

Min drømmeplan

Et prosjekt av KMD, DiBK og Sandnes kommune



Om prosjektet

Bygg-, anlegg og eiendomsnæringen (BAE) er landets største sektor med en årlig omsetning på 526 milliarder kroner og en sysselsetning på rundt 260.000 personer. Det offentlige kartgrunnlaget (DOK) og offentlige data om plan og eiendom er sentrale grunnlagsdata i mye av virksomheten i denne sektoren. Ikke minst gjelder dette i eiendomsmarkedet og plan- og byggesaksprosessen. Hvert år sender privatpersoner og profesjonelle aktører ca. 90 000 byggesøknader til kommunene. Byggenæringen, så vel som kommunene, har en klar forståelse av at digitalisering er en nødvendig og viktig driver for å sikre kvalitet, redusere saksbehandlingstiden og bidra til økt produktivitet i sektoren

Prosjektet GeoLett *) planlegger et samarbeid med Sandnes kommune om å skissere en fremtidig plan som enkelt gir søker svar på det som avklares/legges til grunn for en byggesøknad. For ikke å gjøre dette for komplekst ser vi for oss å ta utgangspunkt i en relativt ny plan som gjelder f.eks. for et småhusområde og se på hva som kan/ bør endres for at det skal bli «drømmeplanen»

* <https://www.difi.no/fagomrader-og-tjenester/digitalisering-og-samordning/digitaliseringsradet/laer-av-andre/direktoratet-byggkvalitet-prosjekt-geolett>

«Planprosessene og prosessene knyttet til byggesøknader er i dag i stor grad preget av manuell håndtering»

Lenke til skisse:

https://invis.io/T9SK54NH4U8#/369319221_Flnn_din_eiendom

Prosjektdeltakere

Sandnes kommune

- Kristin Barvik
- Bjørn Totland
- Kristin Totland
- Mette Cecilie Nystrøm
- Hege Skotheim
- Geir Levang Sunde

DiBK og KMD

- Olaug Hana Nesheim
- Hilde G. Larsen
- Sissel Andersen
- Hilde Johansen Bakken

Mindshift

- Thor Fredrik Eie (rådgiver og interaksjonsdesigner)
- Jørgen Dalen (rådgiver og tjenstedesigner)

Ønskede konsekvenser av enklere reguleringsplaner



Kommune: Ivareta både individet, samfunnsmessige og fremtidige hensyn
Borger: Forstå det store bildet, og gjøre valg ut fra dette



Kommune: Mest mulig selvbetjening
Borger: Opplevs som forståelig og enkel prosess



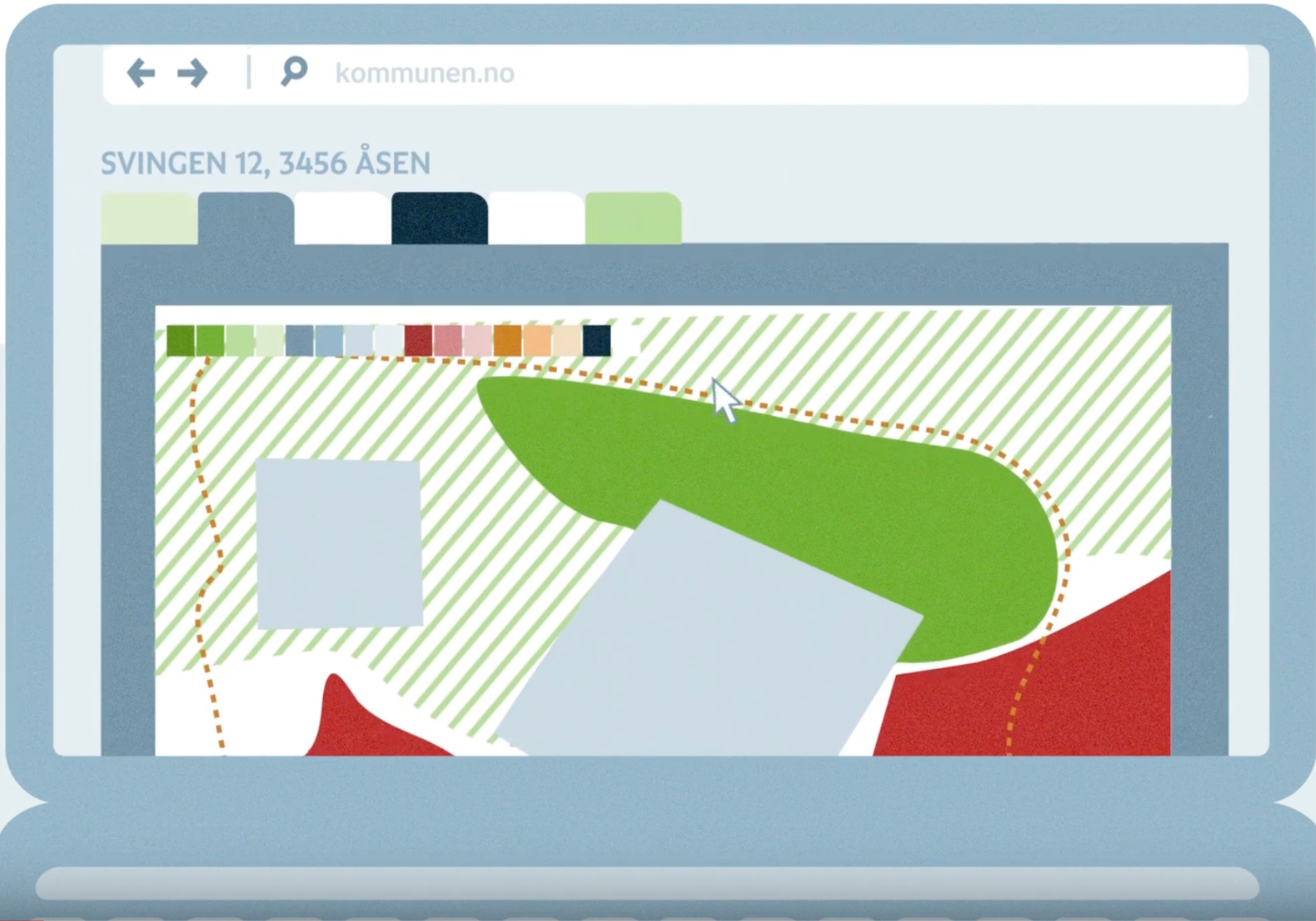
Kommune: Bygge gjensidig tillit
Borger: Ikke kjenne seg dum og utsatt for overmakten



01

Dagens situasjon

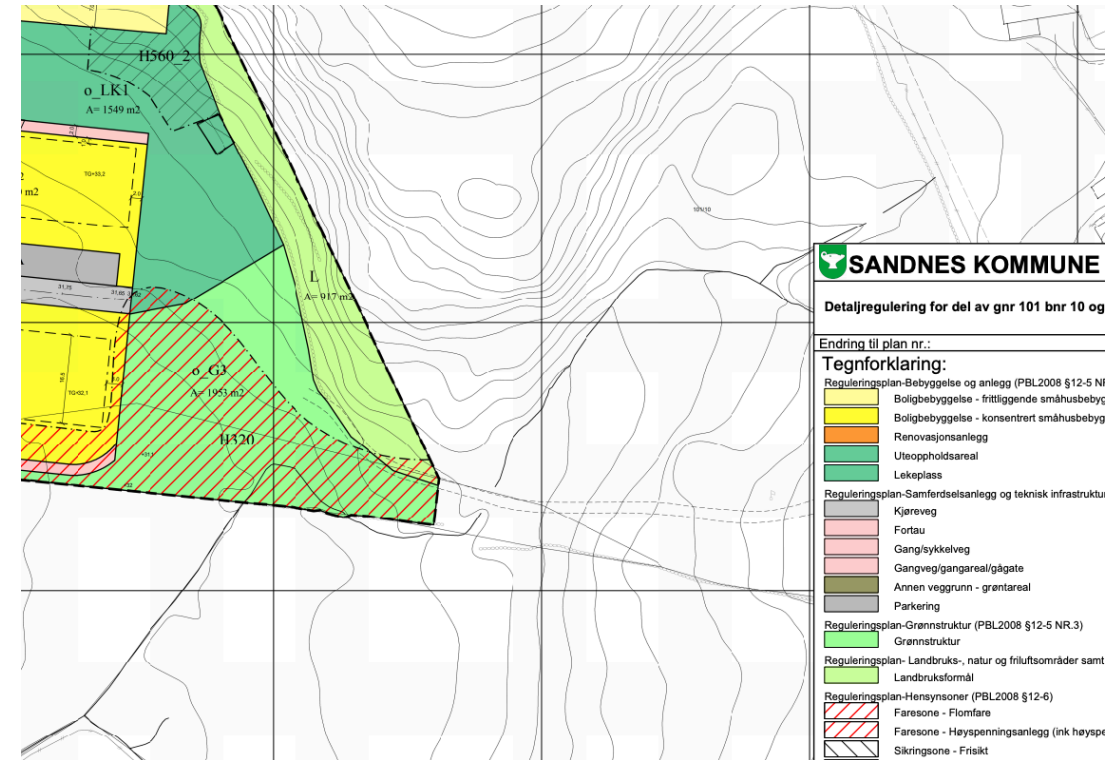




Nåsituasjon reguleringsplaner

Det ble gjort en rask evaluering av reguleringsplaner for valgte område (Hommersåk, Sandnes kommune) for å peke på problemområder. Her er de viktigste funnene:

- Det er vanskelig for borgere å finne frem til reguleringsplaner som gjelder deres eiendom
- Reguleringsplanene er preget å komplekst språk (teknisk, juridisk)
- De digitale løsningene har en tungvint interaksjon (zooome inn ut av pdf-er, lite klikkbare kart)
- Det skilles ikke mellom visning for utbyggingsfasen og «driftsfasen» (de som senere skal bo der og gjøre mindre endringer)
- Borgere kan oppleve at reguleringsplaner er en barriere, og ikke noe som er laget for å beskytte dem
- De ulike dokumentene relevant for eiendommen fremstår fortsatt noe fragmentert (norm for utomhus Sør-Rogaland)



§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Fellesbestemmelser, bebyggelse og anlegg.

- Garasje/carport og utvendige boder kan plasseres utenfor byggegrense. Det må likevel tas hensyn til avstandskravet (min 4 m) fra VA infrastruktur i bakken. Garasje/carport og utvendige boder skal vises på byggesøknad og bygges samtidig med resterende bebyggelse på tomte.
- Tak på garasje/carport kan brukes som uteplass/terrasse.
- Bod skal ha maksimalt 4 m² grunnflate og maksimal 2,5 m høyde.
- Levegger skal ha ensartet utforming for alle boliger innenfor samme delfelt. Levegger skal vises på byggesøknad og bygges samtidig med resterende bebyggelse på tomte.


02

Løsningsforslag - individuell reguleringsplan





Jon og Kari har tvillinger på vei, og kommer til å vokse ut av huset sitt.


Utleiestandard
Leiligheter
+ Ny annonse
Min Finn

Eiendom / Boliq til salg 857 treff | 461 annonser

Vis på kart
Sorter på: Publisert


Søk i Eiendom

Publisert

Nye i dag (37)








Decks, ty eller sted

Søk etter adresse eller sted



Decks

- Akershus (5 353)
- Aust-Agder (1 362)
- Buskerud (1 567)
- Finnmark (575)
- Hedmark (1 475)

	<p>Storleilighet</p> <p>Osloområdet - Øst, Stovner GOOSESET - Pen leilighet med to soverom og nydelig utsone/ute - Garage - Innenfor bomringen - Sentral beliggenhet</p> <p>85 m²</p> <p>for Decks + Terrasse + 2 soverom Vest-Gardermoenveg 42</p>	<p>2 990 000 kr</p> <p></p>
	<p>Sorvegata 15 Sandnes Flott arkitekttegnet enebolig i høy standard - Lav duk.</p> <p>168 m²</p> <p>Eiendomsfylte 1 Sandnes for Decks + Enebolig</p>	<p>7 490 000 kr</p> <p></p>
	<p>Helleraker - Høyhus 1005 Sandnes MØLLERKAPTALET - Leilighet i 6 etg med fantastisk utsikt - BSA 53m² + 10 m² innglassert balkong - Heis - Sandnes sentrum</p> <p>48 m²</p> <p>Eiendomsfylte 1 Sandnes for Decks + Leilighet</p>	<p>2 500 000 kr</p> <p></p>
	<p>Høyhus, Sandnes Høyhusene trinn 2 - Fantastiske leiligheter med romlige balkonger og parkering! Kort vei til sentrum og busk.</p> <p>41 - 135 m²</p>	<p>1 990 000 - 7 190 000 kr</p>

De har lett på Finn.no – men har ikke funnet det de vil ha.
 De har bestemt seg for å fortsette å bo i Drømmeveien 6F, og å bygge på huset.



regulering sandn|



regulering sandnes

tannlege regulering sandnes

Google Search


I'm Feeling Lucky

Report inappropriate predictions

SANDNES KOMMUNE

Muligheter for Drømmegata 6F

Drømmegata 6F



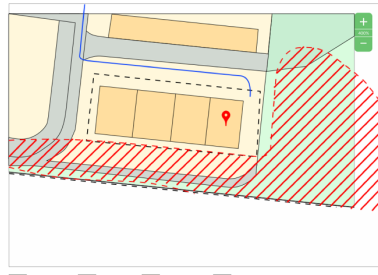
Gårdsnummer: 123 41 Bruksnummer: 123 41 Foto tatt: 06.06.2014

Kvaliteter som skal ivaretas i området

- Gode solforhold
- Bevare gamle eiker
- Området skal ha et grønt preg
- Nærhet til grøntarealer
- Bevare gammel løe og steinmur

Skal du bygge?

Kart over eiendommen




Vis

- ✓ Byggefrie En byggefrie er den linjen rundt et hus som det ikke kan bygges utenfor. Hvis man allerede ønsker å bygge utenfor, må du søke å sikre som dispensasjon.
- ✓ Flomsone Huset ditt ligger i nærheten av en flomsone. Det er vanskelig å få tillatelse til å bygge i en slik sone, og du bør være oppmerksom på at det kan kreve kostbare løsninger.
- ✓ Vannledning Det er ikke tillatt å bygge noe på toppen av en stikkledning. Hvis det blir en lekkasje, er det nødvendig å grave opp for å få tettet.

Muligheter

Flater og utnyttelsesgrad Det er tilgjengelig 15 m² for bygging på tomten. Dette arealet er delt av alle tre i området, som betyr at det kan bli fullt.

Heider og tak: [Se om heider og tak](#)



Takretning: Mønet må gå i retning øst-vest

Utøende: Området skal ha et variert uttrykk, så du står fritt til å velge farger og lignende.

Begrensninger

Flomsone Huset ditt ligger i nærheten av en flomsone. Det er vanskelig å få tillatelse til å bygge i en slik sone, og du bør være oppmerksom på at det kan kreve kostbare løsninger.

Det går en stikkledning over tomten Det er ikke tillatt å bygge noe på toppen av en stikkledning. Hvis det blir en lekkasje, er det nødvendig å grave opp for å få tettet.

Nedgravede kabler Kommunen har ikke oversikt over alle kabler som er gravd ned i bakken. Du må derfor undersøke om det går andre kabler over tomten med leverandøren av internett og strøm (www.telia.no), eller kontakte et firma som jobber med kabeldivisjonering.

Hefteiser på eiendommen Kommunen har ikke oversikt over hefteiser på eiendommen - dette kan du undersøke selv på www.sandnes.no

Det skal være mye solfritt og grønt på siden Dette betyr at det ikke kan bygges noe på plenen på siden for å ivareta hagene, og sikre at raboene også får lys.

Vann og avløp For at bakken skal få tilstrekkelig tilgang av vann, må grøntplasser og lignende være drønerende slik at de slipper vannet ned i grunnen.

Historikk for Drømmegata 6F

Førløpatter Forløpsattest for adresse 2014/3 Drømmegata 6F

Tidligere byggetillatelse 2019/2 Lovhøring av forslag 2019/2 Endring av forslag

Byggesaksnummer under behandling 2019/7 Påvises av akt

Tidligere heftelser www.sandnes.no

Oppriavelig byggesaksnummer 2014/3 Drømmegata 6F

Andre byggesaker i området 2019/14 Odelens av sørbod

Ytterligere dokumentasjon området

Resultatrapport for området - Gjeldende bestemmelser

Planart

Planbeskrivelse

Kommuneplan

Plan_og_bestemmelser



Kontaktinformasjon

Sandnes kommune
Postboks 583
4302 Sandnes
51 33 50 00
postmottak@sandnes.kommune.no
Organisasjonsnummer: 964 965 137
Kommunenummer: 1102
(fra 1. januar 2020 er kommunenummeret 1108)

Besøksadresse

Rådhuset
Rådhusgata 1
4306 Sandnes

Kontakt oss

Følg oss:  

Skisser av drømmeplanen

- Basert på innspill fra prosjektgruppen har det blitt utarbeidet skisser for mulige måter å vise borgerne plandata på en bedre måte.
- Det er tatt utgangspunkt i konseptet individuell reguleringsplan, med elementer fra de andre konseptene
- Klikkbar prototype tilgjengelig på https://invis.io/T9SK54NH4U8#/369319221_FInn_din_eie ndom

Grunnleggende prinsipper for å kommunisere plandokumenter

- Skjule kompleksitet
- Planer skal være gjenkjennelig for borgeren
- Kun vise informasjon som er relevant for den enkelte borger
- Bruke språk som borgerne forstår

Drømmeplanen – Sandnes kommune

https://www.sandnes.kommune.no/individuell-reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Lytt language Søk

Muligheter for Drømmegata 6F

Hvilken adresse vil du se reguleringsplanen for?

Hvilke regler gjelder for eiendommen?

Adresse

Drøm

Drømmeveien 2

Drømmeveien 4

Drømmeveien 6

For at Sandnes skal være et attraktivt sted å bo i dag og i fremtiden må vi utvikle og forvalte arealene våre på en god måte.

For at vi sammen skal greie dette, behøver vi ulike planer som sier noe om hvilke kvaliteter områdene våre skal ha, og hvordan det bygges.

En reguleringsplan er kommunens måte å styre utviklingen av et område på. Verktøyet du nå bruker er laget for at det skal være enklere å forstå hvilke muligheter du har på tomten din.



Kontaktinformasjon

Sandnes kommune
Postboks 583
4302 Sandnes
51 33 50 00
postmottak@sandnes.kommune.no
Organisasjonsnummer: 964 965 137
Kommunennummer: 1102
(Fra 1. januar 2020 er kommunenummeret 1108)

Besøksadresse

Rådhuset
Rådhusgata 1
4306 Sandnes

Kontakt oss

Følg oss :  

[Personvern](#)
[Informasjonskapsler](#)

Finn din egen eiendom

- Etter diskusjoner i gruppen ble det konkludert at informasjon om eiendommen bør være offentlig tilgjengelig
- Det foreslås derfor ikke innlogging for å kunne se drømmeplanen for eiendommene.



SANDNES KOMMUNE

Lytt language Søk

Muligheter for Drømmegata 6F

Drømmegata 6F



Gårdsnummer: 123 41 Bruksnummer: 123 41 Foto tatt: 06.06.2014

Kvaliteter som skal ivaretas i området

- Gode solforhold
- Bevare gamle eiker
- Området skal ha et grønt preg
- Nærhet til grøntarealer
- Bevare gammel løe og steinmur

Skal du bygge?

Bilde av eiendommen

- Bildet gir borgerne trygghet i at det er riktig eiendom som vises
- Data kan hentes fra skråfoto der det er tilgjengelig eller fra andre kilder
- Dato for når bildet er tatt gir borgerne en kontekst dersom noe ikke stemmer
- I tillegg gir man gr/br for eiendommen som referanse

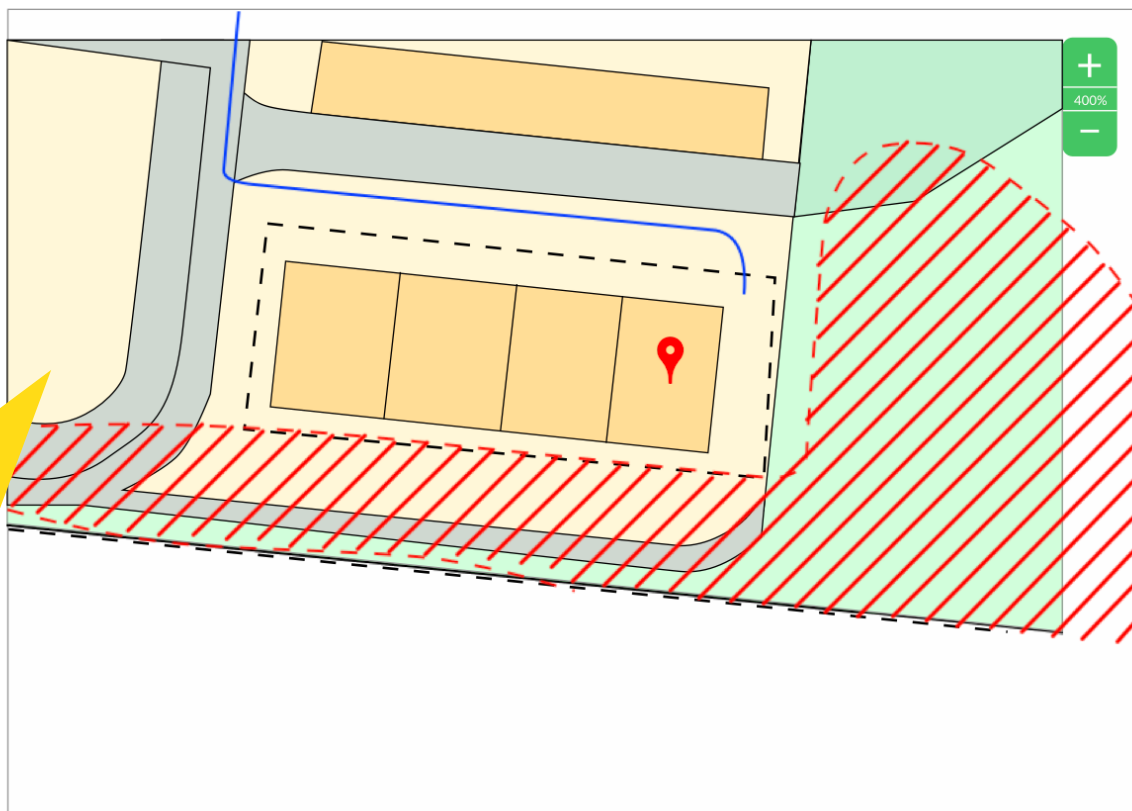
Hovedkvaliteter for området

- Dette er hovedpunkter fra reguleringsplanen, og skal reflektere planens intensjoner
- For å kunne vise dette, er det nødvendig å endre måten disse representeres i planen
- Formålet er også at kvalitetene skal «føles» av borgerne, og øke forståelsen for planen.

Skal du bygge?

- For tidlig å fange opp borgere som har konkrete planer, tilbys muligheter for raskt å få avklaring om det de har tenkt er mulig innenfor gjeldende bestemmelser
- Ved at borgeren svarer på enkle spørsmål vil det være mulig å gi raske avklaringer før byggesaksprosessen blir påbegynt

Kart over eiendommen



Grøntareal
 Uteareal
 Bebyggelse
 Vei / gangfelt

Vis

Byggelinje - - - -

En byggelinje er den linjen rundt et hus som det ikke kan bygges utenfor. Hvis man allikevel ønsker å bygge utenfor, må du søke om dispensasjon.

Flomsone / / / /

Huset ditt ligger i nærheten av en flomsone. Det er vanskelig å få tillatelse til å bygge i en slik sone, og du bør være oppmerksom på at det kan kreve kostbare løsninger.

Vannledning _ _ _ _

Det er ikke tillatt å bygge noe på toppen av en stikkledning. Hvis det blir en lekkasje, er det nødvendig å grave opp for å få tettet.

Kart over eiendommen

- Kartet er en forenklet versjon av reguleringskartet
- Det viser bare egenskaper som berører den konkrete eiendommen
- For eksempel vil andre beboere i området som ikke ligger inntil flomsonen ikke få vist dette kartlaget
- Det bør også gjøres endringer i fargesammensetningene i forhold til reguleringskartene, slik at de er lettere å forstå for borgerne

Tegnforklaring til kartet

- Et vanlig reguleringskart inneholder lag som ikke er relevante for borgeren
- Det er bare tegnforklaringer som vises i det aktuelle kartutsnittet som vises

Spesifikke egenskaper

- Kun egenskaper som har konsekvenser for den aktuelle eiendommen vises, med et spesielt fokus på hva som vil påvirke byggesaker
- Det er i tillegg en forklaring på hvorfor det vil være en utfordring å bygge i det aktuelle området, ettersom det kan være vanskelig for borgerne å «oversette» kartlaget til konsekvenser.
- Datagrunnlaget for dette er temadata med kjent konsekvens for byggesaker med kjent plassering

Muligheter

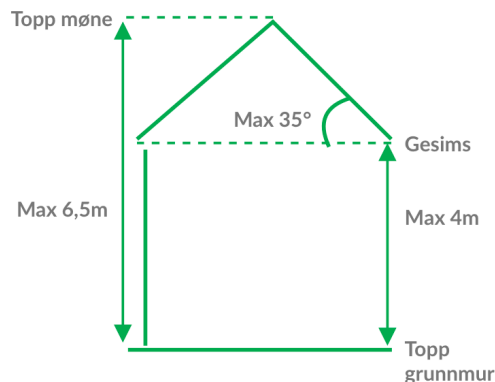
- I denne delen dokumenteres krav til bygninger, slik det er dokumentert i plandokumentene.
- Det bør kommuniseres til borgerne hvor mye flateareal som er tilgjengelig for utbygging, og at dette arealet er «på deling» mellom eiendommene hvis dette er relevant.
- Høyder og tak bør illustreres, slik at det er enklere å forstå. Ikke alle borgere har et forhold til gesims.
- I reguleringsplanen som har vært grunnlaget for dette prosjektet er høyder oppgitt som TG
- I dette feltet kan de estetiske kvalitetene som er vanskelig å kvantifisere.
- Datagrunnlaget vil være variert, ettersom f.eks. takdata er kvantifiserbart, samtidig som utseende ikke er det. Dette får trolig implikasjoner for datamodellen for reguleringsplaner

Muligheter

Flater og utnyttelsesgrad

Det er tilgjengelig 15 m² for bygging på tomten. Dette arealet er delt av alle hus i området, som betyr at det kan bli fullt.

Høyder og tak [Mer om høyder og tak](#)



Takretning: Mønet må gå i retning øst-vest

Utseende: Området skal ha et variert uttrykk, så du står fritt til å velge farger og lignende.

Begrensninger

Flomsone

Huset ditt ligger i nærheten av en flomsone. Det er vanskelig å få tillatelse til å bygge i en slik sone, og du bør være oppmerksom på at det kan kreve kostbare løsninger.

Det går en stikkledning over tomten

Det er ikke tillatt å bygge noe på toppen av en stikkledning. Hvis det blir en lekkasje, er det nødvendig å grave opp for å få tettet.

Nedgravde kabler

Kommunen har ikke oversikt over alle kabler som er gravd ned i bakken. Du må derfor undersøke om det går andre kabler over tomten med leverandørene av internett og strøm (www.lyse.no), eller kontakte [et firma](#) som jobber med kabelpåvisning.

Heftelser på eiendommen

Kommunen har ikke oversikt over heftelser på eiendommen - dette kan du undersøke selv på www.seiendom.no.

Det skal være mye solrikt og grønt på sørsiden

Dette betyr at det ikke kan bygges noe på plenene på sørsiden for å ivareta hagene, og sikre at naboene også får lys.

Vann og avløp

For at bekken skal få tilstrekkelig tilsig av vann, må gårdsplasser og lignende være drenerende slik at de slipper vannet ned i grunnen.

Begrensninger

- I feltet for begrensninger gjentar man, og kommer med utfyllende beskrivelser av utfordringer for byggesaker.
- Her er det også tatt forbehold om at kommunen ikke har alle opplysninger om f.eks. nedgravde kabler, heftelser ved eiendommen og lignende.
- Det er også begrensninger som ikke kan vises i kartet. I denne reguleringsplanen er det for eksempel bestemmelser om drenerende dekker.

Historikk for Drømmegata 6F

Ferdigattester

[Ferdigattest for adressen](#)

Tidligere byggetiltak

[2019/2 Utvidelse av terrasse](#)

[2029/4 Endring av fasade](#)

Byggesøknader under behandling

[2019/7 Påbygg av arker](#)

Tinglyste heftelser

www.seeiendom.no

Opprinnelig byggesøknad

[2014/3 Drømmeveien 6F](#)

Andre byggesaker i området

[2019/14 Oppføring av sportsbod](#)

Ytterligere dokumentasjon området

[Reguleringsplan for området - Gjeldende bestemmelser](#)

[Plankart](#)

[Planbeskrivelse](#)

[Kommuneplan](#)

[Plan- og bygningsloven](#)

Historikk

- For å gi borgerne et mer helhetlig bilde over hva som har skjedd på eiendommen, tiltak som er under søknad, og andre byggesaker i området, vises det lenker til disse byggesakene.

Ytterligere dokumentasjon

- For borgere som ønsker å fordype seg i detaljene utover det som presenteres, gir vi enkel tilgang til dokumentene som er relevante for eiendommen
- Disse dokumentene er ikke begrenset til bare Sandnes kommune, men kan ha ulike kilder

Området skal ha et g

Hvor stort skal du bygge?

m²

Hva slags type rom ønsker du å bygge?

Rom for varig opphold (stue, soverom, o.l.)


Bad og gang

Bod

Garasje eller carport

Terasse

Bod

 **Arealet er for stort i forhold til utnyttelsesgraden**
Det er ikke mer enn 15 kvm tilgjengelig for utvidelser av hus på denne tomten i følge reguleringsplanen.

Du bør redusere arealet slik at du kommer under dette.

Begrensninger for hvor mye du kan bygge er for å ivareta grøntarealer og solforhold i dette området.

Hvis du allikevel ønsker å søke, må det søkes om dispensasjon. Dette er kostbart, har lengre behandlingstid og har stor sannsynlighet for avslag.

«Pre byggesak»

- For å begrense henvendelser til kommunen for enkle avklaringer foreslås at borgerne har mulighet til å svare på enkle spørsmål for å avgjøre om det tenkte tiltaket er i henhold til plan eller ikke.
- I de tilfeller hvor det tenkte tiltaket ligger utenfor reguleringsplanens intensjoner, opplyser vi borgeren om konsekvensene ved å måtte søke om dispensasjon, og at dette medfører kostnader, tid, og potensiale for at det ikke gis dispensasjon.

Informasjon om høyder og tak

Hensynet bak bestemmelsene om byggehøyde er å kunne styre utbyggingsvolumet og byggehøyden i planområdet. Bestemmelsene (både fastsatt i plan, og i plan og bygningsloven) skal blant annet sikre lys, utsiktsforhold, åpenhet mellom bebyggelsen, ivareta naboers interesser og tilpasse bygninger til terreng og omgivelser. I tillegg er byggehøyder fastsatt i plan for å samordne utforming av bestemte typer bebyggelse innenfor de enkelte byggefeltene.

Hensynene bak høydebestemmelser er å sikre samsvar mellom bygningsvolum og høyde, terreng og høyde på bygning, og samsvar mellom eksisterende bebyggelse og høyde av ny bygning. I regulert strøk bidrar høydebestemmelser til å sikre enhetlig bebyggelse innenfor samme reguleringsplan. Høydebestemmelser skal også sikre hensyn til luft og åpenhet i et område, sol og lysforhold samt fjernvirkning.

Et hensyn kan også være at en ønsker å unngå iøynefallende høye bygninger.

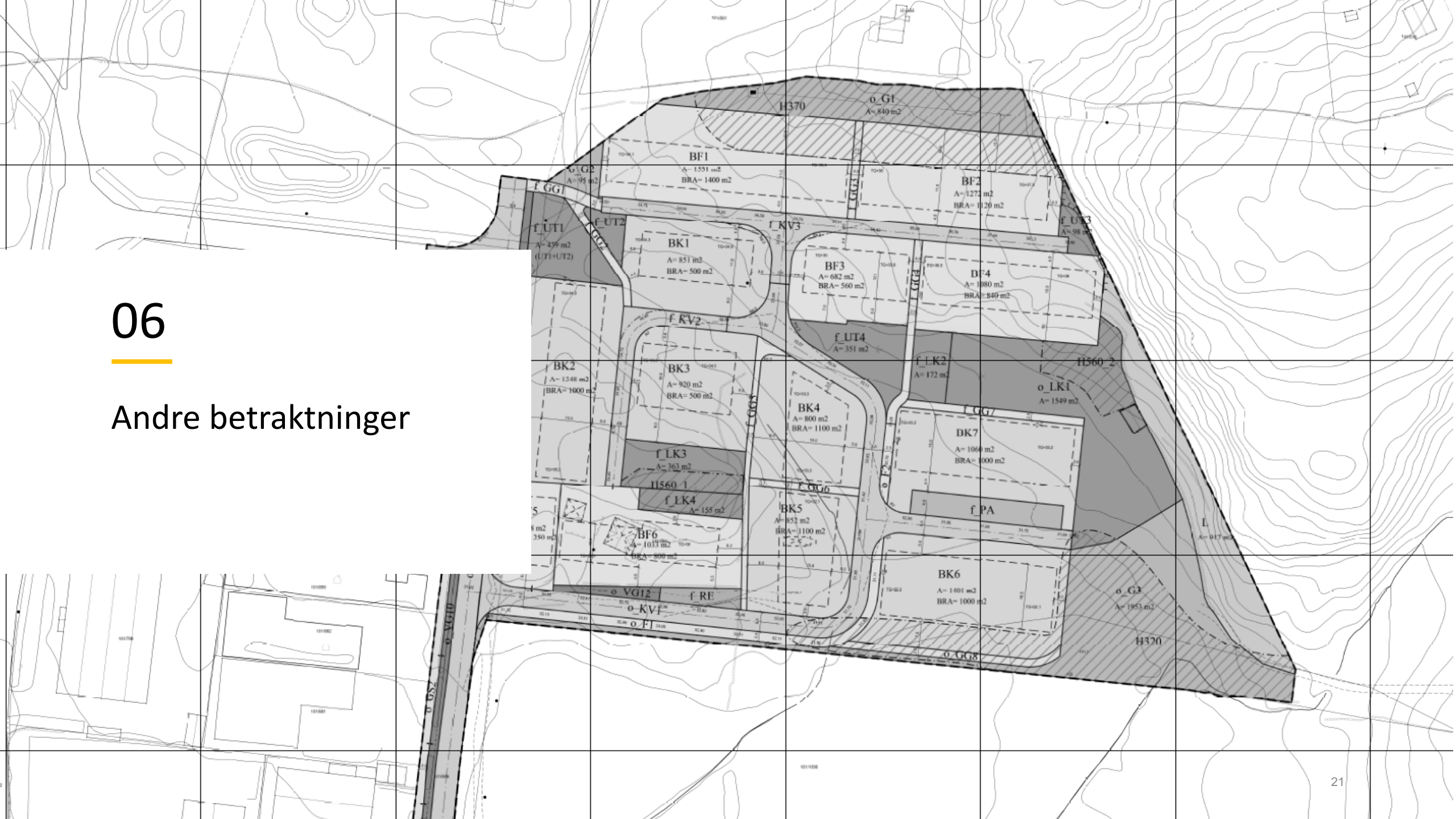
Bestemmelsene om maks møne- og gesimshøyde bevisst er satt for ikke å få mange høye og dominerende garasjer/uthus i boligområdene.

Utfyllende informasjon

- Dette eksempelet bruker innhold produsert av Sandnes kommune for å beskrive bestemmelser om byggehøyde.
- Drømmeplanen kan benytte forklaringer om regelverk, som gjør det enklere for borgerne å forstå bakgrunnen for bestemmelsene

06

Andre betraktninger



Videre arbeid

Dette prosjektet har avdekket flere mulige områder som bør undersøkes nærmere.

- Det bør vurderes om det er mulig å dele reguleringsplaner i to deler, slik at man får én plan for utbyggingsfasen, og én for driftsfasen. På denne måten kan man eliminere mye informasjon som bare er relevant under utbygging.
- Det må utredes hvordan en eventuell arving av bestemmelser fra de ulike planene kan implementeres
- Dokumentstrukturen på plandokumenter (pdf) bør vurderes for å se om det er mulig å presentere innholdet på en enklere måte, og om man kan bruke figurer og illustrasjoner i større grad enn ren tekst.
- Det bør gjøres en vurdering av XML-spesifikasjonen for plandokumenter, for å utdype hva som kan gjøres med spesifikasjonen slik den opptrer i dag, og eventuelt hvilke attributter som bør legges til for at plandata kan konsumeres på flere måter.

Differensierte reguleringsplaner for utbygging og drift

Individuell reguleringsplan

1102 Sandnes kommune Vedtatt dato: 11.12.2017
 Date for siste endring: 17.12.2018

Detaljregulering for del av gnr 101 bnr 10 og 504, Hommersåk Ho17

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2016107
 Saknummer 16/03256

§ 1 FORMAL
 Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger med tilhørende anlegg. Følgende formål er benyttet i planen:

Formål:	Feltnavn
Bebyggelse og anlegg	
Bolig (frittliggende)	BF1 – BF6
Bolig (konsentret)	BK1 – BK7
Uteoppholdsareal	UT1 – UT4
Lekoplass	LK1 – LK4
Renovasjon	RE
Samferdselsanlegg og infrastruktur	
Gangveg	GG1 – GG8
Gang- og sykkelveg	GS1 – GS2
Fortau	F1 – F2
Sigreveg	KV1 – KV4
Annen veggrunn - grenet	VG1 – VG12
Parkering	PA
Grønnstruktur	
Grønnstruktur	G1 – G3
Landbruks, natur og friluftsområder	
	LNFR
	L

§ 2 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Samtidig byggesøknad.
 Det skal leveres samlet byggesøknad for alle boliger innenfor hvert delfelt, samt samlet for BK4/BK5.

Utomhusplan:
 Til søknad om rammetillatelse skal det følge utomhusplan i målestokk 1:200 som viser detaljert disponering av hver tomt eller felt. Herunder bygningens plassering, nytt og eksisterende terreng, murer, levegger, gjerdet, atomstasjon og parkering osv

1102 Sandnes kommune Vedtatt dato: 11.12.2017
 Date for siste endring: 17.12.2018

Detaljregulering for del av gnr 101 bnr 10 og 504, Hommersåk Ho17

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2016107
 Saknummer 16/03256

§ 1 FORMAL
 Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger med tilhørende anlegg. Følgende formål er benyttet i planen:

Formål:	Feltnavn
Bebyggelse og anlegg	
Bolig (frittliggende)	BF1 – BF6
Bolig (konsentret)	BK1 – BK7
Uteoppholdsareal	UT1 – UT4
Lekoplass	LK1 – LK4
Renovasjon	RE
Samferdselsanlegg og infrastruktur	
Gangveg	GG1 – GG8
Gang- og sykkelveg	GS1 – GS2
Fortau	F1 – F2
Sigreveg	KV1 – KV4
Annens veggrunn - grenet	VG1 – VG12
Parkering	PA
Grønnstruktur	
Grønnstruktur	G1 – G3
Landbruks, natur og friluftsområder	
	LNFR
	L

§ 1 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Samtidig byggesøknad.
 Det skal leveres samlet byggesøknad for alle boliger innenfor hvert delfelt, samt samlet for BK4/BK5.

Utomhusplan:
 Til søknad om rammetillatelse skal det følge utomhusplan i målestokk 1:200 som viser detaljert disponering av hver tomt eller felt. Herunder bygningens plassering, nytt og eksisterende terreng, murer, levegger, gjerdet, atomstasjon og parkering osv

1102 Sandnes kommune Vedtatt dato: 11.12.2017
 Date for siste endring: 17.12.2018

Detaljregulering for del av gnr 101 bnr 10 og 504, Hommersåk Ho17

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2016107
 Saknummer 16/03256

§ 1 FORMAL
 Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger med tilhørende anlegg. Følgende formål er benyttet i planen:

Formål:	Feltnavn
Bebyggelse og anlegg	
Bolig (frittliggende)	BF1 – BF6
Bolig (konsentret)	BK1 – BK7
Uteoppholdsareal	UT1 – UT4
Lekoplass	LK1 – LK4
Renovasjon	RE
Samferdselsanlegg og infrastruktur	
Gangveg	GG1 – GG8
Gang- og sykkelveg	GS1 – GS2
Fortau	F1 – F2
Sigreveg	KV1 – KV4
Annens veggrunn - grenet	VG1 – VG12
Parkering	PA
Grønnstruktur	
Grønnstruktur	G1 – G3
Landbruks, natur og friluftsområder	
	LNFR
	L

§ 1 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Samtidig byggesøknad.
 Det skal leveres samlet byggesøknad for alle boliger innenfor hvert delfelt, samt samlet for BK4/BK5.

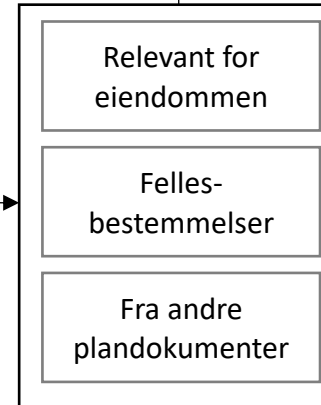
Utomhusplan:
 Til søknad om rammetillatelse skal det følge utomhusplan i målestokk 1:200 som viser detaljert disponering av hver tomt eller felt. Herunder bygningens plassering, nytt og eksisterende terreng, murer, levegger, gjerdet, atomstasjon og parkering osv

Skreddersydd visning for utbyggingsfasen

Bestemmelser som gjelder kun for utbyggingsfasen, for eksempel rekkefølgekrav, utomhusplaner, og andre krav som ikke lenger er relevante etter at området er ferdig utbygd

Skreddersydd visning for driftsfasen

Bestemmelser som er relevante etter at området er ferdig utbygd. Disse bør skrives med tanke på typiske tiltak som på- og tilbygg.



Arving av overordnede bestemmelser

Kommuneplan

Kommunedelplaner

Gjeldende bestemmelser

Bestemmelser må arves i planhierarkiet, ned til den enkelte eiendom.

Eksempel på filtre for hva som skal vises:

- Avstand til eiendommen (om det er tilgrensende)
- Type til- / påbygg. F.eks. har Sandnes overordnede regler for garasjer.



Reguleringsplan for eiendommen

Utforming av reguleringsplaner

- Behov for metadata
 - Bestemmelsene må ha georeferanser for å kunne avgjøre om de er relevante for eiendommen eller ikke.
- Strukturering av innhold
 - Innhold må skrives og struktureres for at det kan presenteres på denne måten
- Strukturerte data
 - Deler av reguleringsplanen har muligheter for å representeres med strukturerte data. Eksempel på dette er for eksempel ulike parametere for utforming av tak.

Bruk av 3- partsverktøy

- Det finnes tilgjengelige verktøy som kan vurderes om de kan brukes i den individuelle reguleringsplanen
 - Google Earth har solsimulering, slik at man kan vise hvordan skygger faller på ulike tidspunkt på døgnet og året.



mindshift

Thor Fredrik Eie (thor.eie@mindshift.no)
Jørgen Dalen (jorgen.dalen@mindshift.no)