

Mal for planbeskrivelse

Formålet med dette dokumentet er å sikre kvalitet til private reguleringsplaner.

Kravene som fremstilles i dokumentet er hjemlet i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven §6, som sier at: *Kommunen kan presisere ytterligere krav til fremstilling og innhold. Kravene skal i så fall fremgå av en nærmere spesifisering fra kommunen for utarbeiding og behandling av reguleringsplaner.*

Alle forslag til planer skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt forhold til overordnede rammer og retningslinjer. Planbeskrivelsen bør utformes med tanke på at den skal ha et stort publikum (høringsparter), som ikke har fagkunnskap innenfor arealplaner, samtidig som den må tilfredsstillende informasjonsbehovet til sektorinteressene. Bruk av skisser, foto og illustrasjoner som gjør planen og effekten av planen lettere å forstå anbefales å ta inn.

Planbeskrivelsen skal bestå av de punktene som er nevnt nedenfor med mindre annet er avtalt med kommunen. Underpunktene til hver overskrift vil variere både i tema og omfang, alt etter planens størrelse og innhold. Tema som eventuelt ikke skal tas med avklares i oppstartsmøtet og refereres i referatet, eller skriftlig i ettertid.

Planbeskrivelsen har 3 hoveddeler:

1. Beskrivelse av status i dag
2. Beskrivelse av planforslag (fremtidig situasjon)
3. Konsekvenser av planforslaget

Del 1 og del 2 er fakta, mens del 3 (konsekvenser av planforslaget) er vurderinger og argumentasjon.

Oppsett/mal for planbeskrivelse følger under:

1. Sammendrag
2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

- Bakgrunn for at saken fremmes
- Hovedformålet med planen
- Mest sentrale hensyn i saken
- Plassering av planområdet med kartutsnitt

2.2 Forslagsstiller, tiltakshaver, eierforhold

- Informasjon om hvem som fremmer planen og eierforhold i planområdet (antall eiendommer, gnr/bnr).

2.3 Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget

- Varsel om oppstart (ev. fastsettelse, og høring av, planprogram)
- Antall mottatte merknader – Beskriv de mest sentrale momentene i merknadene
- Bekreft vurdering av krav om konsekvensutredning. Dersom konsekvensutredning kreves skal konklusjonene fra denne oppsummeres i kapittel 7 under
- Ev informasjonsmøte nevnes med tidspunkt og sted
- Ev oppstart av forhandling om utbyggingsavtale nevnes.

3. Gjeldende planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

- Nasjonale og regionale føringer og planer
Beskriv status, bruk kartutsnitt.
- Kommuneplan og relevante kommunedelplaner
Beskriv status, bruk kartutsnitt.
- Gjeldende reguleringsplaner for området
Beskriv status, bruk kartutsnitt.
- Statlige og kommunale retningslinjer, normer, temaplaner (finnes på sola.kommune.no) og andre føringer.

3.2 Tilgrensende planer

- Beskriv status, bruk kartutsnitt.

4. Stedsanalyse: Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

En stedsanalyse er en detaljert kartlegging av området (dagens situasjon). Presentasjon skal inneholde foto og relevante temakart. Stedsanalysen skal ikke inneholde vurderinger av planforslaget, kun eksisterende forhold.

4.1 Dagens bebyggelse og arealbruk

- Beskriv aktiviteten som skjer innenfor området i dag. Privat, offentlig, organisert, uorganisert, næring. Vis med kartutsnitt av området
- Beskriv eksisterende bebyggelse, struktur og estetikk/byform.

4.2 Tilstøtende bebyggelse og arealbruk

- Beskriv arealbruk og bebyggelse rundt planområdet.

4.3 Landskap

- Topografi og landskap
Landskapsformer, fremtredende topper, helning i området osv.
- Vind, lokalklima og solforhold
- Estetisk og kulturell verdi.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

- Beskriv objekter og oppgi status for vern.

4.5 Naturverdier og naturtyper

- Beskriv naturtyper innenfor planområdet (DNs håndbok). Forekomst av truede arter (rødlista) skal beskrives. Verdifulle naturområder skal beskrives.

4.6 Rekreasjons- og uteområder

- Beskriv opparbeidelse, størrelse og funksjon på rekreasjons- og uteområder / friområder.

4.7 Trafikkforhold

- Veistruktur, veistandard og kjøreadkomst
- Trafikkmengde
- Trafikksikkerhet for myke trafikanter
- Kollektivtilbud

Avstand til holdeplass, hvilke busser betjener området, hyppighet på avganger, hvilke områder kan nås med kollektiv

4.8 Funksjonsanalyse / sosial infrastruktur

- Avstand til skole, barnehage, butikk o.l. Kapasitet på barnehage og skole.

4.9 Barns interesser

- Planområdets innhold av, eller nærhet til, lekeplasser og andre funksjoner rettet mot barn
- Barn og unges behov og mulighet for å ferdes gjennom planområdet. Definer målpunkt og traseer for gang- og sykkelveg/fortau/stier inn og ut av området
- Beskriv eventuelt kjente barrierer, hindringer eller farer
- Sjekk eventuelle barnetråkkregistreringer for området.

4.10 Universell utforming

- Beskriv hvordan området er utformet.

4.11 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp
- Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m. Ledninger. El-nett. Trafo
- Beskriv traseer og krav til sikkerhet/hensyn.

4.12 Grunnforhold (herunder også radon)

- Beskriv markslag. Areal dyrka mark skal angis
- Spesifiser om området krever radonsikring
- Stabilitetsforhold, ev. rasfare.

4.13 Spesiell miljøforhold (forurensning)

- Støyforhold
- Luftforurensning

4.14 Risiko- og sårbarhet (fakta eksisterende situasjon)

Alle relevante forhold skal vurderes i eget vedlegg til reguleringsplanen. Mal for ros-analyse kan hentes fra Sola.kommune.no, jf. plan- og bygningslovens §§ 4-3 og 28-1 og gjeldende teknisk forskrift (TEK17 – kapittel 7, som omfatter krav om sikkerhet mot naturpåkjenninger).

I dette kapitlet skal fakta fra ros-analysen som omhandler eksisterende situasjon oppsummeres (eksempel på punkter vist under):

- Ras/skredfare, ustabil grunn
- Flomfare
- Vind, ekstremvær
- Radon
- Støy
- Trafikk, ulykkespunkt
- Luftforurensing og forurensing i grunnen
- Beredskap og ulykkesrisiko
- Kriminalitet, terror og sabotasje
- Andre relevante ROS tema

5. Beskrivelse av planforslaget (fremtidig situasjon – hvordan skal det bli?)

5.1 Planlagt arealbruk

Reguleringsformål som inngår i plankartet, jf. pbl §12-5. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med beskrivelse av løsninger:

1. Bebyggelse og anlegg

- Bolig
 - Type boliger det planlegges for
 - Bebyggelsens plassering og utforming
 - Tetthetsgrad (veileder – grad av utnytting, KMD)
 - Høyde/størrelse på byggene og boenhetene
 - Leilighetsfordeling.
- Forretning/næring
 - Type bygg det planlegges for
 - Tetthetsgrad
 - Høyde/størrelse på byggene
 - Antall arbeidsplasser / m² næringsareal.
- Andre utbyggingsformål som inngår i planen (skole, barnehage, butikk, torg osv)
 - Type bygg, størrelse, tetthetsgrad.
- Private og fellesprivate uteoppholdsarealer, lekeplasser
 - Type, størrelse, lokalisering, kvalitet, adkomst/tilgjengelighet.
 - Sol/skygge-diagram. Skal vise solforhold ved vårjevndøgn, sommersolverv og andre relevante datoer. Diagrammet skal vise forholdene ved full utbygging av området det planlegges for
 - Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse
 - Begrunnelse for evt. avvik fra vedtekter/normer

2. Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Veiløp, trafikk og trafiksikkerhet
 - Veityper og veistruktur i planområdet
 - Kjøreadkomst
 - Bredde og stigningsforhold på veier
 - Tilknytning til overordnet vegnett
 - Gang- og sykkelveier
 - Plassering av parkering og parkeringsdekning (maksimum og minimumsantall)
 - Fartsreducerende tiltak
 - Varelevering
 - Eventuelle avvik fra kommunalteknisk vegnorm skal beskrives.
- Annen infrastruktur
 - Plan for vann og avløp samt tilknytning til offentlig nett
 - Energiløsninger i bygg, trafo, høyspentledninger, fjernvarme m.m.
 - Plan for avfallshenting
 - Tilknytning til overordnet infrastruktur
 - Evt. avvik fra kommunalteknisk vann- og avløpsnorm skal beskrives.

3. Offentlig grønnsstruktur

- Friområder
 - Størrelse. Friområdenes formål. Tilknytning til overordnet grønnsstruktur.
- Annen grønnsstruktur
 - Naturområder, turveier, badeplasser med mer beskrives.

- Ivaretagelse av eksisterende og ev. ny vegetasjon
- Sesongbruk.

4. **Forsvaret**

Eventuelle formål avsatt til forsvaret

5. **Landbruks-, natur- og friluftsområder**

- Landbruk, jordressurser
Løsning for landbruk. Arealregnskap for ev. tap av dyrka mark, deling av jorder, endring i trafikale mønster for landbruket.
- Naturformål
Formålet med reguleringen, størrelse
- Friluftformål
Formålet med reguleringen, størrelse.

6. **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

- Bruk og vern av sjø og vassdrag beskrives.

5.2 Hensynssoner

Hensynssoner og avbøtende tiltak i planområdet

5.3 Universell utforming

- Beskrive hvilke krav som er stilt
- Hvordan universell tilgjengelighet skal løses for bygg og uteområder.

5.4 Estetikk

- Form, struktur, funksjon, uttrykk.

5.5 Forurensning og miljøhensyn (støy, forurensning, energibruk etc.)

- Store deler av Sola kommune er støyutsatt. Relevante støykilder er flytrafikk, veitrafikk og industri
- Miljøoppfølging/miljøtiltak.

5.6 Grunnundersøkelser

Store deler av Sola ligger under marin grense, som betyr at det kan være fare for marin leire og eventuell kvikkleire. Forholdene skal sjekkes og det skal foretas en vurdering om krav til grunnundersøkelse i planområdet. Enkel sjekklister grunnundersøkelser:

- Er det fare for forurensa grunn? – Foreta grunnundersøkelse
- Er området innenfor marin grense og har en helning på 1:20 eller mer, eller er det innenfor marin grense med vann i nærheten som kan skape erosjon? – Foreta grunnundersøkelse
- Fare for setninger – bør gjennomføre grunnundersøkelse
Myr er for eksempel en svært setningsømfintlig organisk masse som bør sjekkes med tanke på/opp mot eventuelle fundamenteringsmetoder / sikring mot nabobygg. Utbygging som forstyrrer grunnvannet, f.eks. parkeringskjeller, kan endre vannveier og føre til drenering grunnen.

5.7 Kulturminner

- Beskriv kjente kultur- og fornminner i området, samt sannsynlighet for å finne nye forn-/kulturminner. Løsninger i forhold til kulturminner. Konklusjonene i ev. kulturminnerapport beskrives.

5.8 Forhold til flyplassen

- Høyderestriksjoner i forhold til både innflygingsplan og radioteknisk.

5.9 Rekkefølge av tiltak

- Ser man for seg en spesiell rekkefølge i utbyggingen. Må noe komme før noe annet? Relevante rekkefølgebestemmelser det planlegges for.

5.10 Gjennomføring

- Gjennomføring og fremdrift beskrives. Gjennomførbarhet og når tiltakene forventes opparbeidet.

5.11 Risiko- og sårbarhet (fakta ny situasjon)

- I dette kapittelet skal fakta fra ros-analysen som omhandler ny situasjon oppsummeres. Altså endringer i risiko og sårbarhet (fra eksisterende situasjon) som følge av reguleringsplanen og utbyggingen av området.

6. Virkninger av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger av gjennomføring av planen. Det skal redegjøres for oppfølging av kravene i kap II i Naturmangfoldloven. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

6.1 Mottatte merknader

- Oppsummering og vurdering av innkomne merknader med beskrivelse av hvordan de er tatt til følge. Eventuelt begrunnelse for hvorfor merknadene ikke er tatt til følge.

6.2 Overordnede planer

- Eventuelle avvik fra overordna planer. Konsekvenser av dette beskrives.

6.3 Boligmiljø / bokvalitet

- Hvordan legger planforslaget til rette for bokvalitet/bomiljø for nye beboere.
- Hvordan vil planforslaget endre/påvirke bokvalitet og bomiljø for eksisterende beboere
- Samsvar mellom boligstørrelse og forventet aktivitet, størrelse og bruk av privat uteareal.

6.4 Rekreasjons- og uteområder

- Kvalitet på felles og offentlige uteoppholdsareal (tilkomst, tilrettelegging, sol og vindforhold).
- Drift og vedlikehold

6.5 Byform og estetikk

- Hvordan vil den estetiske opplevelsen av den nye bebyggelsen og planområdet være? Hvordan bygger det på eksisterende identitet i området og hva tilføyes av nye løsninger? I hvilken grad endres eller forsterkes stedets karakter?

6.6 Trafikkforhold, parkering

Hvordan påvirker planforslaget den trafikale situasjonen internt og for omliggende områder – hvilke endringer i trafikale forhold blir det? Trafikkavvikling, trafiksikkerhet og ferdsel til viktige målpunkt for ulike reisemidler. Beskriv løsninger og eventuelle utfordringer knyttet til parkering i planområdet.

- *Vegforhold*
- *Trafikkøkning/reduksjon*
- *Kollektivtilbud (hvordan kobler planområdet seg mot kollektivtrafikken?)*
- *Parkering*

6.7 Universell utforming

- Hvilke konsekvenser får planforslaget for innbyggere med ulik funksjonshemming. Hvordan oppfyller planforslaget kommunens generelle krav når det gjelder universell utforming?

6.8 Teknisk infrastruktur

- Konsekvenser av løsninger til vann og avløp, trafo og andre infrastrukturtiltak.

6.9 Sosial infrastruktur

- Hvordan fremmer planforslaget folkehelse? Hvordan bidrar planforslaget med sosial infrastruktur? Eventuelle avvik mtp. skole- barnehagekapasitet, avstand til ulike institusjoner.

6.10 Barns interesser

- RPR for barn og planlegging. Hvilke tilbud vil forsvinne eller komme som følge av planforslaget? Kvalitet på lekeareal, støyforhold, forurensning. Endring i trafikale forhold og forhold knyttet til barns aktivitet og ferdsel.

6.11 Konsekvenser for eksisterende innbyggere i området

- Hvilke endringer medfører planforslaget i forhold til eksisterende innbyggere i området? Blir det endring i sol-/skyggeforhold, støyforhold eller forurensning? Positive tilskudd for etablerte beboere som følge av utbyggingen.

6.12 Klimapåvirkning

- En vurdering av planen opp mot planens klimabelastning. Utslipp av klimagasser
- Energibehov – energiforbruk.

6.13 Landskap og topografi

- Hvilke konsekvenser fører endringer i landskapet til?

6.14 Landbruksfaglige vurderinger

- Hvilke konsekvenser får planen for landbruket. Eks. tap av dyrka mark, deling av jorder, endring i kjøremønster o.l.

6.15 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi

- Konsekvenser av løsningene for kulturminner i planforslaget.

6.16 Forholdet til naturmangfold

Konsekvensene for naturmangfold skal beskrives i henhold til lov om naturmangfold.

- *Naturverdier*
- *Biologisk mangfold*
- *Verdifull vegetasjon*
- *Viltinteresser*
- *Økologiske funksjoner osv.*

6.17 Støy

- Vurder støyrapporten og hvorvidt planforslaget tilfredsstiller krav i T-1442 til uteoppholdsareal og forslag skissert i støyrapporten. Sikrer planen og bestemmelsene tilfredsstillende innendørs støyforhold? Vil løsningene i planen sikre gode støyreduerte uteoppholdsarealer?

6.18 Risiko- og sårbarhet (nødvendige avbøtende tiltak og løsninger)

- I dette kapittelet skal konklusjonene fra ROS-analysen listes opp, med beskrivelse av hvilke løsninger og avbøtende tiltak som anbefales.

6.19 Konsekvenser for næringsinteresser

- Hvordan påvirker nye næringsetableringer innenfor planen næringsinteresser utenfor planen? Attraktivitet for næringsdrivende / arbeidstakere

6.20 Økonomiske konsekvenser for kommunen

- Hvilke økonomiske konsekvenser vil utbyggingen av området gi for kommunen?

6.21 Gjennomførbarhet

- Er planen gjennomførbar? Er det forhold utenfor planområdet som har påvirkning på når planen kan realiseres. Dersom planen er en privat plan – vil den kunne realiseres innen fem år?

6.22 Interessemotsetninger

- Eventuelle parter med ulike interesser og alternativ til løsninger

7. Konsekvensutredning (for planer som faller inn under KU-forskrift)

- Et sammendrag av konsekvensutredningen etter forskrift om konsekvensutredninger tas inn i planbeskrivelsen. Dersom reguleringsplanen ikke er konsekvensutredningspliktig skal dette være kort begrunnet i kapittel 2.3.
- Resultatene fra konsekvensutredningen må være tydelige slik at virkningene planen har for miljø og samfunn kommer godt frem. Eventuelle tiltak for å tilpasse planen omgivelsene for å avbøte skader og ulemper skal beskrives. Fullstendig konsekvensutredning skal følge som vedlegg.

8. Vedlegg til planbeskrivelsen

- **3D-modell**

Det skal utarbeides digital 3D- modell for planforslag som legger til rette for etablering av boliger. Det samme gjelder også der eksisterende boliger er nabo til et område som skal utvikles. Det skal legges til grunn maksimal utnyttelse i henhold til reguleringsplan. Også for næringseiendommer og veganlegg der estetikk og fjernvirkning skal vurderes, er en slik modell nødvendig. Den digitale 3D-modellen må leveres i et format som kan leses av kommunen, eller som 3D-pdf. For enkle tiltak kan det avtales at fotomontasje eller snittegninger, er tilstrekkelig. Snitt skal, i tillegg til å vise foreslått tiltak, illustrere konsekvenser for naboer, tilpasning til terreng og omkringliggende bygningsmiljø. Nabobebyggelse skal alltid være med i snittet.

- **Illustrasjonsplan**

Hensikten er å vise hvordan planområdet kan bli seende ut etter utbygging/ gjennomføring. Det skal legges til grunn maksimal utnyttelse i henhold til reguleringsplan. Illustrasjonsplan er et viktig virkemiddel for å vise ufaglærte hva som kan bli konsekvensen av reguleringsplanen. Det er derfor viktig at denne illustrerer området med bygninger, uteområder, veger, parkering, vegetasjon osv. på en måte som gjør at «mannen i gata» kan forstå virkningene av reguleringsplanen. Illustrasjonsplanen skal utarbeides i samme målestokk som plankartet.

- **Arealregnskap**

Areal og utnyttelsesgrad for hvert delfelt angis i arealregnskap. Oppsett leveres på Excel.

- **Støyrapport**

For alle planer som legger til rette for utbygging av støysensitiv bebyggelse iht. T-1442 eller tiltak som kan tenkes å bidra til økt støynivå for omkringliggende områder, skal det utarbeides støyrapport av fagkyndige.

- **Sol-skyggeanalyse**

Det skal utarbeides analyse som kartlegger sol-/ og skyggeforhold for planlagte tiltak for alle planer som tilrettelegger for uteoppholdsarealer, eller som grenser til uteoppholdsarealer. Sol-/skyggeanalysen skal dokumentere situasjonen for vårjevndøgn, 21.mars, kl. 15.00 (normaltid) og sommersolhverv, 20. juni, kl. 18.00. For sentrumsområder skal det i tillegg utarbeides for 1. mai kl. 09.00, 12.00, 15.00 og 18.00. Sol- og skyggeanalyse skal gjennomføres slik situasjonen blir iht. maks utnyttelse og med bebyggelse plassert i forhold til byggegrenser/ byggelinjer der det gir mest skygge på uteoppholdsarealene. Eksisterende nabobebyggelse med uteoppholdsarealer skal inngå. Sol-/skyggeanalyse kan inngå som en del av 3D-modellen.

- **ROS-sjekkliste**

ROS-sjekklisten er en vurdering av hvilke temaer som er relevante å beskrive i ROS-analysen. Det krysses av for nei i sjekklisten dersom det ikke foreligger noen risiko eller temaet er irrelevant. Det må opplyses om/ beskrives hvorfor et tema vurderes å ikke inneha risiko eller være irrelevant. Sjekklisten skal leveres signert.

- **ROS-analyse**

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) skal leveres inn for alle forhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Fylkesmannen i Rogaland har laget en egen veileder for ROS-analyse som skal brukes som utgangspunkt for utarbeidelse.

- **Mobilitetsplan**

Ved utbyggingsprosjekter større enn 1.000 m² BRA eller etableringer av offentlige og private virksomheter over 50 ansatte, skal det utarbeides mobilitetsplan iht. kommuneplanbestemmelsene for den samlede transporten som skapes.