pbl § 25. Målestokk og nordpil for plankartet skal gå klart fram. Plankartet skal i tillegg vise rutenett og koordinater. Tegnforklaringen skal være i overensstemmelse med de formål, benevnelser, streksymboler og liknende som benyttes på plankartet.

I tittelfeltet skal det være egen rubrikk for:

-  Kommunens navn
 -  Navn på regulerings-/bebyggelsesplan
 -  Datoer for Kunngjøring om oppstart av planarbeid, 1. gangs behandling og 2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker, offentlig ettersyn og kommunestyrets vedtak
 -  Hvem planen er utarbeidet av
- (Se eksempel på tegnforklaring/tittelfelt- vedlegg 6).*

Planbestemmelser

Planbestemmelser 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. Bestemmelsene skal være juridisk holdbare og ha hjemmel i plan- og bygningsloven.

De skal inneholde reguleringsformål som er i henhold til *Miljøverndepartementets veileder for reguleringsplan og bebyggelsesplan*, og være i samsvar med formålsbetegnelser og bokstaver/tall på plankartet. For fellesområder angis hvilke eiendommer områdene er felles for.

(Se eksempel for reguleringsbestemmelser- vedlegg 7)



GEBYR- PLANSAKER

Gebyr

For private forslag til regulerings- og bebyggelsesplaner skal det betales behandlingsgebyr. Gebyr sendes ut etter 1. gangs behandling. Beregningsgrunnlaget er anført i gebyrreglementet som finnes på: <http://www.sel.kommune.no>

Alt planteknisk arbeid, rettinger, justeringer, omarbeidinger m.m. som må utføres på plankartet før planen godkjennes lagt ut til 1.gangs offentlig ettersyn, skal dekkes av den som fremmer planen. Likeledes annonsekostnader vedr. oppstart av planarbeider og utsendelse av varselbrev. Dette gjelder også utgifter i forbindelse med lovpålagte befaringer fra fylkes- og statlige myndigheter, samt planprogram, konsekvensutredninger <http://www.lovdato.no/cgi-wift/ldles?doc=/sf/sf/sf-20050401-0276.html> og støykartlegging dersom dette kreves. Gjelder også evt. annet tilleggsdokumentasjon som er nødvendig (jf s. 6).

KRAV TIL DIGITAL LEVERANSE AV REGULERINGSFORSLAGET

Planforslaget leveres på digital form

Sel kommune krever at reguleringsplanforslaget skal utarbeides og sendes til kommunen i digital form. Årsaken til dette er at det letter behandlingen av planen samt nødvendigheten av å ha et oppdatert og korrekt planarkiv. Dette gjøres med bakgrunn i *Forskrift om kart og stedfestet informasjon i plan- og byggesaksbehandlingen*, fastsatt av Miljøverndepartementet 10. mai 2004 med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5 og 6.

<http://www.lovdato.no/for/sf/md/md-20040510-0736.html>

Planen skal kodes i henhold til SOSI-standard for koding av plandata. Planen skal overleveres kommunen på SOSI-format, i samsvar med gjeldende SOSI- standard. Kostnader ved digitalisering av plankart eller konvertering til riktig format, vil bli belastet søker.

I tillegg vurderes behovet for tilleggsdokumentasjoner som:

Hvis det digitale planforslaget ikke følger standarden eller mangler helt, kan kommunen vurdere det slik at plangrunnlaget er så mangelfullt at saken ikke kan være gjenstand for saksbehandling.

**REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE I PLANSAKER**

Konferansens formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres. Konferansen skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal fylles ut. Referatet godkjennes av partene ved underskrift i forbindelse med avslutning av møtet.

Sak:	
Møtested:	Møtedato:
Deltakere: Fra forslagsstiller	Fra kommunen
Andre:	

1. Planforutsetninger

Fylles ut av kommunen

1.1 Plantype

Reguleringsplan

Bebyggelsesplan

Reguleringsendring

Dato gjeldende plan:

1.2 Området omfattes av følgende planer (navn og dato oppgis):

Fylkes(del)plan

Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplan

Reguleringsplan

Bebyggelsesplan

Andre planer/vedtak

1.3 Planens avgrensning

Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet:

.....

Planen vil erstatte deler av følgende planer:

.....

1.4



1.1.1 Planforslaget vil samsvare med kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

Planforslaget vil ikke samsvare med kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

Merknader :.....
.....

1.5 Pågående planarbeid

Det pågår ikke annet planarbeid i området.

Det pågår følgende arbeid i området.

Merknader :.....
.....

1.6 Konsekvensutredning

Utløser planen krav om konsekvensutredning?

Merknader:
.....
.....

1.1.2 1.7 Berøres tiltaket av følgende rikspolitiske retningslinjer:

[T-1078 Vernede vassdrag](#)

[T-5/93 Samordnet areal og transportplanlegging](#)

[T-1/95 Barn og planlegging](#)

Merknader:
.....
.....
.....

1.8 Er området utsatt for:

Støy.

Flom.

Ras.

Merknader :.....
.....

2. Krav til varsel om oppstart av planarbeid



Planveileder

<p>Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i form av avisannonse og brev til berørte parter. Varslet skal inneholde:</p> <p>2.1 Orientering om hensikten med planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål. Kopi til Sel kommune.</p> <p>2.2 Oversiktskart for stedfesting hvor planområdet er avmerket.</p> <p>2.3 Adresseliste</p>	<p>Merknader:</p>
---	-------------------

3. Viktige utredningsbehov for planarbeidet

	Merknader / Forhold som bør utredes i forbindelse med planarbeidet:
3.1 Planfaglige vurderinger	
3.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	
3.3 Miljøvern faglige vurderinger	
3.4 Kulturlandskap og kulturminner	
3.5 Beredskapsmessige vurderinger	
3.6 Barn/unges, eldres og funksjonshemmedes interesser.	
3.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	
3.8 Kommunaltekniske anlegg	<i>Informasjon om kommunaltekniske anlegg for veg, vann og avløp som har betydning for tiltaket bestilles hos kommunens virksomhet for vann, avløp og renovasjon (VAR)</i>
Annet:	

4. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med Sel kommunes veileder for utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplan, eksempel på reguleringsbestemmelser, samt mal for planbeskrivelse.

5. Framdrift



Planveileder

Følgende framdrift er avklart mellom forslagsstiller og Sel kommune:

Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven.

Forslagsstillers planlagte dato for varsling

Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen

Førstegangsvedtak antas å bli fattet uker etter komplett søknad er mottatt.

Endelig planvedtak antas å bli fattet uker etter komplett søknad er mottatt.

6. Plangebyr

Kommunen er pålagt å ta gebyr for behandling av plansaker.

GEBYRREGULATIV FOR BEHANDLING AV INNSENDETE PLANSAKER

Vedtatt av Sel kommunestyre den 18.12.2006,
med hjemmel i plan- og bygningsloven § 109

<http://www.sel.kommune.no>

7. Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under forhåndskonferansen. Liste over plankrav er delt ut under forhåndskonferansen sammen med ev. kommunale vedtekter og retningslinjer.

Verken forhåndskonferansen eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, evt. endring av fremdriften av prosjektet.

Sted, dato

Saksbehandler

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller:



EKSEMPEL PÅ ANNONSE

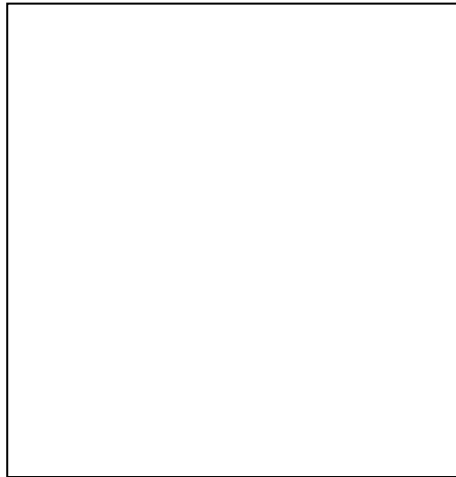
*Gudbrandsdølen Dagningen
Norddalen*

Varsel om igangsetting av planarbeid med reguleringsplan for *nn* i Sel kommune

I henhold til Plan- og bygningslovens § 27-1 varsles det om oppstart av reguleringsplan for *nn*. Planområdet omfatter eiendommene Gnr, Bnr.: *xx/zz, xx/zz, xx/zz* og ligger på *nn* i Sel kommune.

Formålet med planen er å tilrettelegge arealet for

Evt: Området er avgrenset som vist på kart:



Eventuelle synspunkter til planen sendes skriftlig til *nn, adresse*, innen frist *dd.mm.åå* med kopi til kommunen.

*Forslagstiller
Adresse
Tlf
Evt. e-post*



EKSEMPEL PÅ VARSELBREV TIL MYNDIGHETER OG BERØRTE

*Til offentlige myndigheter/Berørte parter
Deres adresse*

Vår ref:
nn/nn

Dato:
dd.mm.åå

Varsel om igangsetting av planarbeid

*Navn på bebyggelseplan/reguleringsplan
Eiendommene gnr. xx, bnr. zzz
Sel Kommune*

I henhold til plan- og bygningslovens § 27-1, kunngjøres herved at det igangsettes arbeid med reguleringsplan for *nn*. Planområdet omfatter eiendommene Gnr, Bnr: *xx/zz, xx/zz, xx/zz*.

Planstatus og formål

Området er tidligere *regulert/uregulert*. I kommunedelplan for *nn* er det aktuelle området regulert som..... (*formål*).

Formålet med planen er å regulere.....

Avgrensning

Planområdet ligger på..... Avgrensning for planområdet er vist på vedlagte kartutsnitt.

Merknader

Eventuelle synspunkter til planen sendes skriftlig til *nn, adresse*, innen frist *dd.mm.åå* med kopi til kommunen.

Sign.

Vedlegg:

1. Oversiktskart som viser hvor planområdet er
2. Kart som viser planavgrensning



ADRESSELISTE

Ved private planforslag er plikten til kunngjøring og underretning etter PBL § 27-1. nr.1 ledd, lagt på den som utarbeider planforslaget.

Opplistingen i det følgende av offentlige myndigheter, organisasjoner m.v er parter som kan være relevante å varsle ved igangsetting av planarbeid i Sel kommune. Opplistingen er imidlertid ikke uttømmende

Adresseliste med kunngjøring av igangsetting med planarbeid:

- ✚ Grunneiere innenfor planområdet
 - ✚ Grunneiere som grenser til planområdet
 - ✚ Grunneiere som berøres av forhold i planen
 - ✚ Evt: Idrettslag, Barn- og unges Vel, Ungdomslag, Sosiale/humanitære org, Lokalhistoriske org, Velforeninger, grunneierlag eller andre aktuelle organisasjoner som berøres
-
- | | |
|---|---|
| ✚ Fylkesmannen i Oppland v/plankoordinator
Serviceboks
2615 Lillehammer | ✚ NVE region øst
P.b 4223 postterminal
2307 Hamar |
| ✚ Oppland fylkeskommune
v/regional utvikling
2626 Lillehammer | ✚ Bergvesenet
P.b. 3021 Lade
7441 Trondheim |
| ✚ Oppland fylkeskommune
v/kulturvern
2626 Lillehammer | ✚ Gudbrandsdal Energi
Postboks 93
2639 Vinstra |
| ✚ Statens vegvesen
Gudbrandsdal distrikt
P.b. 1010 Skurva
2605 Lillehammer | ✚ Eidefoss AS
P.b. 160
2684 Vågå |
| ✚ Jernbaneverket region øst,
Pb 4350
2308 Hamar | ✚ Evt. Nabokommuner |



PLANBESKRIVELSE

En planbeskrivelse skal avklare alle forhold som ansees 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 av den kan brukes direkte i saksframlegg. For å sikre en mest mulig effektiv saksbehandling ber vi om at det tas utgangspunkt i følgende innholdsoppbygging:

1. Innledning

- ✚ Forslagstiller og hvem som utarbeider forslaget
- ✚ Eiendoms- og eierforhold
- ✚ Hensikten med planen
- ✚ Eventuelle politiske vedtak som hører inn under bakgrunn
- ✚ Eventuelle andre forhold som hører inn under bakgrunn

2. Planstatus

- ✚ Overordnede arealplaner som blir berørt, hva området er avsatt til
- ✚ Gjeldende detaljplaner som eventuelt helt eller delvis skal erstattes (reguleringsplan/bebyggelsesplan) og hva området i dag er regulert til
- ✚ Hva viser eventuelle temaplaner for området
- ✚ Eventuelt andre planer eller forhold som vedkommer planstatus

3. Planområdet

- ✚ Beliggenhet, avgrensning og størrelse
- ✚ Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene
- ✚ Topografi/vegetasjon/klimatiske og sol forhold
- ✚ Adkomstforhold, Støy- vegtrafikk
- ✚ Tekniske anlegg



4. Planforslaget

- ✚ Beskrivelse av reguleringsformålene i planen
- ✚ Utnyttelsesgrad, høyder, struktur
- ✚ Parkering/disponering av uteareal
- ✚ Aktivitetsareal/lekeplasser

5. Vurdering av konsekvenser / beredskapsmessige hensyn

- ✚ Under denne overskriften utdypes og begrunnes avsnittsvis de punkter som framstår som viktige for planforslaget.
- ✚ Redegjøre for grunnforholdene samt risiko for ras og flom. Evt. om området er radonutsatt eller utsatt for luft eller grunnforurensing.
- ✚ Beskriv konsekvenser for nabobebyggelse og evt. tilgrensende arealer som berøres.
- ✚ Trafikkforhold/støy
- ✚ Beredskapsmessige hensyn


6. Planfaglig utdyping av løsningene i forslaget

- ✚ Det er viktig at forslagstiller argumenterer for løsningene i forslaget. Begrunnelse for valgte løsninger er særlig viktig på 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 planavdelingen har signalisert planfaglige innvendinger.

7. Forslagstillers avsluttende kommentar

- ✚ Forslagstiller står her fritt til å kommentere og argumentere for sitt planforslag.

































SEL KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR

TEGNFORKLARING

PLAN OG BYGNINGSLOV § 25 REGULERINGSFORMÅL

<p>1. BYGGEOMRÅDER</p> <p> BOLIGER</p> <p> FRITIDSBEBYGGELSE</p> <p> FORRETNINGER</p> <p> KONTORER</p> <p> INDUSTRI, LAGER</p> <p> OFFENTLIGE BYGNINGER</p> <p>2. LANDBRUKSORÅDER</p> <p> JORD OG SKOGBRUK</p> <p>3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER</p> <p> KJØREVEG</p> <p> GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU</p> <p> PARKERINGSPLASS</p> <p> ANNET TRAFIKKAREAL</p> <p> GANGVEG</p> <p> JERNBANE</p> <p>4. FRIOMRÅDER</p> <p> PARK, PARKMESSIG OPPARBEIDING</p> <p> LEKEPLASS</p>	<p>5. FAREOMRÅDER</p> <p> HØYSPENNINGSANLEGG</p> <p>6. SPESIALOMRÅDER</p> <p> PRIVAT VEG</p> <p> FRILUFTSOMRÅDE</p> <p>7. FELLESONRÅDER</p> <p> LEKEPLASS</p> <p> AVKJØRSEL</p> <p>KOMBINERTE FORMÅL</p> <p> BOLIG, FORRETNING</p> <p>STREKSYMBOLER M.V.</p> <p> PLANENS BEGRENSSING</p> <p> FORMÅLSGRENSE</p> <p> BYGGEGRENSE</p> <p> SENTERLINJE REGULERT VEG</p> <p> EKS. BYGG SOM INNGÅR I PLANEN</p> <p> PLANLAGTE BYGG</p>
---	---

 MÅLESTOKK 1:2000

REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Kunngjøring av oppstartet planarbeid			
1. gangs behandling i det faste utv for plansaker			
Offentlig ettersyn fra..... til...			
2. gangs behandling i det faste utv for plansaker			
Kommunestyrets vedtak			
Planen utarbeidet av <i>Sel kommune, Teknisk etat</i>	ARKIVKODE	SAKSNR	SAKSBEH.

**EKSEMPEL PÅ PLANBESTEMMELSER****REGULERINGSBESTEMMELSER****Reguleringsplan for *nn***

Behandling	Dato	Sak
Kunngjøring av igangsatt planarbeid		
1. Gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
Utlagt til offentlig ettersyn		
2. Gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
Vedtatt av Sel kommunestyre:		

§1 GENERELT

1.1 Planmaterialet består av reguleringsplankart i målestokk 1: X 000 med reguleringsbestemmelser. Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med planavgrensning på plankartet. Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for (Her gis en kort beskrivelse av hva intensjonen er med reguleringsplanen- for eksempel å tilrettelegge for bygging av fritidsboliger innenfor område...)

1.2 Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

1.3 Planområdet reguleres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 25:
(Opplisting av de ulike områder/formål. Reguleringsformålene skal samsvare med bestemmelserne under og formålsangivelse på plankart)

Pbl § 25, 1. ledd nr. 1	Byggeområder	Boliger
Pbl § 25, 1. ledd nr. 1	Byggeområder	Område for fritidsbebyggelse (andre eks)
Pbl § 25, 1. ledd nr. 2	Landbruksområder	Område for jord- og skogbruk (andre eks)
Pbl § 25, 1. ledd nr. 6	Spesialområder	Privat veg (andre eks)
Pbl § 25, 1. ledd nr. 7	Fellesområder	Område for lek
Pbl § 25, 1. ledd nr. 7	Fellesområder	Felles avkjørsel/adkomst



§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Bygg og anlegg skal gis god estetisk utforming og landskapsmessig tilpasning.

2.2 Farger på tak og hus skal være matte og naturvennlige.

2.3 Ledninger for strøm, telefon og tv skal føres fram i jordkabel.

2.4 Boligene på tomt *n-n, gnr/bnr* skal ha avkjørsel fra felles adkomstveg.

§3 REGULERINGSFORMÅL

(Her settes inn styrende bestemmelser for de forskjellige reguleringsformål. Nedenfor gis det eksempler på noen bestemmelser til enkelte planformål)

3.1 Bygeområder

3.1.1 Område for boliger med tilhørende anlegg

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom *x* og *x* grader.

Maksimalt tillatt mønehøyde er *x* meter regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt den enkelte bygning.

Tillatt bebygd areal (BYA) skal være maksimalt *xx* prosent av tomtens areal.

Pr boenhet skal det være opparbeidet minst *x* biloppstillingsplasser inklusive garasje.

Garasjer skal bygges i en etasje og ikke overstige en grunnflate på *xx* m². Garasjer skal tilpasses boligen i materialvalg, hovedform og farge.

Garasjer og boder kan oppføres frittliggende eller som tilbygg til hovedbygningen.

Sammen med byggesøknaden skal det framlegges en situasjonsplan i målestokk 1:1000 eller større. Planen skal vise:

- Plassering av bebyggelsen (Garasje inntegnes selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med boligen).
- Parkeringsløsning
- Annen disponering av ubebygde deler av område, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer m/angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak.

3.2 Fellesområder

3.2.1 Felles avkjørsel/adkomst

Veganlegg skal utføres slik at det best mulig tilpasser seg terreng og omgivelser.

Fellesadkomst avsatt i reguleringsplanen skal benyttes som kjøreadkomst til tomtene *n-n*



Planveileder

4.2 Felles lekeareal for barn/gangareal

4.2.1 Det skal innenfor området tilrettelegges for en lekeplass. Anlegg og tiltak som fremmer bruken av område for lek og opphold kan tillates.

4.2.2 Lekeplassen/gangareal skal være felles for boliger på tomtene *n-n*.

RETNINGSLINJER

- Det er ikke kjent at det finnes automatisk fredete kulturminner i området. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken blir funnet slike kulturminner, skal arbeidet straks stanses dersom virksomheten berører kulturminnet eller deres sikringssoner på 5 meter, j.fr. lov om kulturminner § 8, annet ledd. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring for å avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelle vilkår for dette. (*Fast formulering*)

Under hovedoverskriftene er angitt eksempler på forhold som skal/kan tas med i bestemmelsene. Tekst og punkter skrevet i kursiv og blått er med tanke på at dette skal endes til riktige data. Tekst skrevet i kursiv og parentes er ment som forklarende tekst.