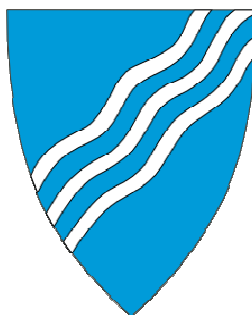


KRAVSPESIFIKASJON
FOR INNLEVERING AV PRIVATE PLANFORSLAG –
DETALJREGULERING



MODUM KOMMUNE

Sist revidert 14. juli 2010

En reguleringsplan skal fylle mange funksjoner. Primæroppgaven er å gi oversiktsinformasjon og være et juridisk dokument for en framtidig bruk/utnyttelse av et definert område i kommunen. Reguleringsplanen skal ha sin basis i kommuneplanen, som er kommunens målverktøy for all arealutnyttelse.

En reguleringsplan består av følgende dokumenter:

A. Primærdokumenter:

1. Plankart med tegnforklaring og tittelfelt
2. Reguleringsbestemmelser
3. Planbeskrivelse

Følgende tilleggsdokumenter danner grunnlaget for den vedtatte planen:

B. Grunnlagsdokumenter

4. Referat og sjekklister fra oppstartsmøte
5. Kopi av varslingsannonse og adresseliste
6. Høringsuttalelser
7. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

C. Utfyllende grunnlagsdokumenter

8. Teknisk plan for vei, vann, og avløp
9. Utbyggingsavtale
10. Konsekvensutredning
11. Driftsplan
12. Arealbruksplan

D. Dokumentasjonsunderlag

- Illustrasjonsplan
- Foto/ fotomontasje
- Profil- og snittegninger
- Perspektivtegninger
- Skråfoto
- Lys/skygge illustrasjon
- Tredimensjonale illustrasjoner
- Modell
- Støyvurdering/beregning
- Trafikkanalyse
- Arkeologiske undersøkelser
- Geotekniske undersøkelser
- Undersøkelse av strålefare
- Biologiske undersøkelser

Endelig vedtatt reguleringsplan består av arealplankart med tilhørende reguleringsbestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer. I tillegg til dette følger planbeskrivelsen som grunnlagsdokument for planens endelige vedtak.

Modum kommune definerer en komplett planleveranse bestående av de opplistede primær- og grunnlagsdokumentene (punkt A og B).

Krav til utfyllende grunnlagsdokumenter (C) og dokumentasjonsunderlag (D) vil bli avdekket ved forhåndskonferanse med kommunen i forbindelse med oppstart av planarbeid og eventuelt gjennom forhåndsuttalelser til varsel om oppstart. Krav i forhold til punktene "C" og "D" vil derfor variere fra plan til plan.

A. PRIMÆRDOKUMENTER

Plankart

Med hjemmel i [kart- og planforskriften](#) av 26.06.2009, [§ 7](#), forlanger Modum kommune at planforslag blir levert digitalt. Fristen på 12 uker for behandling av et planforslag begynner først å løpe når planen er i henhold til nasjonale krav til utforming av reguleringsplan i digital form, [jf. § 10](#).

Basiskart fra Modum kommune skal anvendes. Dataene skal leveres i koordinatsystem EUREF 89, sone 32. Koordinater skal være påført plankartet i form av rutenett og påskrift i en avstand på 10 centimeter i forhold til minste målestokk som kreves.

All informasjon på plankartet skal følge Statens kartverks nasjonale standard for Samordnet Opplegg for Stedfestet Informasjon (SOSI), versjon 4.2. Dette kravet gjelder uavkortet.

En digital kartleveranse i SOSI-format skal foreligge før planen legges frem for 1. gangs behandling. Eventuelle andre forhold avtales under prosessen.

Alle plankart skal i tillegg foreligge på et tegneformat (PDF-fil) i ett av standardformatene A0, A1, A2, A3 eller A4. Plankart der grunnkartet tilfredsstillende nøyaktighetsklassen FKB-B skal normalt framstilles i målestokk 1:1000. Tegnforklaring med tittelfelt, behandling, målestokk, og nordpil skal være påført. I tillegg til originalformatet skal plankartet nedfotograferes til A3 eller A4.

For mer informasjon om tegneregler, [se hjemmesiden til MD](#).

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelsene blir i utgangspunktet brukt til fastlegging av forhold som det ikke er mulig eller hensiktsmessig å fastlegge på plankartet. Det er likevel ingen skarp grense mht. hva som fastlegges på plankartet og hva som fastlegges i bestemmelser.

Reguleringsbestemmelser kan nyttes for å nyansere reguleringsformålene, men det må ikke være direkte motstrid mellom arealbruksangivelse og bestemmelser. Det innebærer at de reguleringsformål som er omtalt i bestemmelsene, også må være vist på reguleringskartet.

Det er viktig at bestemmelsene er uttømmende og entydig.

I plan- og bygningsloven [§ 12-7](#) er det angitt hvilke forhold det kan gis bestemmelser til (arealformål og henyntsoner)

Eksempel på hvordan [reguleringsbestemmelser](#) kan utformes ligger tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

Planbeskrivelse

I planbeskrivelsen er det viktig at de eksisterende forhold blir beskrevet og hva planforslaget medfører av endringer. Hva er gjeldende planstatus for det aktuelle området (kommuneplan/reguleringsplan) og er planforslaget i henhold til dette?

Videre må planbeskrivelsen dokumentere hva slags konsekvenser planforslaget medfører. Dette kan være i forhold til barn og unge, trafikkforhold, universell utforming, spesielle miljøforhold (støy, elektromagnetisk stråling, forurensning etc.), kulturminner, geotekniske forhold (eks. radongass, rasfare etc.), topografi, vegetasjon, solforhold/klima, estetikk etc.

Kommunen har utarbeidet egne sjekklister med hensyn til beredskap, natur- og kulturmiljø og estetikk som skal vurderes i en reguleringsplan. De momentene i sjekklista som er vurdert og er særlig aktuelle skal omtales i planbeskrivelsen. Sjekklistene kan inngå i planbeskrivelsen som vedlegg.

Høringsuttalelser i forbindelse med kunngjøring av planoppstart skal innarbeides i planbeskrivelsen. Merknader/innspill til planarbeidet som ikke imøtekommes må begrunnes særskilt.

Eksempel på [planbeskrivelse](#) ligger tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

B. GRUNNLAGSDOKUMENTER

Grunnlagdokumentene pkt. 4, 5, 6 og 7 innarbeides normalt i planbeskrivelsen, se over.

C. UTFYLLENDE GRUNNLAGSDOKUMENTER

En kommunalt godkjent reguleringsplan skal bestå av de ovennevnte primær- og grunnlagdokumenter. I tillegg kan kommunen eller andre offentlige myndigheter fremme krav om utfyllende grunnlagdokumenter for planer av en viss størrelse og kompleksitet. Dette avklares i forbindelse med oppstartmøtet eller ved den offentlig bekjentgjøringen av oppstarten av planarbeidet.

Teknisk hovedplan for vei-, vann- og avløpsanlegg

De fleste utbyggingsplaner av noe kompleksitet vil kreve en byggesøknad for anleggstiltak. Kommunens krav til denne typen anlegg vil derfor senest komme ved behandlingen av denne byggesøknaden. Men dersom de tekniske anleggene krever tilknytning mot eksisterende kommunal infrastruktur kan kommunen sette krav til de tekniske anleggene før det søkes om byggetillatelse. Dersom tekniske anlegg innen planområdet planlegges overtatt av kommunen, skal kommunen særskilt godkjenne disse anleggene i tillegg til godkjenningen av reguleringsplan og byggesøknad. I den forbindelse kan kommunen kreve detaljprosjektering av tekniske anlegg som vei og ledningsnett, og godkjenning av disse planene før disse fremmes som en byggesøknad. Dette kalles en teknisk hovedplan.

Hvorvidt kommunen krever en prosjektert hovedplan for de tekniske anlegg for særskilt godkjenning bør avklares i planens oppstartmøte.

Kommunal utbyggingsavtale

En utbyggingsavtale må i henhold til plan- og bygningslovens [§ 17-2](#) ha basis i et kommunalt vedtak, som for eksempel en områderegulering eller detaljregulering, som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning.

Kommunen kan utarbeide en utbyggingsavtale der kommunen er inne som part. Kommunen er inne som part der tekniske anlegg eller grøntarealer skal overtas av kommunen som en følge av planens realisering. Eksempler på dette er veianlegg, ledningsanlegg, turveier, offentlige lekeplasser og parkanlegg. Kommunen kan også utarbeide en utbyggingsavtale der en reguleringsplan har fellesarealer som forutsettes opparbeidet/utviklet.

I henhold til kommunalt vedtak skal det utarbeides utbyggingsavtaler for all boligbebyggelse som omfatter syv boliger eller mer.

Et forslag til utbyggingsavtale med kommunen kan utarbeides på grunnlag av 1. gangs behandling av en reguleringsplan i Planutvalget. En utbyggingsavtale kan imidlertid ikke godkjennes før en reguleringsplan er rettsgyldig.

En utbyggingsavtale kan omfatte detaljer i utbyggingen som ikke kommer fram i den overordnede reguleringsplanen; tiltak for universell utforming, tilpasning for ulike brukergrupper (handikappede, eldre m.m.), krav til kvalitet, herunder energieffektivitet, skilting av turveier og organisatoriske tiltak i fellesområder.

For videre fordykning vedrørende utbyggingsavtaler vises det til Kommunal- og regionaldepartementets veileder om utbyggingsavtaler, utgitt i mai 2006. Veilederen finner du [her](#).

Konsekvensanalyse

Konsekvensanalyse skal i henhold til plan- og bygningsloven kreves for planer som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. [Pbl. § 4-2](#).

For innlandskommunen Modum med landbruks- bergverks- og vassdragspreg er de viktigste rammene for krav om konsekvensanalyse:

- i. industri/næring/lager/kontorbygg på mer enn 15 000 m²
- ii. uttak av berg eller løsmasser på mer enn 200 dekar flate/2 mill m³
- iii. Vannkraft med en årlig produksjon på mer enn 40 GWh
- iv. Demninger med oppdemning av mer enn 10 millioner m³
- v. Kraftledninger/jord/sjøkabel med spenning på 132 kV eller høyere og en lengde på mer enn 20 kilometer
- vi. Golfbaner med 18 hull eller mer
- vii. Anlegg for intensivt fjørfeavl på 85 000 broilere/60 000 høner
- viii. " " " " svineavl på 3000 slaktegris/900 purker

Rammene nevnt over er direkte oppfangskriterier som skal konsekvensutredes i henhold til [vedlegg I](#) i forskriften, jf. [§ 2](#).

I [vedlegg II](#) er det listet opp planer og tiltak som skal vurderes etter [§ 4](#).

Krav til rammer og innhold i en konsekvensanalyse går frem av [vedlegg III](#).

Det kreves ikke konsekvensanalyse for en detaljregulering som bygger på en områderegulering eller kommuneplan hvor konsekvensene er kartlagt.

Hele forskriften om konsekvensutredninger av 26.06.2009 finner du [her](#).

Driftsplan

En driftsplan kreves normalt ved kommersiell drift/uttak av mineraler- berg- sand- og grusmasser. En driftsplan blir ofte utarbeidet i forhold til en reguleringsplan. I slike tilfeller fungerer driftsplanen som en "bebyggelsesplan", og her erstatter driftsplanen normalt reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser. Direktoratet for mineralforvaltning vil være uttale- og godkjennende myndighet til en driftsplan.

Arealbruksplan

Arealbruksplaner kan kreves utarbeidet av NVE i forbindelse med konsesjonsbehandlinger. I slike tilfeller krever ofte kommunen utarbeidelse av en reguleringsplan. NVEs arealbruksplaner vil da få mye av den samme funksjonalitet som en driftsplan beskrevet i avsnittet ovenfor.

D. DOKUMENTASJONSUNDERLAG

Kommunen kan kreve et dokumentasjonsunderlag for å vedta en reguleringsplan. Dokumentasjonsunderlaget er ikke en formell del av reguleringsplanen. Likevel kan det kreves vist til, og kreves fulgt opp dersom en reguleringsplans målsettinger og intensjon skal være oppfylt. Dokumentasjonsunderlaget kan gjøres juridisk bindende ved at det innarbeides i plankart og reguleringsbestemmelser.

Krav til dokumentasjonsunderlag skal så langt som råd framsettes under oppstartmøtet. Dokumentasjonsunderlaget kan utarbeides som et vedlegg eller dokument til reguleringsplanen, eller det kan inngå som en del av reguleringsplanens eventuelle konsekvensanalyse. Ulike typer dokumentasjonsgrunnlag er aktuelt i forhold til ulike situasjoner:

Illustrasjonsplan og/eller fotomontasje kan kreves ved større terrenginngrep i en eller annen form. Dette kan være et grustak, pukkverk, parkanlegg, flomforbygging, damanlegg, større bygning eller veiframføring i bratt terreng. En illustrasjonsplan kan også kreves for et større byggekompleks.

Profil- og snittegninger kreves vanligvis ved byggesøknader som skal illustrere gjennomføringen av en reguleringsplans intensjoner. Der en reguleringsplan består av få og/eller store bygninger er det aktuelt å kreve dette allerede på reguleringsplanstadiet. Profil- og snittegninger kan også være en del av en større illustrasjonsplan. En hovedplan for tekniske anlegg består som regel av plan- profil- og snittegninger.

Perspektivtegninger kan både avgi det mest realistiske og det best manipulerede bildet av en planlagt utbygging. Dette kan ofte gi den mest nyttige informasjonen ved en større utbygging. Perspektivtegninger kan være aktuelt ved alle større planlagte utbygginger.

Lys/skygge illustrasjon kan kreves der for eksempel en naboeiendom står i fare for å miste sol ved en planlagt utbygging. Dette kreves normalt bare ved planer som hjemler oppføring av høye bygninger. Skråfoto kan supplere og gi et forenklet øyeblikksbilde av denne situasjonen.

Tredimensionale illustrasjoner og modeller kan kreves i stedet for en perspektivtegning, og må sees på som en virkelighetsframstilling av denne.

Støyberegning kreves ved all planlegging av antatt ny støyømfintlig bebyggelse og ved all planlagt virksomhet som antas å føre til sjenerende støy. Hvorvidt tiltaket er støyømfintlig eller antas å skape støy vurderes av kommunen og tas opp på oppstartmøtet. Konklusjonene fra en støyberegning innarbeides i planforslaget.

Trafikkanalyse kreves der tiltaket antas å få så stor trafikkøkning at det kan være behov for å endre gjeldende veiutforming. Kommunen sitter ikke bestandig inne med kompetanse til å bedømme dette. Et krav om trafikkanalyse kan derfor komme etter oppstartmøtet, primært ved varsel om oppstart av planarbeidet.

Arkeologiske undersøkelser kreves vanligvis ved all ny utbygging på jomfruelig mark. Hele planområdet kan bli undersøkt, også arealer som ikke planlegges utbygget. Fylkeskonservator stiller krav til undersøkelser, og forespeiler kostnadsomfanget ved annonsert planoppstart. Arkeologiske undersøkelser må foretas i barmarksesongen. Disse forholdene er derfor viktig å få avklart tidlig dersom en ser for seg en plangjennomføring i løpet av et vinterhalvår.

Geotekniske undersøkelser blir det stilt krav om først og fremst i antatt rasfarlige områder. Arealer i slike områder kan normalt ikke reguleres for utbygging dersom det ikke kan dokumenteres sikkerhet og/eller avbøtende tiltak i antatt rasfarlige områder

Strålefare fra radon kan kreves undersøkt i områder. I Modum finnes områder øst for Drammensvassdraget med påviste forekomster av bergarten alunskifer. Krav om undersøkelser kan fravikes også i disse områdene dersom det settes krav til forebyggende tiltak mot radonstråling i planens reguleringsbestemmelser. Det kan settes krav til undersøkelser av strålingsfare ved elektromagnetiske strålingsfelt (eks. høyspentanlegg). Byggeforbudsgrenser i forhold til disse installasjonene er normalt tilstrekkelig.

Biologiske undersøkelser kan kreves ved forurensende utslipp. Dette kan kreves i reguleringsplanfasen eller ved byggesøknad. Dersom reguleringsplantiltaket kan berøre sårbare eller verdifulle naturforekomster (biotoper) kan det kreves biologiske undersøkelser med tanke på avbøtende tiltak.