

Vedlegg 1

Situasjonsplan

Situasjonsplan er et dokument som skal følge alle søknader om byggetiltak etter plan- og bygningsloven.

Kommunens kartgrunnlag

Situasjonsplaner utarbeides fortrinnsvis på situasjonskart som kan bestilles hos kommunen. Man vil da få oppdatert kart med bl.a. riktige byggegrenser og VA-kart. Situasjonskart kan bestilles her: <https://www.halden.kommune.no/tjenester/miljo-og-teknisk/kart-og-oppmaling/kart-og-kjop-av-eiendomsinfo/kjop-av-eiendomsinformasjon-og-kart/>

- For større tiltak; nye boliger, større prosjekter, skal situasjonsplanen utarbeides fra situasjonskart bestilt fra kommunen.
- For mindre og enklere tiltak; garasjer, tilbygg, støttemurer etc. er det mulig å utarbeide situasjonsplan på annet kartgrunnlag.

Opplysninger som skal vises på situasjonsplanen

Opplysninger i situasjonsplanen må være i riktig målestokk.

Følgende opplysninger skal i tillegg være angitt på situasjonsplanen: målestokk, himmelretning/nord-pil, dato, og evt. revisjonsdato/nr. samt opplysninger om hvem som har utarbeidet situasjonsplanen. Byggegrenser og arealformålsgrenser skal fremkomme på situasjonsplanen der dette er relevant.

Hvilke opplysninger som må være med på en situasjonsplan, avhenger av tiltakets størrelse og utstrekning. Reguleringsplanen kan også ha bestemmelser om hva situasjonsplanen skal vise.

Alle situasjonsplaner, uavhengig av tiltakets størrelse, skal uansett vise:

- Plassering av tiltaket på eiendommen
- Orientering/møneretning av tiltaket
- Avstand til nabogrense(r), andre bygninger, senter av vei og jernbane
- Adkomst og parkering for eiendommen

For å prøve å beskrive spesifikt hvilke opplysninger som må med på i en situasjonsplan, for ulike typer tiltak, har vi delt inn i følgende typer tiltak:

1. Tilbygg, garasjer og andre mindre tiltak
2. Eneboliger/tomannsboliger
3. Næring, industri og større (bolig) prosjekter

Tilbygg, garasjer og andre mindre tiltak:

Normalt vil det holde å ta med det som er listet opp i punktlisten over. Ved spesielle forhold ved eiendommen eller tiltaket, kan det være behov for ytterligere opplysninger.

Dersom tiltaket plasseres i nærheten av ledninger i grunnen, må avstanden til ledningene oppgis.

Vedlegg 1

Eneboliger/tomannsboliger:

I tillegg til det som er listet opp i punktlisten over, må følgende opplysninger være med i en situasjonsplan:

- Stikkledninger for vann og avløp
- Plassering av avfallsbeholdere
- Frisiktsoner
- Trapper og støttemurer
- Terrasser
- Uteoppholdsareal
- Avstand til kraftlinje
- Manøvreringsareal

Næring, industri og større (bolig-) prosjekter:

- Stikkledninger for vann og avløp
- Håndtering av overvann (håndtering av overvann skal være i tråd med Halden kommunes veileder for håndtering av overvann)
- Frisiktsoner
- Plassering av avfallsløsning
- Trapper og støttemurer
- Terrasser
- Uteoppholdsareal
- Avstand til kraftlinje

I tillegg til det som er nevnt over, kan det være egne krav til hva som skal være med av opplysninger i situasjonsplanen i den enkelte reguleringsplanen. Dette kan for eksempel være at vegetasjon skal vises o.l. Det er derfor viktig å lese bestemmelsene til reguleringsplanen før utarbeidelse av situasjonsplanen.

På www.arealplaner.no kan du finne aktuelle reguleringsplaner, sentrumsplanen og kommuneplanen (kart og bestemmelser).

Det er litt opp til søker hvorvidt all informasjon som er nevnt over tas med i samme situasjonsplan, eller om det blir ryddigst å dele det opp i egne planer; utomhusplan, VA-plan og overvannsplan. Det viktigste er at informasjonen kommer tydelig frem, og at det er lett å lese og forstå planen.

Avstander til nabogrense

Områder med innregulert byggegrense:

I regulerte områder er det stort sett lagt inn byggegrenser. Byggegrense angir yttergrensen for hvor et tiltak omfattet av § 1-6 kan plasseres, og grensen er absolutt. Som utgangspunkt må all bebyggelse, inkludert ikke-søknadspliktig bebyggelse som leegger, terrasser og boder, plasseres innenfor byggegrensen. Det må framgå av bestemmelsene i reguleringsplanen, eller en tolkning av planene, om det gjelder unntak fra dette, det vil si hvilke tiltak som eventuelt kan plasseres utenfor byggegrense. Mindre terrenginngrep kan imidlertid ligge utenfor byggegrensen. Det beror på en konkret vurdering om murer og parkeringsplasser omfattes av regulert byggegrense.

Vedlegg 1

Områder uten innregulert byggegrense:

Dersom området ikke er regulert, eller det ikke finnes byggegrense i reguleringsplanen, er hovedregelen at et bygg skal plasseres i en avstand fra nabogrensen som tilsvarer halve bygningens høyde, men uansett ikke nærmere enn 4 meter fra nabogrensen. Avstanden måles fra fasadeliv (yttervegg), og bygget kan ha inntil 1 meter tak utstikk ut over fasadeliv. Etter søknad kan kommunen godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn de nevnte avstandene når eier (fester av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke, eller ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Frittstående garasjer og boder inntil 50 m² bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) unntatt søknadsplikt kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense (hvis ikke det er oppgitt noe annet i reguleringsplanens bestemmelser). For leegger, terrasseplattinger og andre mindre tiltak, se: <https://dibk.no/bygge-eller-endre/>.

Avstand til vei

Områder med innregulert byggegrense:

I regulerte områder kan det være lagt inn byggegrense mot vei. All bebyggelse, inkludert ikke-søknadspliktig bebyggelse som leegger, terrasseplattinger, boder, murer og parkeringsplasser, må plasseres innenfor byggegrensen.

Områder uten innregulert byggegrense:

Avstand til vei måles fra bygningens/tiltakets ytterste bygningsdel, eksempelvis takutstikk, til senter av vei (midten/gul stripe).

Følgende gjelder:

- Gang- og sykkelvei: byggegrense 15 meter
- Kommunal vei: byggegrense 15 meter
- Fylkesvei: Fylkesveier som tidligere (før 2010) var riksveier, har en byggegrense på 50 meter, mens fylkesveier som alltid har vært fylkesvei har byggegrense på 15 meter.
- Riksvei: byggegrense 50 meter

Plassering av tiltak nærmere vei enn det som er angitt over, vil være avhengig av dispensasjon. Der det er regulert inn byggegrense mot vei, er det kommunens byggesaksavdeling som behandler søknad om dispensasjon. I tilfeller der det ikke er innregulert byggegrense, er det veimyndighet som behandler søknad om dispensasjon. For kommunale veier er kommunens veiavdeling veimyndighet, for fylkes- og riksveier er fylkeskommunen veimyndighet.

Avstand til vann- og avløpsledninger

Alle byggetiltak, inkludert mindre tiltak som boder, leegger etc., skal plasseres minst 4 meter fra offentlige vann- og avløpsledninger i grunnen. Vi viser til TEK17, § 15-8 (*Utvendig avløpsanlegg med ledningsnett. Overvann og drensvann*), bokstav b), der det i veiledningen heter at preaksepterte ytelser for å ivareta høy driftssikkerhet og effektiv drift og vedlikehold er:

Preaksepterte ytelser

Vedlegg 1

1. *Dersom avløpsledninger legges under byggverk og bygninger, må de legges i varerør, kulvert eller tilsvarende.*
2. *Dersom kommunen gir tillatelse til overbygging av eksisterende avløpsledninger, må det iverksettes kompenserende tiltak som inntrekking av rør eller annet. Ved overbygging av mindre stikkledninger (spillvannsledninger med innvendig diameter inntil 100 mm) kan det være tilstrekkelig å legge til rette for inntrekking av nye rør.*
3. *Avstand fra bygning til utvendige avløpsledninger må være minimum 4 meter med mindre annet fremgår av plan, lokal VA-norm, dispensasjon eller avtale med ledningseier (kommunen eller private, eksempelvis naboen, som har stikkledning under eiendommen).*

Plassering av tiltak nærmere offentlige vann- og avløpsledninger enn det som er angitt over, vil være avhengig av dispensasjon/unntak fra abonnementsvilkårene i sanitærabonnementet. Det er Kommunalteknikk avdeling vann og avløp som behandler søknad om unntak/dispensasjon.

Avstand til jernbane

All bebyggelse, inkludert ikke-søknadspliktig bebyggelse som leegger, boder, murer og parkeringsplasser, skal plasseres minst 30 meter fra jernbanelinjen.

Plassering av tiltak nærmere enn det som er angitt over, vil være avhengig av dispensasjon. Det er Jernbaneverket som behandler søknad om dispensasjon.

Avstand til kraftlinje

Det er angitt sikringssoner til høyspentanlegg i kommuneplanens bestemmelser § 19 j). Sikringssonen strekker seg 30 meter ut fra høyspenningsanlegget. I en sone 10 meterer ut fra høyspenningsanlegg og høyspentkabler er det byggeforbud.

Det kan være endringer i ledningstrase i forhold til sikringssonene som er angitt i kommunens kartgrunnlag. Kommunen har ikke oversikt over dette. Vi anbefaler derfor å ta kontakt med ledningsveier, Elvia, for hva som gjelder i hvert enkelt tilfelle. For mer informasjon:

https://www.elvia.no/?gclid=EAlaIQobChMIw5rK7ui49glVjal3Ch0kCwm_EAAYASAAEgJI9vD_BwE

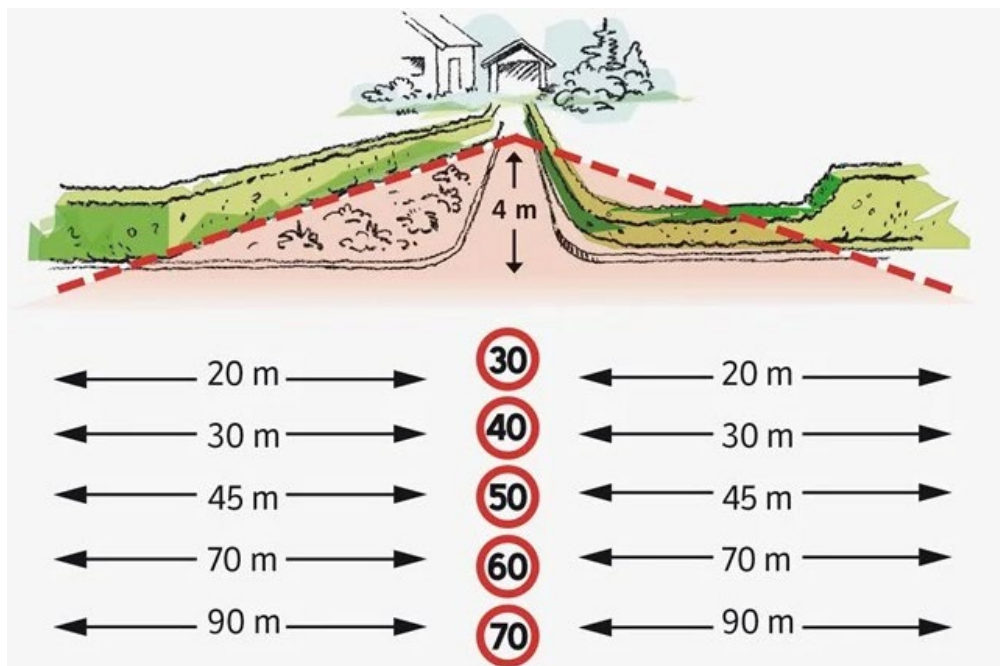
Frisiktsoner

Ved avkjørsel til offentlig vei

Frisiktsonen måles fra 4 meter inn i avkjørselen. Lengden på frisiktsonen avhenger av fartsgrensen på veien eiendommen har adkomst fra:

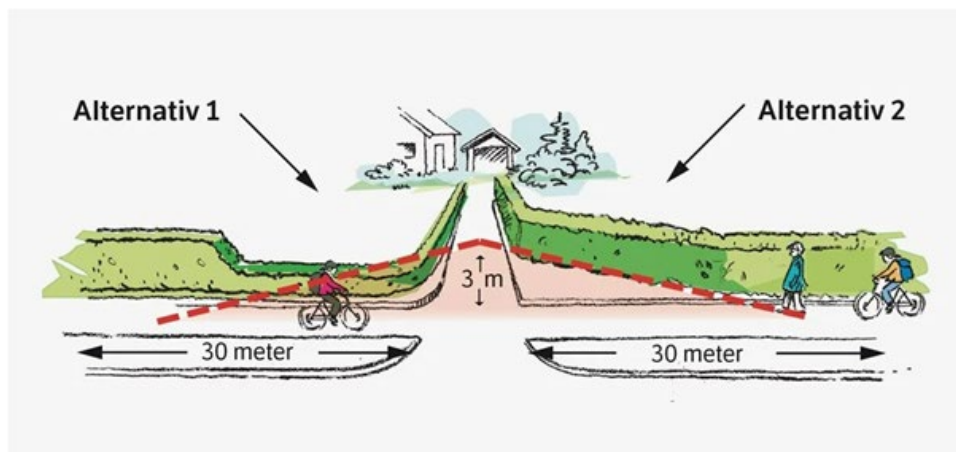
- Ved 40 km/t er krav til frisiktsone 30 meter.
- Ved 50 km/t er krav til frisiktsone 45 meter.
- Ved 60 km/t er krav til frisiktsonen 70 meter.
- Ved 70 km/t er krav til frisiktsone 90 meter.

Vedlegg 1



Ved avkjørsel for flere enn 6 boenheter, industriområde, serviceanlegg, forretningseiendom og liknende, stilles det krav til frisikt som tilsvarer utforming av kryss.

Ved avkjørsel over gang- og sykkelvei er det krav til 3 meter frisikt inn i avkjørselen. Når du står 3 meter inn i avkjørselen, skal du kunne se midten av gang- og sykkelveien 30 meter til hver side:



Illustrasjonene over er lånt fra SVV.

I frisiktsonen kan det ikke plasseres byggverk/vegetasjon som bygger høyere enn 0,5 meter over terrenget.

Merk at reguleringsplanen kan ha andre bestemmelser om frisiktsoner. I så fall er det disse som gjelder.

Vedlegg 1

Opplysninger som skal vises på utomhusplanen

Utomhusplanen skal vise at uteoppholdsarealet er egnet til opphold for ulike aldersgrupper og for ulike aktiviteter. Solforhold, vegetasjon, støy eksponering/skjerming, sikring av nivåforskjeller, basseng etc. samt adkomst til uteoppholdsarealet, skal fremkomme. For flermannsboliger skal fellesarealer, møtestede/sittegrupper og lekearealer vises.

For tiltak som utløser krav til universell utforming skal planen vise at tekniske krav er innfridd (trinnfri adkomst, stigning og bredde på adkomst til uteoppholdsareal etc.), jf. TEK17 § 8-7.

Opplysninger som skal vises på overvannsplanen

I regulerte områder:

Håndtering av overvann må være i tråd med reguleringsplanen, kommunens overvannsveileder og i tråd med plan- og bygningsloven §§ 4-2, 4-3, 27-2 og 28-1. Dette gjelder også tiltak i områder regulert av (eldre) reguleringsplaner der tiltakets konsekvenser knyttet til overvann og flom ikke er utredet.

Uregulerte områder:

Håndtering av overvann må være i tråd med kommuneplanen. Når overvannsveileder er hjemlet i bestemmelsene til kommuneplanen, må overvannsløses i tråd med overvannsveileder. Hvis overvannsveileder ikke er hjemlet i bestemmelsene, skal det kreves utarbeidet en overvannsplan for tiltaket jf. pbl. og SAK10 (men det er da ikke et krav at overvannsplanen følger overvannsveilederen).

Prinsipp for overvannshåndtering:

Overvannet skal tas hånd om på egen tomt/eiendom og primært løses uten påslipp til kommunalt nett.

Overvannsløsningen skal baseres på 3-trinns-strategien:

- Trinn 1: Fange opp og infiltrere mindre regn (normalnedbør).
- Trinn 2: Forsinke og fordrøye store regn lokalt.
- Trinn 3: Sikre trygge flomveier i ekstremisituasjoner.

Overvannsplanen skal vise hvilke overvannstiltak som skal etableres på eiendommen/byggetomten, eksempelvis;

- Permeable flater
- Grønne tak
- Regnbed
- Åpne bekker
- Åpne grøfter
- Lukkede fordrøyningsmagasiner
- Åpne dammer
- Eventuelle rensetiltak ved forurenset overvann
- Flomvei frem til vassdrag, avsatt oversvømmelsesareal eller til godkjent flomvei

Vedlegg 1

Eksempler på situasjonsplaner

Under har vi tatt med noen eksempler på utforming av situasjonsplaner (situasjonsplan, utomhusplan og overvannsplan). Dette gir en indikasjon på «hvor listen ligger» i forhold til tiltaket som skal utføres. Eksempelene under er ikke uttømmende, ta derfor også en titt i listen over som tar for seg hvilken informasjon vi ønsker i situasjonsplanen. Eksempelene er lånt med tillatelse fra Halden Boligbyggelag, Tegnepartner AS, Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS, COWI, Sverre Caspersen AS og Halden Boligbyggelag.

Situasjonsplan:



Utarbeidet av Tegnepartner AS

This topographic map illustrates a construction site with the following details:

- Parcel Identification:** The site is divided into three parcels labeled 1051/830 (top), 1051/821 (left), and 1051/841 (bottom left).
- Building Footprints:**
 - An orange-shaded building footprint is centrally located, with a peak elevation of **FG+62,30**.
 - A grey-shaded building footprint is situated to the northeast of the orange one.
 - A green-shaded area, labeled **MUA 305**, is located to the southwest of the orange building.
 - A cyan-shaded area is located to the east of the grey building.
- Topography and Contours:** The map features black contour lines representing the terrain. A prominent red line runs diagonally across the upper left portion of the site.
- Measurements and Annotations:**
 - Elevations:** Numerous spot elevations are marked, including +59,3, +59,4, +58,3, +59,2, +58,5, +62,25, and +61,25.
 - Distances:** Various dimensions are provided, such as 18.5, 8.6, 12.9, 8.29, 14.71, 32.77, 34.2, 24, and 10.
 - Infrastructure:** A staircase is depicted near the grey building footprint, with labels **Stair** and **Stair** indicating its direction.
 - Other Labels:** The text **1051/841** is written in red within the green area, and **MUA 305** is written in black within the same area.

Halden kommune, Byggesaksavdelingen. Sist revidert: 8. september 2022

Vedlegg 1

Utomhusplaner:



Utarbeidet av COWI

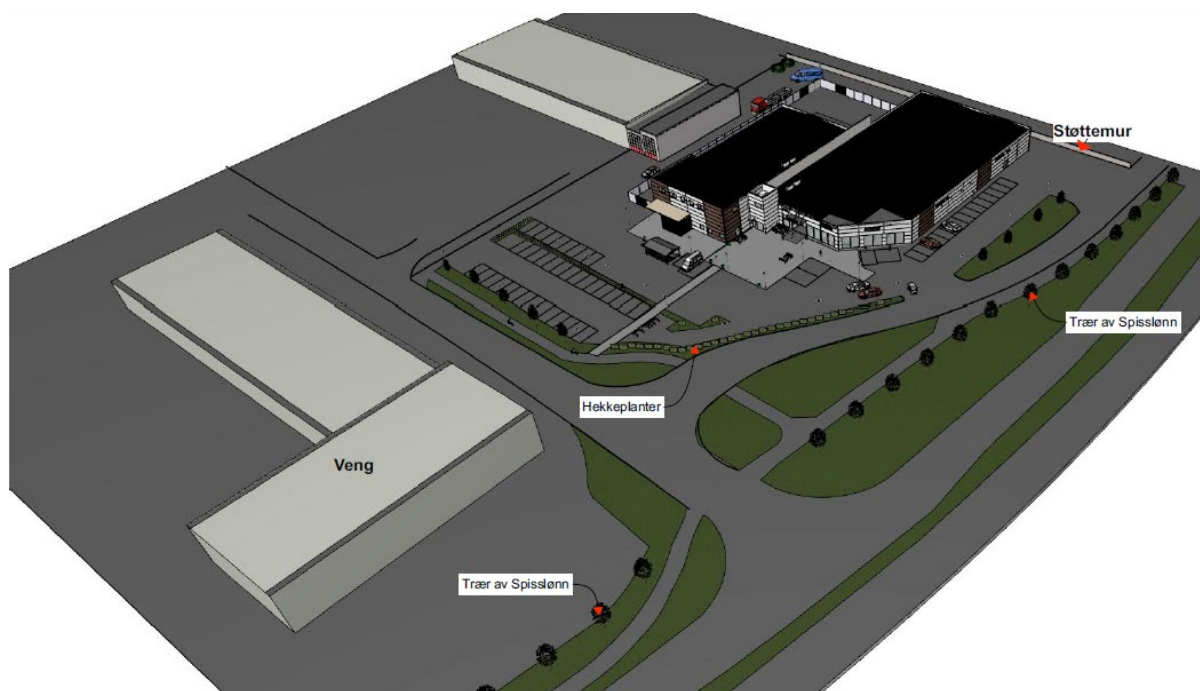
Vedlegg 1



Utarbeidet av Halden Boligbyggelag

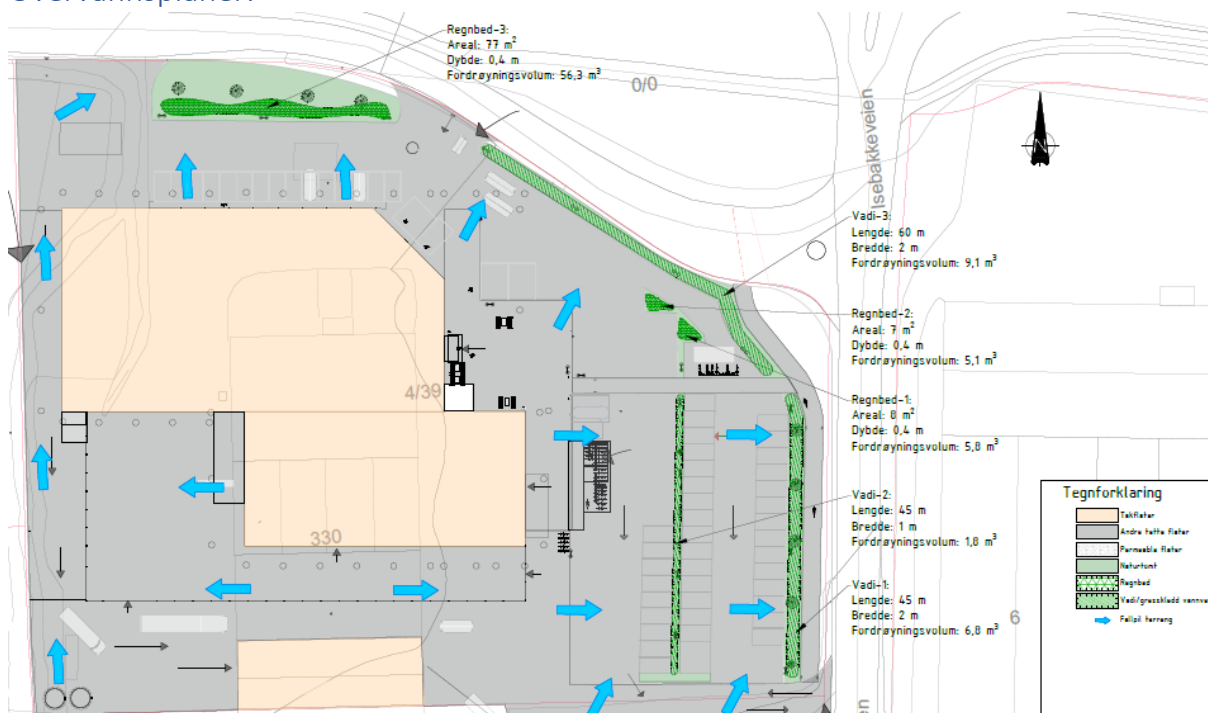
Halden kommune, Byggesaksavdelingen. Sist revidert: 8. september 2022

Vedlegg 1



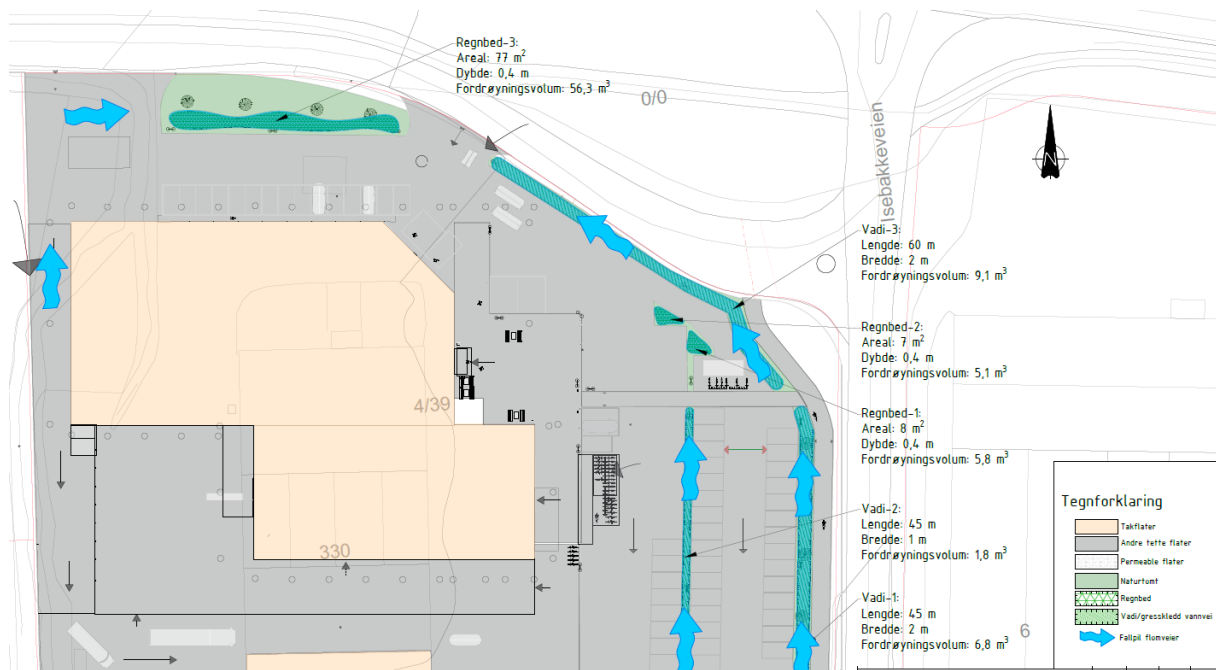
Utarbeidet av Sverre Caspersen AS

Overvannsplaner:



Utarbeidet av Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS

Vedlegg 1



Utarbeidet av Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS