

Plan- og bygningsetatens standardkrav til illustrasjoner i alle planforslag – Standardiserte illustrasjoner av maksimal utnyttelse innenfor planforslaget

Hensikten med standardiserte illustrasjoner er å:

- gi en nøytral og reell fremstilling av planforslagets maksimale utnyttelse, bygningsvolum og fysiske konsekvenser
- vise lett tilgjengelige illustrasjoner av forslag til planlagt bebyggelse i forbindelse med medvirkning, saksbehandling og politisk behandling
- gi mulighet for å vise enkle, sammenlignbare illustrasjoner av planlagt bebyggelse når det foreslås alternativer

Standardiserte illustrasjoner i innsendte plansaker skal være en nøytral fremstilling av maksimal utnyttelse innenfor planforslagets rammer, og bør inneholde:

- foreslåtte volum illustrert med maksimal utnyttelse, gjennomsnittlige markerte etasjehøyder og formål med farger tilsvarende farge for hovedformål jf. SOSI
- produktspesifikasjon for plankart, der det ved blandete formål (skravur) er hovedformålet som benyttes
- foreslått utnyttelse og maksimal utnyttelse innenfor regulerte høyder og byggegrenser (reguleringskonvolutt)
- terreng
- markert planavgrensning på terreng
- gater
- naboeiendommer med volumer av eksisterende bebyggelse og vedtatte planer
- naturmiljø som skal bevares
- forklarende tekst

Ved innsendelse for offentlig ettersyn skal illustrasjonene vise noen flere detaljer, som balkonger og takoppbygg, da de skal benyttes som underlag for sol- og skyggediagrammer med tidsperioder iht. utearealnормens angivelser.

Illustrasjonene skal ikke sendes inn ved bestilling av oppstartsmøte, da skal det kun sendes inn skisse av byplangrep og prinsippsnitt. Før offentlig ettersyn, og senest i siste dialogmøte, avtales minimum tre illustrasjonsutsnitt hvorav minst ett oversiktsperspektiv og to standpunkt i øyehøyde fra gate-/bakkenivå.

Det skal sendes inn illustrasjoner i A3-format, og med en naturlig vidvinkel (dvs. ca. 35 mm). Plan- og bygningsetaten skal også be om at 3D-modellen sendes inn. Gjerne i SketchUp. Sørg for at 3D-modellen er georeferert for riktig sol- og skyggevirkninger.

Det er anledning til å inkludere supplerende illustrasjoner ut over de obligatoriske og skjematiske illustrasjonene.

Eksempler på standardiserte illustrasjoner:

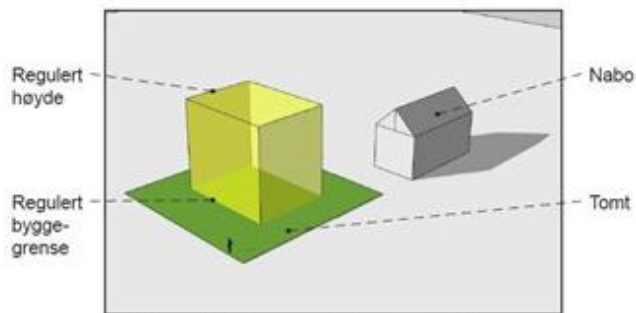


Illustrasjon av oversiktperspektiv for planområdet. Her vises antallet etasjer og inndeling, farger for hovedformål, balkonger, takoppbygg og volum på ny bebyggelse sett i sammenheng med volum på eksisterende bebyggelse. Illustrasjonen må angi når på året det er tatt for å vise de aktuelle solforholdene.

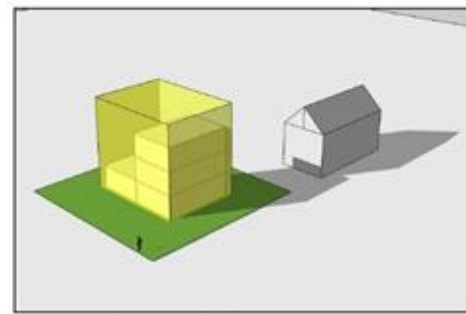


Illustrasjoner av bakke-/gateperspektiv for planområdet sett fra to ulike sider. Her vises bebyggelseshøyder, balkonger, takoppbygg, plassering i terrenget og hovedformålenes fasade sett i sammenheng med eksisterende terreng og bebyggelse på de valgte sidene av planområdet. Bakke-/gateperspektivene må ha en angivelse av hvor i området de er tatt fra, og når på året de er tatt for å vise de aktuelle solforholdene.

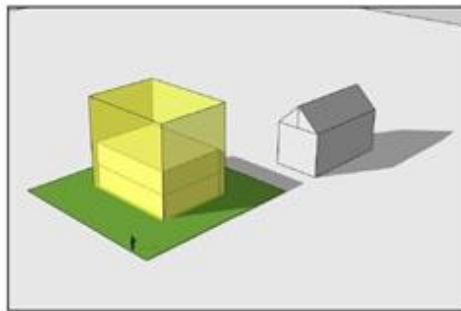
Standardiserte illustrasjoner som vi har beskrevet over, er ikke det samme som «reguleringskonvolutten», som vi redegjør for under. Det kan eventuelt suppleres med dette.



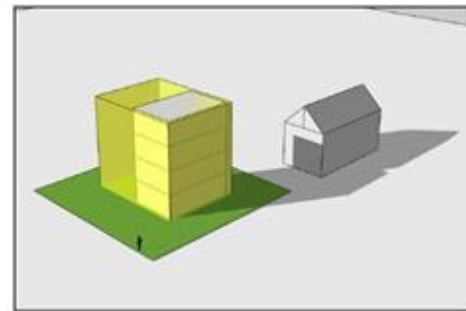
1) 3D-visualisering av regulering for prosjektet



2) Forslagsstillers prosjekt



3) Maksimal utnyttelse mot byggegrenser



4) Maksimal utnyttelse mot høyde

Illustrasjoner av reguleringskonvolutten for et planområde. Reguleringskonvolutten viser utnyttelse i forslagsstillers planforslag og maksutnyttelse mot byggegrenser og høyder innenfor gjeldende reguleringer. Illustrasjonene må ha en angivelse av dette under slik eksempelet viser.