



Standardiserte illustrasjoner av maksimal utnyttelse innenfor planforslaget. Plan- og bygningsetaten nye standardkrav til illustrasjoner i alle planforslag.

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, og
- gi mulighet for å vise enkle, sammenlignbare illustrasjoner av planlagt bebyggelse når det foreslås alternativer.

Standard illustrasjoner i innsendt plansak skal være en nøytral fremstilling av maksimal utnyttelse innenfor planforslagets rammer, og bør inneholde:

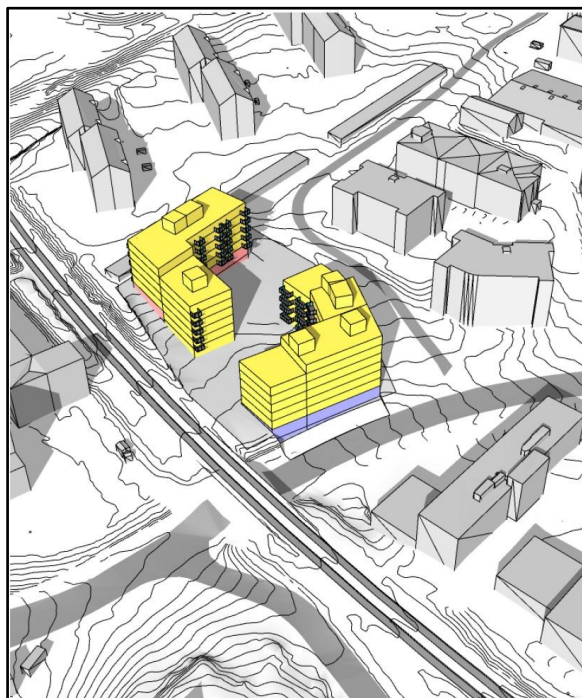
- Foreslåtte volum illustrert med maksimal utnyttelse, gjennomsnittlige markerte etasjehøyder og formål med farger tilsvarende farge for hovedformål jf. SOSI Produktspesifikasjon for plankart. Ved blandete formål (skravur) benyttes hovedformålet.
- Foreslått utnyttelse og maksimal utnyttelse innenfor 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 fler detaljer, som balkonger og takoppbygg, da de skal benyttes som underlag for sol- og skyggediagrammer med tidsperioder iht utearealsnormens 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 min. ett oversiktsperspektiv og 2 standpunkt i øyehøyde fra gate-/bakkenivå.

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

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



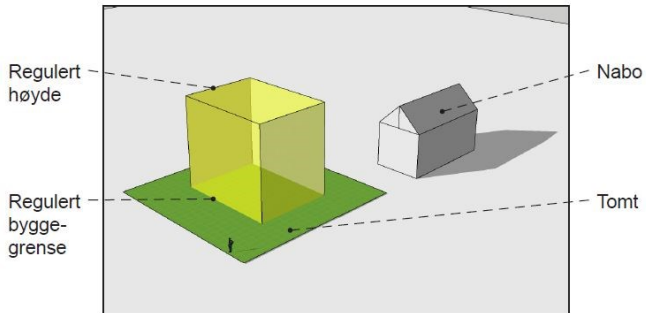
Eksempler på standard illustrasjoner;

Illustrasjon av oversiktsperspektiv 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 ha en angivelse av når på året det er tatt for å vise de aktuelle solforholdene.

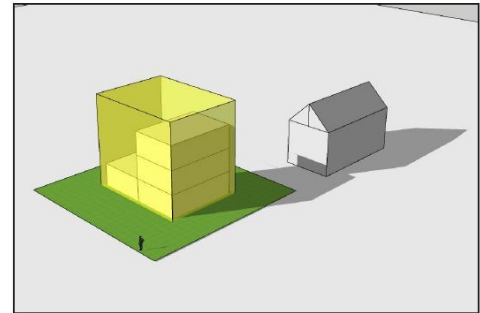


Illustrasjoner av bakke-/gateperspektiv for planområdet sett fra to ulike sider. Her vises bebyggeshøyder, balkonger, takoppbygg, plassering i terrenget og hovedformålens fasade sett i sammenheng med eksisterende terreng og bebyggelse på de valgte sidene av planområdet. Bakke-/gateperspektivene må ha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

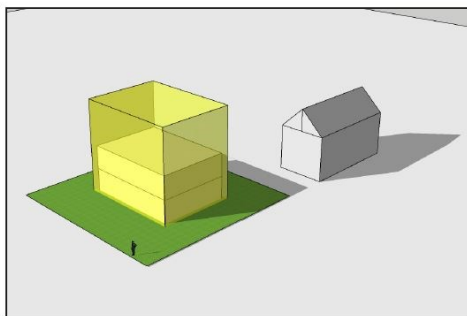
Standard illustrasjoner som beskrevet over er ikke det samme som «reguleringskonvolutten», som det redegjøres for under. Det kan evt suppleres med dette.



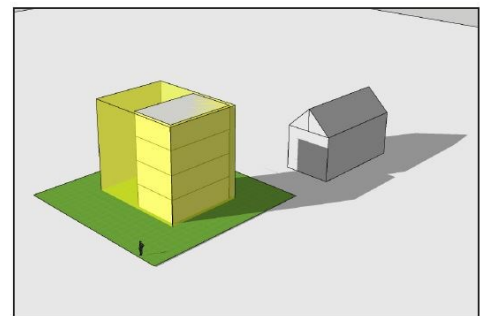
1) 3D visualisering av regulering for prosjektet



2) Forslagstillers prosjekt



3) Maksimalt utnyttelse mot byggegrenser



4) Maksimalt utnyttelse mot høyde

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