



Romlige reguleringsplaner – muligheter i byggesak?

Ingrid Rossavik Valen – sivilarkitekt/byggesaksbehandler



Byggesak sin oppgave

- Forvalte kommunen sine planer – hva betyr det?
 - Respektere planprosessen som har vært
 - ha et eierforhold til planene
 - Formidle intensjonene i planene
 - Sjekke at omsøkte tiltak er i tråd med gjeldende planer



Romlige reguleringsplaner - Hva betyr dette i praksis for min virksomhet?

- **Dagens situasjon – sett fra Byggesak:**
 - Eldre reguleringsplaner:
 - Lavt detaljeringsnivå
 - Uklare føringer – eks. høydeangivelse 1 ½ etasje
 - Svake styringsverktøy
 - Hjelp: kommuneplanen, plan- og bygningsloven
 - Nye reguleringsplaner:
 - Høyt detaljeringsnivå
 - Klare føringer om både plassering, høyde og utforming
 - For sterke styringsverktøy?
 - Gir til tider for lite fleksibilitet?



Planksempel fra dagens situasjon

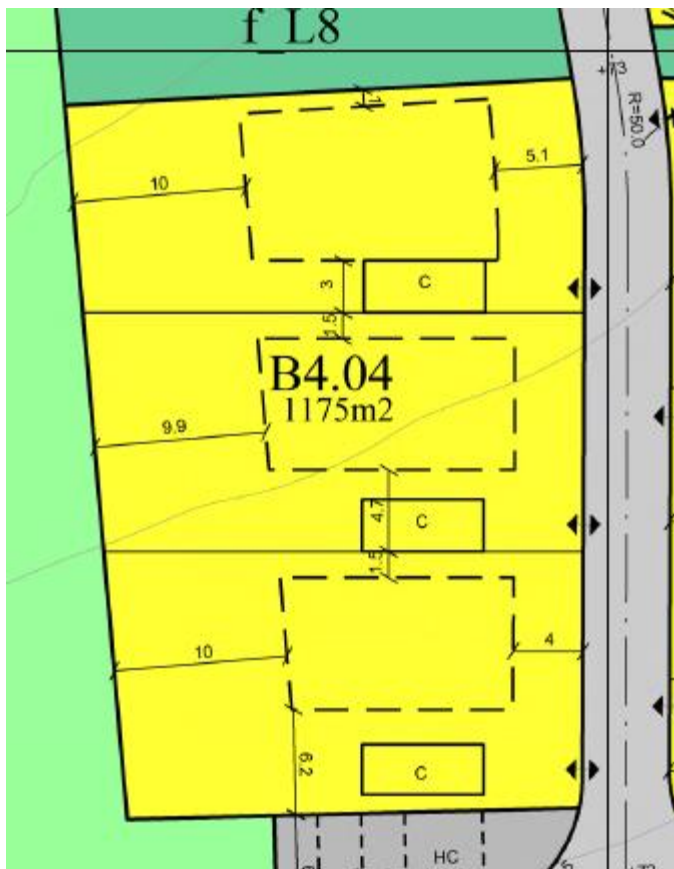


- + tatt vare på eksisterende alleer
- + lekearealer tilknyttet grøntdraget
- + god tilknytning til eksisterende bebyggelse
- + varierte bygningstyper

.... men... 10 sider med bestemmelser...



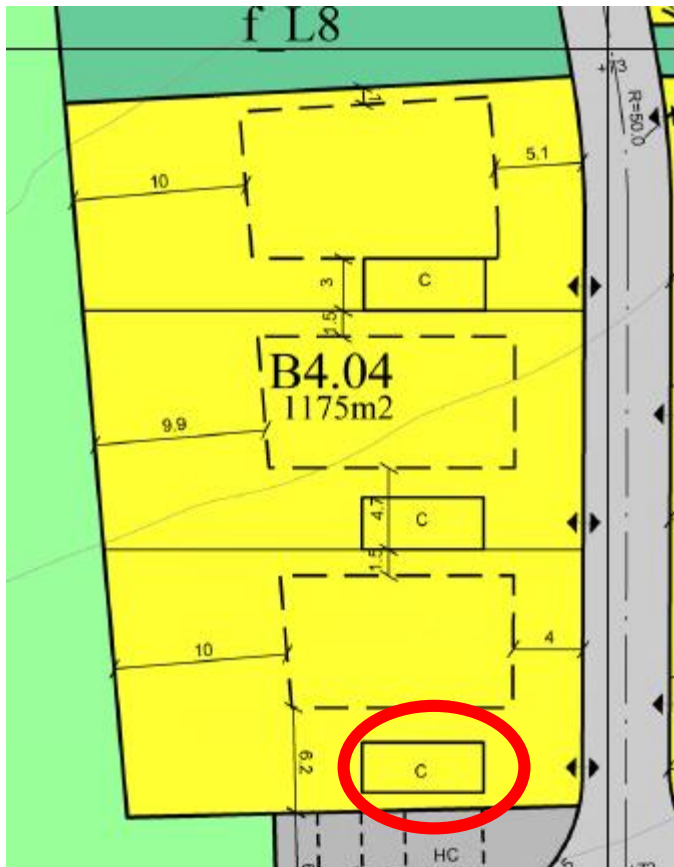
Hvor detaljerte skal planer være?



3.1.3 UTFORMING CARPORT, SPORTSBODER

- Utforming av carport og sportsboder skal samsvare med boligens utforming og materialbruk.
- Plassering av sportsboder er angitt under hvert delfelt.
- Carport skal plasseres som angitt i plankart men det tillates mindre justeringer for tilpasning til boligtypen. For rekkehus kan carport alternativt integreres i bygningsvolum. Der carport ikke er vist i plankartet skal parkering for en bil integreres i bygningsvolumet.
- For rekkehus tillates det takterrasser på carport dersom det gjennomføres for hele rekken og søkes om samlet.
- Carport skal ikke overskride høyde på boligens gulv i 2. etasje. Rekkverk på eventuell takterrasse kan overskride denne høyden med opptil 1 m.
- Carport skal gis en **åpen løsning uten port**. Det tillates en vegg **med halvt transparent utførelse** mot nærmeste nabogrense. For carport som er plassert nærmere vei enn 5 m skal vegg avsluttes min. 5 m fra vei.





3.7 BESTEMMELSER FOR DELFELT B2.01-03, B3.01-02, B4.01-03: ENEBOLIGER

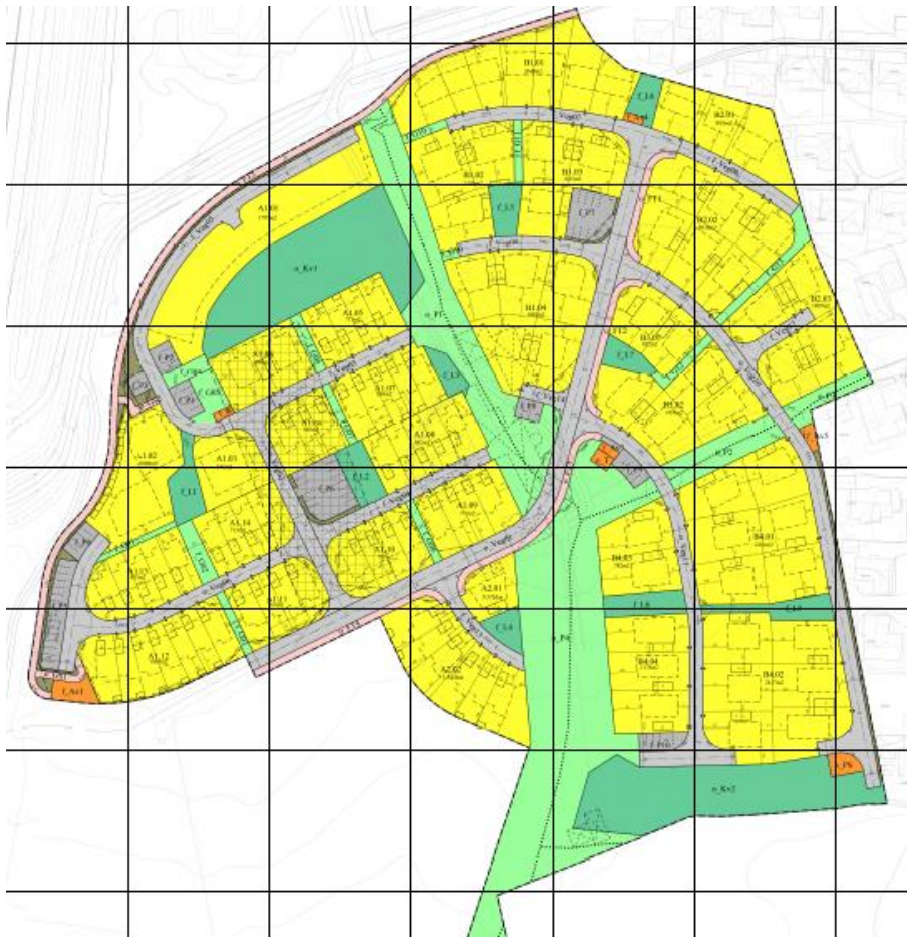
Antall: B2: 13 eneboliger, B3: 6 eneboliger, B4: 17 eneboliger. Maks høyde: 10,5 meter, maks høyde laveste gesims: 8,0 meter

Parkering: alle boliger skal ha **garasje/carport** og 1 biloppstillingsplass på egen grunn samt 0,2 gjesteplass på felles parkering.

Maks BYA / BRA: 50 % / 190 m² + evt. kjeller. Sportsbod integreres i **carport / garasje**.



Utfordringer i denne planen

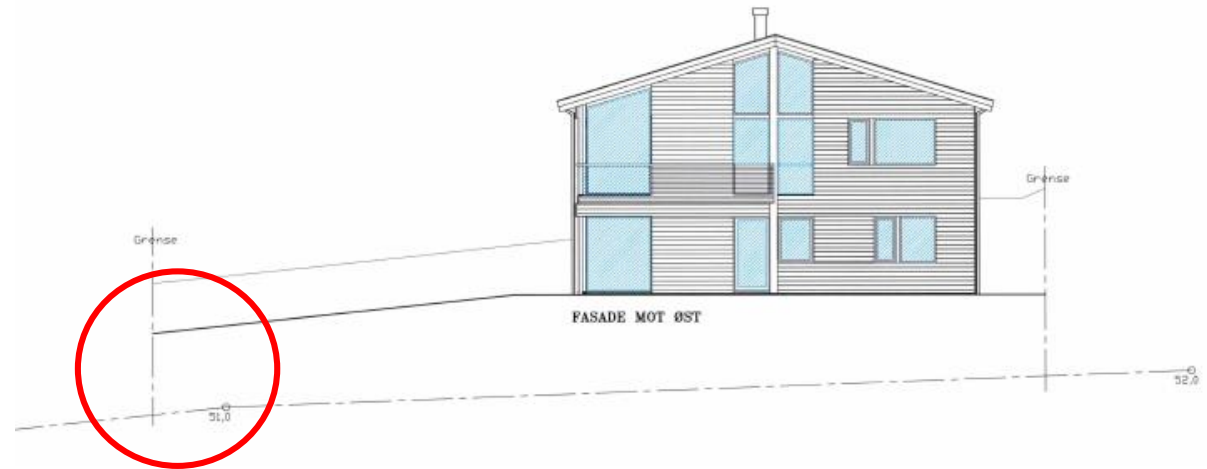
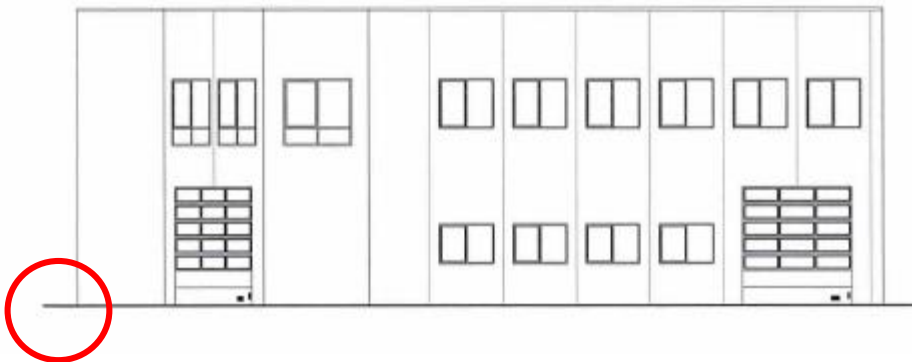


- lange detaljerte fellesbestemmelser i tillegg til bestemmelser for hvert delfelt
- Uklar begrepsbruk (carport/garasje)
- Veldig detaljerte bestemmelser som medfører at plankonseptet drukner
- Dette medfører mange unødvendige dispensasjoner



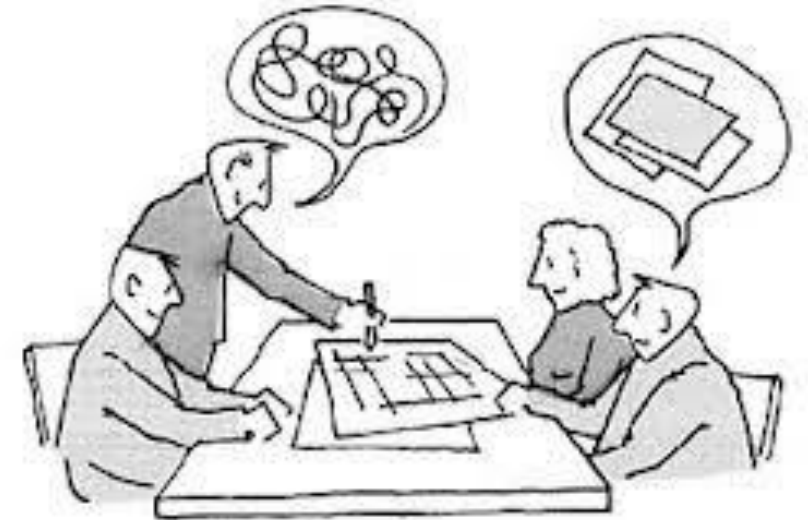
Utfordringer i byggesakene

- Terreng og tilpasning



Romlige reguleringsplaner - Hva betyr dette i praksis for min virksomhet?

- Forhåndskonferanser
 - Effektive forberedelser – raskere oversikt over kart og bestemmelser
 - Formidle planen til kunder
 - Tilpasning til terreng, omgivelser, fjernvirkning



Romlige reguleringsplaner - Hva betyr dette i praksis for min virksomhet?

- Behandling av søknad
 - Gir søker en bedre oversikt over planer
 - Lettere å utarbeide en fullstendig søknad
 - Gir flere fullstendige søknader
 - Færre dispensasjonssøknader
 - Kortere saksbehandlingstid
 - Rimeligere for kunden



Hva skal til for å komme i gang?



Hva vil du gjøre?



Jeg ønsker å bygge



Jeg vil rive



Min side

–en **selvbetjeningsløsning** for innbygger ved søknad om tiltak uten ansvarsrett - løsningen veileder deg gjennom prosessen basert på kommunens tjenester, data og digitale plattform

Vi gjør jobben enklere - alt av kart og eiendomsdata på ett sted

Langgata 1A, Sandnes



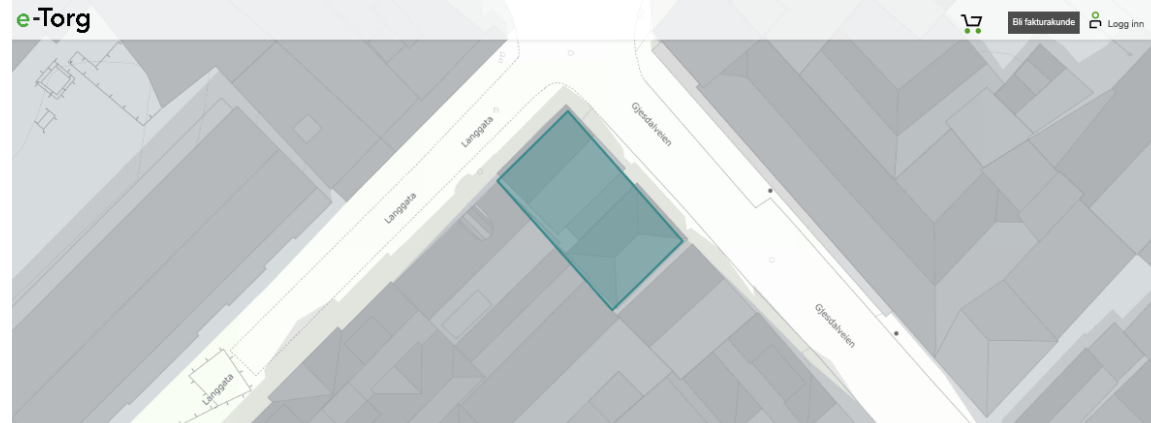
Ønsker du faktura?

Da kan du bli fakturakunde! Du vil da få etterskuddsvis faktura på dine bestilte produkter og tilgang til ordrehistorikk. Send e-post til nykunde@e-torg.no

Har du innspill?

Vi ønsker stadig å forbedre e-Torg. Savner du produkter eller har innspill på brukeropplevelsen? Send e-post til innspill@e-torg.no





Du kan tilpasse området i neste steg



Alle produkter

Produktsøk...

<input type="checkbox"/>	3D-modell inkl. Basiskart	Ferdig generert 3D-modell fra kommunens basiskart. Basiskart (FKB) er inkludert i leveransen. Leveringstid: 1 virkedag.	Pris beregnes	Les mer
<input type="checkbox"/>	Basiskart	Basiskart består av kommunens detaljerte kartdata (FKB), eiendomsgrenser (Matrikkelkart) og vegnett-data (Elveg). Leveringstid: 1 virkedag.	Pris beregnes	Les mer
<input type="checkbox"/>	Laserdata - Høydedata	Laserdata (høydedata) fra nasjonal detaljert høydemodell Leveringstid: 2 virkedager.	Pris beregnes	Les mer
<input type="checkbox"/>	Nabovarsel	Utfylt skjema og naboliste for nabovarsling til bruk i en byggesøknad. Leveringstid: 1 virkedag.	299 NOK	Les mer
<input type="checkbox"/>	Områderapport	Rapport som gir deg status på offentlig kartlagt informasjon. Leveringstid: 1 virkedag.	590 NOK	Les mer
<input type="checkbox"/>	Områderapport inkl. temadata	Rapport og temadata som gir deg status på offentlig kartlagt informasjon. Leveringstid: 1 virkedag.	Pris beregnes	Les mer
<input type="checkbox"/>	Ortofoto - Flyfoto	Målestokkriktig og georeferert vertikalfoto tatt fra fly. Leveringstid: 1 virkedag.	Pris beregnes	Les mer

<input type="checkbox"/>	3D-modell inkl. Basiskart	Ferdig generert 3D-modell fra kommunens basiskart. Basiskart (FKB) er inkludert i leveransen. Leveringstid: 1 virkedag.
<input type="checkbox"/>	Basiskart	Basiskart består av kommunens detaljerte kartdata (FKB), eiendomsgrenser (Matrikkelkart) og vegnett-data (Elveg). Leveringstid: 1 virkedag.
<input type="checkbox"/>	Laserdata - Høydedata	Laserdata (høydedata) fra nasjonal detaljert høydemodell Leveringstid: 2 virkedager.
<input type="checkbox"/>	Nabovarsel	Utfylt skjema og naboliste for nabovarsling til bruk i en byggesøknad. Leveringstid: 1 virkedag.
<input type="checkbox"/>	Områderapport	Rapport som gir deg status på offentlig kartlagt informasjon. Leveringstid: 1 virkedag.
<input type="checkbox"/>	Områderapport inkl. temadata	Rapport og temadata som gir deg status på offentlig kartlagt informasjon. Leveringstid: 1 virkedag.
<input type="checkbox"/>	Ortofoto - Flyfoto	Målestokkriktig og georeferert vertikalfoto tatt fra fly. Leveringstid: 1 virkedag.





Reguleringsspørsmål

Svar på spørsmålene ved hjelp av reguleringsplanen(e) listet opp nedenfor.

Reguleringsplaner:

[HOMANSV/SJØV/GML DRAMMENSVEI\(27.12.1982\)](#)

Kommuneplaner:

[KOMMUNEPLAN 2017-2035\(04.04.2018\)](#)

Stilles det høydekrav til bygningen i reg.?

Ja Nei

Stilles det krav til maks størrelse?

Ja Nei

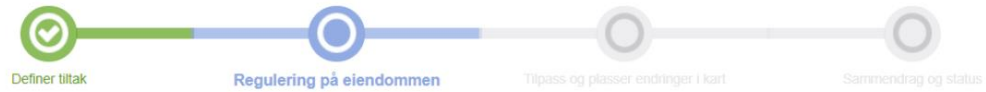
Hva er maksimal størrelse

(m2)

Er tiltaket i tråd med bestemmelsene?

Ja Nei

Ingen flere spørsmål



Grad av utnytting

Svar på spørsmålene ved hjelp av reguleringsplanen(e) listet opp nedenfor.

Reguleringsplaner:

[HOMANSV/SJØV/GML DRAMMENSVEI\(27.12.1982\)](#)

Kommuneplaner:

[KOMMUNEPLAN 2017-2035\(04.04.2018\)](#)

Hvilken plan gjelder?

KOMMUNEPLAN 2017-2035 04.04.2018

HOMANSV/SJØV/GML DRAMMENSVEI 27.12.1982

Hvordan defineres grad av utnyttelse i planen?

%

Hvor stor del av eiendommen er regulert til boligformål?

(m²)

Tillat grad av utnytting?

(%)

Ingen flere spørsmål

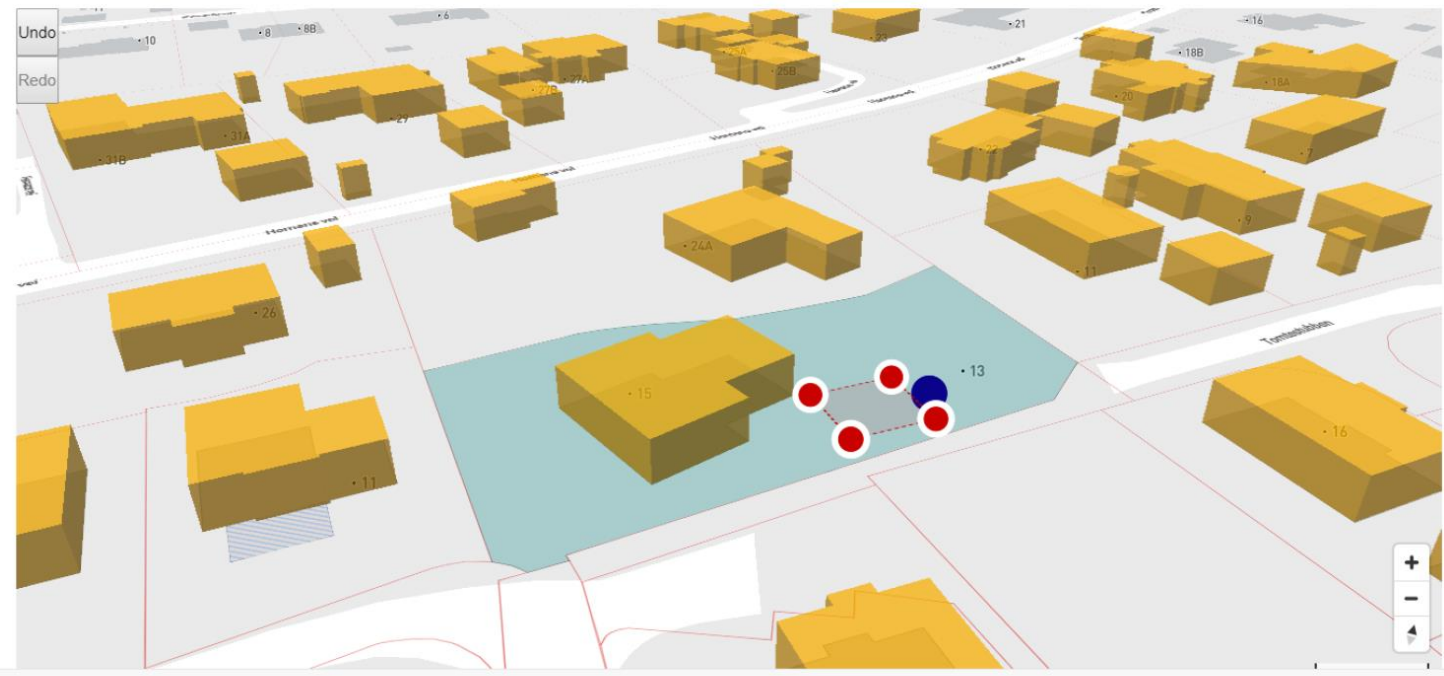
Forrige

Neste



Plasser garasjen der du ønsker å bygge den

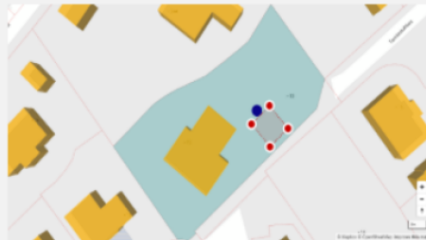
Areal:





Du må søke før du kan bygge

Ny garasje, Tomtestubben 13 i Bærum kommune



Eiendom: 9/850
Byggtype: Garasje
Areal: 45 m²
Mønehøyde: 3,5 m
Gesimshøyde: 3,5 m



Logg inn med IDporten for å fortsette

Innspill til videre arbeid

- Detaljeringsgrad i reguleringsplaner
 - Fokus på plankonsept
 - Hvor lite må til for å sikre kvaliteten
 - Fleksibilitet samtidig kvalitet
 - Lesbarhet



Innspill til videre arbeid

- Plan/Byggesak integrert i prosjektering
 - 3D plan inn i tegneprogrammet fra starten av prosjektet
 - Forhåndskonferanse inn som en milepæl

forhåndskonferanse

rammetillatelse

igangsettingstillatelse

ferdigattest



MÅL:

- Planer som gir god forutsigbarhet for alle parter i prosessen
- Få dispensasjonssøknader
- Gir attraktiv by med gode kvaliteter

