



Mottakskontroll av arealplanar i Gol



Utbyggingsavdelinga

03.01.2018

Sist oppdatert: 03.01.2018



1 Føremålet med mottakskontrollen

Ein mottakskontroll er ein mal kommunen brukar for å sjå om planleveransar inneheld alle dokument det er krav om for å kunne behandle planar. Føremålet med ein mottakskontroll er at alle skal få lik, og mest mogleg rettferdig behandling i plansakar. Med ein mottakskontroll er det lettare å sikre at alle dokument følger med i ein søknad, og ein kan også gi raskare og presis tilbakemelding på dei dokument som manglar i ein søknad. Dersom flest moglege forhold er avklåra tidleg i prosessen, vil ein få både høgare kvalitet og ein raskare prosess.

Mottakskontrollen er utarbeidd i medhald av Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven), datert 2008-06-27-71, sist endra 2018-04-20-12. Reguleringsplanrettleiarar til Kommunal- og moderniseringsdepartementet frå september 2018 har saman med andre rettleiarar, lovar og forskrifter vore med og danna grunnlaget for mottakskontrollen.

Innhold

| | | |
|-------|--|---|
| 1 | Føremålet med mottakskontrollen | 3 |
| 2 | Oppstartsmøte | 4 |
| 3 | Krav til planleveransar i Gol kommune | 4 |
| 3.1. | Ein planleveranse skal alltid innehalde: | 4 |
| 3.2. | Liste over utgreiingstema | 4 |
| 4 | Detaljert kravspesifikasjon | 5 |
| 4.1. | Kartgrunnlag | 5 |
| 4.2. | Utforming av plankartet | 5 |
| 4.3. | Bygningar, vegar og adkomst | 6 |
| 4.4. | Vatn, avløp og renovasjon | 6 |
| 4.5. | Leidningsnett og energi | 7 |
| 4.6. | Utnyttingsgrad og byggehøgde | 7 |
| 4.7. | Byggeskikk og estetikk | 7 |
| 4.8. | Natur, miljø og friluftsliv | 7 |
| 4.9. | Kulturminne | 7 |
| 4.10. | Barn og unge | 7 |
| 4.11. | Universell utforming | 8 |
| 4.12. | Planbeskrivelsens innhald | 8 |
| 4.13. | Utbyggingsavtale | 8 |
| 5 | Tidsfrister | 9 |
| 6 | Rettleiarar, lovverk | 9 |
| 6.1. | Rettleiarar | 9 |
| 6.2. | Lovverk, forskrifter og retningslinjer | 9 |



2 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte skal gjennomførast etter plan- og bygningslova § 12-8. På oppstartsmøtet skal alle tema som er nødvendig for å klargjere føresetnadene for det vidare planarbeidet og utforminga av endeleg planforslag, behandlast, jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningslova § 2. Det skal førast referat frå oppstartsmøtet.

3 Krav til planleveransar i Gol kommune

3.1. Ein planleveranse skal alltid innehalde:

- Forslag til plankart i PDF-format og nyaste SOSI-filformat
- Forslag til reguleringsføresegner i PDF- og Word-format
- Planbeskrivelse med risiko- og sårbarhetsanalyse
- Kopi av varslingsannonse, innkomne merknader og adresseliste over alle som er varsla
- Alle dokument skal leverast elektronisk
- Dersom eit planforslag kan få vesentlege verknader for natur, miljø og samfunn, skal det utarbeidast planprogram og konsekvensutgreiing.

3.2. Liste over utgreiingstema

Kvar plan er unik, og det vil difor vere forskjellige krav til planleveransen for kvar enkelt plan. Kommunen spesifiserer kva vedlegg som skal vere med, noko som i størst mogleg grad vil bli avklart på oppstartsmøtet. Omfanget av dei forskjellige utgreiingane vil også bli fastlagt til eit forsvarleg og fornuftig nivå ut frå omsynet til offentlege og private interesser under oppstartsmøtet. Alle utgreiingstema er difor ikkje nødvendig for alle planar.

Aktuelle vedlegg:

- Planprogram
- Konsekvensutgreiing
- Trafikkberekningar og analyser
- Støyrapport
- Geotekniske undersøkingar
- Flaumanalyser
- Kulturminneregistreringar
- Sol- /skyggediagram
- Landskapsanalyse
- Vass- og avlaupsplan
- Utbyggingsavtale
- Illustrasjonsplan
- Fasadeteikningar, snitt-teikningar, perspektivskisser, fotomontasjar
- Tredimensjonale skisser/terrengmodell/modell
- Vegprofilar
- Utomhusplan
- Liste over koordinat til bygningar/vegar
- Anna (spesifiser)

NB: Alle dokument i planleveransen må daterast og signerast



4 Detaljert kravspesifikasjon

Nedanfor er ei sjekklister som er meint som eit hjelpemiddel for dei som utarbeidar arealplanar som skal behandlast i Gol kommune. Lista vil bli brukt av saksbehandlaren i Gol kommune og vil soleis vere ein reiskap for å skape eit godt samarbeid mellom Gol kommune og private/offentlege aktørar som fremjar arealplanar.

Arealplanen skal også samsvare med kommuneplan for Gol eller kommunedelplan for Gol tettstad dersom området ligg innanfor Gol tettstad.

4.1. Kartgrunnlag

- Plankartet skal baserast på Det offentlege kartgrunnlaget (DOK), dersom kommunen ikkje har funne behov for og pålagt forslagsstillar å utarbeide eit meir nøyaktig og detaljert kartgrunnlag.
- Hovudregelen er at det vert nytta kartgrunnlag med ekvidistanse på 1 meter ved regulering av byggeområde. Dette kan avvike i område der det ikkje finst 1 meterskoter.
- Alle eigedomar i eller som grenser til planområdet må visast inkludert eigedomsgrenser, gards- og bruksnummer, samt annan relevant kartinformasjon.
- Det skal gå fram av kartet kvar kartgrunnlaget stammar frå og kva detaljeringsgrad kartet har.

4.2. Utforming av plankartet

- Plankartet skal vere eintydig. Heile området skal ha arealføremål med heimel i plan- og bygningsloven (PBL) § 12-5 og vere utforma i samsvar med nyaste SOSI-standard (sjå Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister – Del 1 og 2).
- Plankartet skal vere nordvendt, ha plannamn, nasjonal arealplan-ID, teiknforklaring, nordpil, målestokktal, målestokklinjal og markering av koordinatnett, jf. Kart- og planforskriften § 9.
- Plankartet skal i nødvendig grad vere påført byggegrenser, arealstorleik, grad av utnytting, målsette avstandar m.m.
- Det skal opplysast om kven som er forslagsstillar, kven som har utarbeidd og eventuelt revidert kartet og ha informasjon om planens behandling, jf. kart- og planforskriften.
- Teiknforklaring skal skilje mellom flater, linjer og symbol som angir rettslege verknader og annan informasjon.
- Arealplan skal bruke namnsetting i tråd med Lov om endringar i lov 18. mai 1990 nr. 11 om stadnamn m.m.
- Kartmålestokk må vere i samsvar med detaljeringsgrad i planen. Reguleringsplan skal normalt vere i målestokk 1:500 – 1:2000, områderegulering i 1:1000 – 1:5000, kommuneplan i målestokk 1:20 000 – 1: 50 000 og kommunedelplan i målestokk 1:5 000 – 1:10 000.
- Oppteikning av offentlege vegar skal vere basert på konstruert senterlinje.
- Områdeavgrensinga skal vere naturleg i forhold til terreng, eigedomsgrenser og overordna/tilgrensande planar. Planområdet skal vere stort nok til å sikre heilskapleg planlegging.



4.3. Bygningar, vegar og tilkomst

- Planføresegnene skal angi talet på bueiningar som er tillate på kvar tomt, samt eventuelle anneks og uthus (ein bueining er definert som brukseining med alle hovudfunksjonar og som skal brukast til bustadføremål).
- Ved planlegging skal bebyggelse og veglinjer koordinatfestast ved oppmåling i terrenget. Bygningar vert gjeve eit koordinatfesta midtpunkt og liste over desse leggst til 1. gongs behandling. Det blir vurdert i kvar einskild sak om det er nødvendig med pålar/merking i terrenget som viser desse punkta.
- Planen skal vise byggegrenser frå vatn, vassdrag og myr, vegar, jernbane m.m.
- Byggegrenser til veg følger veglova § 29.
- Vegprofilar og oversikt over stigningsforholdet til vegane skal etter behov leggst ved til 1. gongs behandling.
- Detaljutforming av vegar, parkeringsplassar m.m. følger prinsippa og dimensjonering i handbok N100 til Statens vegvesen.
- Det skal vurderast behov for etablering/oppgradering av tilførselsvegar og gang- og sykkelvegar før 1. gongs behandling.
- Eigedom til bebyggelse eller oppføring av bygning skal vere sikra lovleg adkomst til veg som er open for alminneleg ferdsel eller sikra annan vegforbindelse som kommunen godtek som tilfredsstillande, jf. plan- og bygningslova § 27-4.
- Avkøyring frå offentleg veg og inn i planområdet må framgå av plankartet og avkøyringar frå riksveg eller fylkesveg skal avklårast med Statens vegvesen før 1. gongs behandling.
- Talet på parkeringsplassar skal følgje overordna plan (kommuneplan eller kommunedelplan).

4.4. Vatn, avløp og renovasjon

- Nødvendig areal og overordna løysingar knytt til vatn, avlaup og renovasjon skal vere avklåra til 1. gongs behandling. Detaljert VA-plan skal føreligge før 2. gongs behandling i Utval for Natur og næring (UNN).
- VA-planen skal innehalde:
 - Eksisterande forhold for vatn og avlaup
 - Forhold til hovudplan for vatn og avlaup
 - Plan for drikkevatn og slokkevatn
 - Dimensjoneringsgrunnlag, størrelse på belastning i PE
 - Oversiktskart med anlegg teikna inn
 - Handtering av overvatn
- Hyttefelt skal i størst mogleg grad ha felles løysingar for avlaup og/eller vassforsyning.
- Hytter eller bustader der offentleg avlaupsleidning går over eigedomen eller i veg som støytar til den, eller over nærliggande areal, skal knytte seg til avlaupsleidninga. Kommunen kan godkjenne ein annan ordning dersom kostnaden etter kommunens skjønn vil vere uhøveleg stor, jf. plan- og bygningslova § 27-2.
- Det må føreligge rekkefølgeføresegnar slik at utsleppsløyve er gjeve før ein kan gje bruksløyve.
- Renovasjonsordning skal inngå som ein del av planprosessen.
- Planlegging av tekniske anlegg skal utførast i henhold til lov, forskrifter og kommunalt regelverk.



4.5. Leidningsnett og energi

- Leidningsnett kartleggast til 1. gongs behandling
- Nye leidningar skal fortrinnsvis leggast i jordkabel
- Eventuell trafo skal teiknast inn på kartet
- Alternativ energiforsyning skal vurderast i alle utbyggingar

4.6. Utnyttingsgrad og byggehøgde

- Utnyttingsgrad og byggehøgde skal beskrivast i føresegnene.
- Planframstiller skal nytte målereglane i byggteknisk forskrift (TEK17) og veileder for grad av utnytting.
- Utnyttingsgrad inkluderer parkeringsareal på eigedommen og skal angjevast i T-BRA (tillate bruksareal) eller T-BYA (tillate bygd areal). Anneks, uthus og kjellar inngår i T-BRA.

4.7. Byggeskikk og estetikk

- Reguleringsføresegnene skal innehalde krav om at byggeskikken skal tilpassast omgjevnadene og at bygg og anlegg blir tilpassa det omkringliggjande terrenget. Terrenget skal ikkje tilpassast bygg og anlegg.
- Bygningar skal leggast i balanse mellom skjering og fylling.
- Det stillast nærare krav om fargebruk og taktekingstype.
- Det skal stillast krav til bevaring av eksisterande vegetasjon og terreng. Langs elvar, bekkar og vatn skal det bevarast ei brei sone med naturleg vegetasjon.

4.8. Natur, miljø og friluftsliv

- Ein må ikkje bygge ned registrerte lokalitetar av biologisk mangfald, og ein må take omsyn til lokalitetane ved planlegging av heile området.
- Ein skal vektlegge gjennomtenkte løysingar for bevaring av vilttrekk og viltlokalitetar.
- Arealendringar i LNF-område skal bestemast gjennom revisjon av kommune(del)plan.
- For område som er omfatta av verneskog må ein ta omsyn til dette.
- I viktige friluftsområde skal det gjerast greie for korleis tiltak påverkar friluftslivsinteresser.

4.9. Kulturminne

- Buskerud fylkeskommune ønskjer at alle arealplanar har følgjande føresegn: «*Dersom det under anleggsarbeid kjem fram automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks stoppast og utviklingsavdelinga i fylkeskommunen varslast, jf. kulturminnelova § 8, 2. ledd*».
- Avtale om kulturminneregistrering skal avtalast så tidleg som mogleg og eventuell kulturminneregistrering skal gjennomførast før 1. gongs behandling.

4.10. Barn og unge

- Rikspolitiske retningsliner for barn og unge skal følgast.
- Det må gjerast heilskaplege vurderingar av aktivitetsområde og grøntkorridorar i tilknytning til bustadfelt, skular, barnehagar og andre område som ofte vert nytta av barn og unge.
- Størrelse på minste uteopphaldsareal (MUA) inkludert leikeareal i tilknytning bustadområde skal angjevast i m² MUA per bustadeining m.m. jf. Byggteknisk forskrift (TEK17).



4.11. Universell utforming

- Prinsippet om universell utforming skal ivaretaast i planlegging.

4.12. Planbeskrivelsens innhald

- Alle forslag til planar skal etter plan- og bygningslova ha ein planbeskrivelse. Planbeskrivelsen skal beskrive planens føremål, hovudinnhald og verknader, og tilpassast omfanget i den enkelte plansaken. Den skal og vere eit grunnlag for vidare medverknad, beslutningstaking og for tolking av vedteke plan. Føresegnene til planen kan forklarast, utdjupast og grunngevest nærare. Det er viktig at planbeskrivelsen får fram alle sider ved planen og gir ein riktig beskrivelse av planforslaget.
- Planbeskrivelsen skal innehalde:
 - Føremålet med planen, området og eigedomar den omfattar.
 - Kva overordna føringar som gjeld for planområdet og gjeldande planstatus, herunder planens forhold til andre planar som gjeld for området og om planen er i samsvar med overordna planar.
 - Planløysingar med eventuelle alternativ.
 - Planens verknader for planområdet og omgjevnadene, som for eksempel barn og unge, naturmangfald osv.
 - Korleis planen skal gjennomførast, herunder forholdet til sektorlovar.

4.13. Utbyggingsavtale

- Gol kommune kan inngå utbyggingsavtale med grunneigarar og/eller utbyggerar som fremjar reguleringsplan for utbygging. Utbyggingsavtale er eit viktig virkemiddel for å sikre gjennomføring i samsvar med måla i kommuneplanen. Vurdering av behovet for utbyggingsavtale skal takast opp på oppstartsmøtet med kommunen.
- Utbyggingsavtaler kan forhandlast fram for realisering av planar innanfor heile planområdet, og kan omfatte tiltak og tilhøve både innanfor og utanfor den aktuelle reguleringsplanen.
- Avtalen blir inngått i samband med behandling av plan, og grunneigar og/eller utbygger må skrive under før planen kan sluttbehandlast i kommunestyret.
- Følgjande tema kan inngå i utbyggingsavtalene:
 - Teknisk og grøn infrastruktur
 - Veg, vatn og avløp
 - Friområde, uteopphaldsområde, leikeareal og grønstruktur
 - Andre tilhøve som er nødvendige for å gjennomføre planvedtak, som:
 - Særskilte infrastrukturtiltak som eksterne veganlegg og VA-anlegg, lyssetting, skilting, turvegar, skiløyper.
 - Organisatoriske tiltak som etablering av velforeining eller organisering av privat drift og vedlikehald av anlegg.
 - Utbyggingstakt eller utbyggingsrekkefølge.



5 Tidsfrister

Når saksbehandlar har motteke ein planleveranse som oppfyller dei formelle krava til ein planleveranse, jf. kapittel 3, og som er utforma i tråd med kommunen sin detaljerte kravspesifikasjon, jf. kapittel 4, byrjar 12-vekersfristen å løpe. Dersom forslaget er openbart mangelfullt kan administrasjonen returnere forslaget til forslagsstillar med melding om kva som må rettast opp i. Tidsfristen byrjar å løpe når eit komplett forslag har kome inn, og det er den innstempla datoen hos kommunen som er gjeldande. Jf. gebyrregulativet skal gebyret vere betalt før saka kan behandlast.

6 Rettleiarar, lovverk

6.1. Rettleiarar

- [Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister – Del 1](#) – Veileder for framstilling av arealplaner, Kommunal- og moderniseringsdepartementet, fastsatt 1. juli 2009, med endringar seinast 01.06.2015
- [Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister – Del 2](#) – Spesifikasjon for tegnregler, Kommunal- og moderniseringsdepartementet, fastsatt 1. juli 2009, med endringar seinast per 1. juli 2015
- [Reguleringsplanveileder](#) – Kommunal- og moderniseringsdepartementet, datert september 2018
- [Veg- og gateutforming – Håndbok N100](#), Statens vegvesen, datert 22.12.2017 (den gjeldande, men ikkje for dimensjoneringsklasse H2 og H3. Der er den gamle handboka gjeldande)
- [Veg- og gateutforming – Håndbok N100](#), Statens vegvesen, datert juni 2014 (den gjeldande for dimensjoneringsklasse H2 og H3)
- [Veiledning om tekniske krav til byggverk – Byggteknisk forskrift \(TEK17\) med veiledning](#), Direktoratet for byggkvalitet, tredd i kraft 1. juli 2017, oppdatert 12.12.2017
- [Veiledning – Grad av utnytting – beregnings- og målereglar](#), Kommunal- og moderniseringsdepartementet, datert 20.01.2014

6.2. Lovverk, forskrifter og retningslinjer

- [Lov om planlegging og byggesaksbehandling](#) (plan- og bygningsloven), datert 2008-06-27-71, sist endra 2018-04-20-12
- [Forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister](#) (kart- og planforskriften), datert 2009-06-26-861, sist endra 2018-20-26-285
- [Forskrift om tekniske krav til byggverk](#) (Byggteknisk forskrift, TEK17), datert 2017-06-19-840, sist endra 2018-06-11-854
- [Lov om endringar i lov 18. mai 1990 nr. 11 om stadnamn m.m.](#) (Endringslov til lov om stadnamn m.m.), datert 2005-06-10-53
- [Lov om vegar](#) (veglova), datert 1963-06-21-23, sist endra 2018-06-15-38
- [Lov om kulturminner](#) (kulturminneloven), datert 1978-06-09-50, sist endra 2018-06-22-82
- [Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging](#), datert 1995-09-20-4146, retta 29.06.2016