

Tekst i *kursiv* er beskrivende, tekst i **rødt** skal fylles inn

Generelt om utforming av planbeskrivelsen

Skriftstørrelse i dokumentet:

Overskrift 1: 14

Overskrift 2: 12

Tekst: 11

Teksttype: Calibri

Ikke bruk blokkbokstaver

Slett veiledningstekst

Fjern irrelevante eksempel

Sjekk språk

Les korrektur, bruk stave- og grammatikksjekk før dokumentet oversendes

Råd om utforming av planbeskrivelsen:

Planbeskrivelsen skal ta for seg hele planområdet, og inneholde alle nødvendige analyser og illustrasjoner. Konsekvensutredning og ROS-analyse kan legges ved som egne vedlegg.

Så langt som mulig skal teksten være lettfattelig og konkret. Prøv å bruke språk som også de som ikke er fagkyndige innenfor fagfeltet vil forstå. Dokumentene er offentlige og skal være like mye til informasjon til befolkningen som vedtaksgrunnlag.

Henvisning til vedlegg skal være i form av forklarende navn, ikke nummer. Eksempel: Se vedlegg «Illustrasjon byggehøyde», ikke: Se vedlegg «12». Grunnen er at antall vedlegg og nummerrekkefølge kan endres når saksfremlegg skal oversendes politisk behandling (Se kapittel 8).

Stikkord og emner under de ulike kapitlene er ment å være til hjelp. Forslagsstiller må selv vurdere hva som er viktig å få med i planbeskrivelsen.

Planbeskrivelsen kan i løpet av planprosessen bli endret av kommunen. Planbeskrivelsen skal være «nøytral» i utforming, og at det i kapittel 1 framkommer hvem som har utarbeidet den. Versjonslogg (side 2) skal dokumentere endringene som er gjort, både fra planfremstiller og kommunen. .

Karmøy kommune

Planbeskrivelse

<Plan ID – navn på planen>

Dato

Plan-ID fås av kommunen. Ta kontakt med saksbehandler etter avholdt oppstartsmøte. Det kan ta en dag eller to før plansaken er gitt eget saksnummer og plan-ID.

Bilde av/fra planområdet

Versjonslogg:

Versjon:	Utarbeidet av:	Merknad:
1	Navn på firma/fagkyndig	Fyll ut hvis ønskelig
2		
3		

Versjonsloggen skal kunne dokumentere hvem som har gjort endringer i planbeskrivelsen. Når planforslaget sendes inn til kommunen, vil også kommunen kunne gjøre rettelser og endringer i planbeskrivelsen – både før og etter offentlig ettersyn – fram til vedtak.

Innholdsfortegnelse

Dokumentet skal ha en innholdsfortegnelse med henvisning til sidetall.

Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet

- *Hvem har utarbeidet planforslaget (fagkyndig), og på vegne av hvem (forslagsstiller)? Skriv fulle navn og kontaktinformasjon/adresse*
- *Hva er hensikten med planarbeidet?*
- *Eierforhold innenfor planområdet*
- *Eventuelle politiske vedtak som ligger til grunn forut for planarbeidet*
- *Eventuelle utbyggingsavtaler*
- *Krav om konsekvensutredning?*

Tidligere vedtak i saken skal henvises til med saksnummer og dato for vedtaket, samt hvilket politisk organ som gjorde vedtaket. Eks: «Vedtatt av Karmøy kommunestyre 07.12.17, saknr. 115/17.»

Opplysninger om saknummer og dato for vedtak finnes i protokollene for de ulike politiske organene. Spør kommunen dersom du har problem med å finne riktig vedtaksdato og saksnummer for en sak.

Kapittel 2: Planprosessen

- *Medvirkningsprosess*
- *Varsel om oppstart*
- *Ev. planprogram*
- *Merknader som kom inn til varsel om oppstart skal listes opp med avsender og dato. Merknadene skal kommenteres av forslagsstiller i et eget dokument (mal: Merknadsvurdering).*

Kapittel 3: Planstatus:

Legg vekt på hvordan planforslaget eventuelt avviker fra overordnede planer. Dette gjelder kommuneplanens arealdel så vel som statlige retningslinjer/føringer og fylkeskommunale planer. Eksempler vist under.

Fylkeskommunale planer

- *ATP – Regional plan for areal og transport på Haugalandet*

Kommuneplanens arealdel og bestemmelser, og eventuelle berørte kommunedelplaner

- *Kommunedelplan for kulturminner*
 - *Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet*
 - *Kommunedelplan for klima og energi*
 - *Kommunedelplaner for Kopervik, Åkra og Skudeneshavn*
 - *Trafikksikkerhetsplan 2017 – 2020*
-
- *Beskriv formål og bestemmelser i gjeldende arealdel i kommuneplanen*
 - *Gjeldende reguleringsplaner*
 - *Tilgrensende planer – nevnt også om det er pågående planarbeid i nærområdet eller som påvirker planforslaget*
 - *Temaplaner*
 - *Statlige planretningslinjer/rammer/føringer*

Kapittel 4: Dagens situasjon

Listene under er ikke uttømmende. Der det er relevant/hensiktsmessig, bør beskrivelsene utfylles med kart og/eller illustrasjoner.

Planområdets beliggenhet:

Legg inn et kart

Beskriv:

- *Topografi*
- *Vegetasjon*
- *Sol- og skyggeforhold*
- *Nyere tids kulturminner, ev. fredete kulturminner*
- *Grunnforhold (stabilitet, ledninger, ev. rasfare, forurensing i grunn)*
- *Annen forurensing (lyd, luft)*
- *Landbruk: Areal med jordbruksjord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite, samt dyrkbar jord).*
- *Beredskap og ulykkesrisiko*

Beskriv eksisterende:

- *bebyggelse og grunneier forhold*
- *sosial infrastruktur: Skolekapasitet og avstand til skole samt helse-, barnehage-, og kulturtilbud. Kulturtilbud inkluderer ting som aktive klubber, lag og foreninger, kino, golfbaner, kulturhus med videre*
- *Teknisk infrastruktur: Vei, vann, avløpsnett, overvann, brannvanndekning, nett- og pumpestasjoner. Ta med om det må flyttes rør som ligger i bakken.*
- *Grønn infrastruktur: Friområder, lekeplasser, snarveier, stiforbindelser, turområder*
- *Beskriv barn og unges bruk av området. Dette kan inkludere fri lek, eller bruk av barnehager og skole.*

Beskriv trafikkforhold:

- *Kollektivtilbud*
- *Overordnede gang- og sykkelveisystem*

- Skolevei. For fastlands-Karmøy, Kopervik, Skudeneshavn og Åkrehamn foreligger det barnetråkk-registreringer
- Avstand til sentrum. Dette punktet skal vurderes ut i fra hvor langt folk må gå/sykle hvis de følger veiene, ikke i luftlinje. Se eget veiledningsskriv om folkehelse
- Kjøreatkomst
- Trafikkmengde på adkomstvei/samlevei

Kapittel 5: Planforslaget

Hvert tema skal beskrives/vurderes, og konsekvensene skal komme frem i teksten.

Overordnet ide:

- En kort beskrivelse av overordnet ide for arealdisponeringen som er vist i planforslaget.

Arealbruk:

- Hvor stort er planområdet?
- Arealregnskap: Ha med en tabell som viser de ulike arealformålene, samt hvor mye areal det er av hvert formål og planområdets totale areal
- Antall boenheter, antall m² aktivt område hvis det er snakk om industriutbygging, antall m² butikklokale hvis det er butikker, kontorlokaler, verksted, skoler mv.
- Tomtestørrelser
- Eventuelle nødvendige eiendomsendringer (Skal kommunen for eksempel overta lekeplasser eller veier? Skal eiendommer slås sammen? Blir det nødvendig med oppmåling av eiendomsgrense mot sjø, og andre endringer?)
- Uteareal per boenhet (privat uteoppholdsareal og ev. felles uteoppholdsareal)
- Grad av utnytting. Husk at utvendige parkeringsplasser på overflaten, boder/uthus og garasjer medregnes i BYA

Bebyggelse, struktur og tiltak:

- Vis skisse/illustrasjon av tenkt tiltak. Gjerne også snitt og 3D. Gjerne fra ulike retninger og lang/nærvirkning i området
- Bygningers plassering i forhold til vei og landskap
- Byggegrenser, avstand mellom bygninger, boligtyper, høyder, takform, møneretning og behov for brannvegger
- Terrenginngrep og avbøtende tiltak
- Analyse sol- og skyggeforhold (for boliger er det krav om sol/skyggediagram)
- Uteområdenes kvalitet (støy, luftforurensing, lysforhold, størrelse mv.)
- Vis skisse av planlagte lekeapparater på lekeplasser

Samferdselsanlegg:

- Oppgi veitype og grunnngi valget ut i fra Karmøy kommunes veinorm
- Veiprofil legges ved planbeskrivelsen (normalprofil og lengdeprofil)

- *Beskriv hvordan planen løser parkering for fastboende, gjester og HC-parkering. Oppgi hvor mange parkeringsplasser som planlegges, og om det er i henhold til kommuneplanbestemmelsene og ATP for Haugalandet.*
- *Kollektivtrafikk (tilgjengelighet, rasjonelle rutetraseer, holdeplasser og avstand til holdeplasser). Avstand måles langs ruten, ikke i luftlinje*
- *Skolevei*
- *Gang-/sykkelvei, fortau. Behov, krav, mangler, begrunnelser for valg*
- *Trafikkavvikling, kapasitet på veinett*
- *Trafikksikkerhet*
- *Universell utforming*
- *Krav til samtidig opparbeidelse*
- *Varelevering*

Teknisk infrastruktur:

- *Ledningsnett*
- *Vann- og avløp (kapasitet, behov for nye anlegg)*
- *Nettstasjoner*
- *Vannforsyning (brannvannsdekning skal dokumenteres i plansaken for alle planer som har bygningsformål)*
- *Avfallshåndtering. Beskriv hvilken løsning som velges og hvilket areal som avsettes*
- *Skisse av teknisk plan skal vedlegges plansaken*
- *Ev. pumpestasjoner eller nettstasjoner skal vises i plankartet. Hensynssoner over ledningsnett/rørnett skal fremgå av plankartet*
- *Ev. ladestasjon for el-/hybridbiler. Kapasitet på nettet*

Overvannshåndtering:

- *Beskriv hvordan overvann/flomvann endrer seg ved utbygging av området, herunder flomveier*
- *Ved innsending av reguleringsplanen skal det ligge ved beskrivelse og beregninger som angir hvor og hvordan overvann kan håndteres*
- *Plankartet skal om nødvendig vise områder avsatt til overvannshåndtering og alternative flomveier*

Universell utforming:

- *I tråd med plan- og bygningsloven og Teknisk forskrift skal alle publikums- og arbeidsbygg være universelt utformet. Beskriv og eventuelt vis på kart hvordan dette ivaretas i planen*
- *Det er krav til universell utforming på følgende utearealer: Uteareal for allmennheten (dette gjelder også offentlige lekeplasser), felles uteareal for større boligområder, uteareal ved boligbygg med krav om heis, uteareal ved byggverk for publikum og arbeidsbygg. Beskriv og vis hvordan dette ivaretas i planen. Avvik fra universell utforming må hjemles i planbestemmelsene.*
- *Planen må legge til rette for god orientering og veifinding for gående. Beskriv hvor de ulike funksjoner i planområdet er plassert, og vurder om det er logiske forbindelseslinjer mellom dem, og mellom sentrale ferdselsmål/samfunnsfunksjoner i nærheten*

Sosial infrastruktur:

- Det skal redegjøres for om planen har konsekvenser for eksisterende sosial infrastruktur (skole-, barnehage-, helse- og kulturtilbud), og om planen medfører behov for flere barnehage-/skoleplasser, helse- og kulturtilbud eller annen tjenesteyting. Hvis planen inneholder forslag til ny sosial infrastruktur, skal dette beskrives

Grønnstruktur:

- Kvalitet, standard, grad av opparbeidelse og tilgjengelighet må vurderes. Planforslaget må redegjøre for om det oppfyller kommuneplanens og kommunal norm sine krav til lek- og uteoppholdsareal, og eventuelt grunnngi avvik
- Vis offentlige friområder, beskriv atkomstveier, turveier, og eventuell sesongbruk. Beskriv eventuelle andre uteoppholdsareal
- Lekeplasser illustreres med planlagt bebyggelse. Rekkefølgekrav i planbestemmelsene

Barn og unges interesser:

- Beskriv om planforslaget medfører krav om/behov for erstatningsareal for barn og unge
- Beskriv hvordan barn i ulike aldersgrupper sine behov er ivaretatt med tanke på tilstrekkelige og velegnete leke- og uteoppholdsarealer
- Beskriv atkomsten til lekeplasser, friområder, friluftsområder, skole/barnehage
- Beskriv om areal og anlegg for barn og unge er sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare
- Redegjør for hvordan barn og unge er tatt med på råd i planprosessen

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

- Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse skal fylles ut og følge reguleringsplanen når den sendes inn for behandling. Utredning av fagområder som ras, utglidning støy, flomfare, radon, sulfid etc. skal utføres av fagperson på området (se egen mal for ROS-analyse). Dersom reguleringsplanen hjemler tiltak som medfører risiko for uønskede hendelser, eller bygging/tiltak i risikoutsatte områder, må det defineres tiltak som reduserer risikoen, både i planbeskrivelsen og i bestemmelsene. Område med fare, risiko eller sårbarhet kan avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§11-8 og 12-6
- Eksempler på tema der dette vil være aktuelt er: Skredsikring (snø, jord, stein, utglidning), flomsikring, sikring av infrastruktur (vei, vann, elektrisitetsforsyning), branntekniske tiltak, forurensningstiltak

Miljøkonsekvenser:

- Det skal redegjøres for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser med særlig vekt på transport. Planen skal dokumentere at hensynet til kollektivtrafikkens fremkommelighet er forsvarlig ivaretatt på kort og lang sikt. Det skal beskrives om jordbruksjord omdisponeres, og eventuelt hvor mye jordbruksjord som omdisponeres. Alle planer har krav om at jordbruksjord som omdisponeres, må ha en rekkefølgebestemmelse om at det skal foreligge en plan for bruk av matjorda, før det gis byggetillatelse
- Det skal opplyses om dersom planforslaget berører bekk, myr eller andre vassdrag og våtmarksområder, og dersom disse på noen måte blir skadelidende som følge av utbyggingen

Naturmangfold:

- *Beskriv og vurder hvordan tiltak i plan påvirker naturforhold: Registrering av biologisk mangfold, plante- og dyreliv, vassdrag. Vurder forslaget opp mot hver av §§ 8 – 12 i Naturmangfoldloven*

§8 Kunnskapsgrunnlaget

- *Er området godt undersøkt med hensyn til naturmangfold? Er der registreringer i naturbaser og artsdatabanken? Er det behov for å foreta tilleggsregistreringer i forbindelse med dette planarbeidet?*
- *Beskriv hva som blir berørt, hvor kunnskapen er hentet fra (naturbaser, artsdatabanken, tilleggsregistreringer), og hvilken effekt planen/tiltaket har for naturmangfold*

§9 Føre-var prinsippet

- *Vil artene bli berørt av tiltakene i planforslaget? Er det grunn til å ta ekstra hensyn til naturmangfoldet, selv om direkte registreringer ikke tilsier at utbygging må unngås?*

§10 Samlet belastning

- *Vil samlet belastning for arten i distriktet bli skadelidende?*

§11 Kostnader

- *Kostnadene bæres av tiltakshaver*

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

- *Hvordan håndteres belastningen?*

Kulturminner:

- *Beskriv og vurder hvordan tiltak i planen påvirker ev. kulturminner i området*
- *Dersom fylkeskommunen melder inn behov for registrering av kulturminner, må dette være utført før planen sendes inn til kommunen for behandling*

Lyd og støy:

- *Det skal redegjøres for hvordan retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T – 1442, er vurdert og ivarettatt i planforslaget. Støyfaglig utredning må følge reguleringsplanen. Utredningen skal utføres av fagpersoner på området*
- *Støyfaglig utredning skal synliggjøre støynivåer ved fasader og uteoppholdsareal for nye og eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål. I utgangspunktet bør slik bebyggelse bare tillates dersom man gjennom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 3 i T – 1442*
- *Vurder valg av bygningstype, plassering, utforming og planløsning ut fra støysituasjonen. Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til uteoppholdsareal med gode støyforhold. Utover dette kan lokale støytiltak brukes til å senke støyen utomhus. Type tiltak, funksjonelle og estetiske hensyn, plassering og utforming av støytiltak må beskrives og hjemles i kart og bestemmelser*

Luftkvalitet:

- *Det skal i alle saker redegjøres for hvordan retningslinje for luftkvalitet ved arealplanlegging, T-1520, ivaretas i planforslaget.*
- *Dersom det skal etableres virksomheter/tiltak som forurensere, er det i tillegg krav om egen utredning. Utredning av temaet skal utføres av fagperson på området. I områder med antatt luftforurensning over nedre grense for gul sone, skal status og konsekvenser knyttet til luftforurensning omtales særskilt. Verdiene bør være tilfredsstillende på uteareal og ved luftinntak til bygninger. Avbøtende tiltak må beskrives og hjemles i kart og bestemmelser*
- *Det kan være samspillseffekter mellom støy og luftforurensning som øker plagen/helserisikoen. Dersom området ligger i gul eller rød sone angitt i T-1442 og T-1520, bør det tas ekstra hensyn i planleggingen*

Forurensning, energiforbruk og lukt:

- *Beskriv hvordan tiltak som foreslås i reguleringsplanen vil påvirke forurensningssituasjon og energiforbruk. Dersom det gjøres spesielle tiltak for å redusere forurensning og energiforbruk, bør dette beskrives*

Anleggsfasen:

- *Redegjør for hvordan de nasjonale retningslinjene gitt i T-1442 for begrenning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet i anleggsfasen vil bli ivaretatt. Dersom det planlegges etappevis utbygging, skal det redegjøres for hvordan det vil bli tatt hensyn til de først etablerte boligene med tanke på anleggsstøy, trafiksikkerhet og støv (for eksempel ved bruk av mobile knuseverk)*

Kriminalitetsforebygging:

- *Kriminalitetsforebygging som del av planarbeidet er hjemlet i Plan- og bygningsloven § 3-1, pkt. e og f*
- *Fysiske strukturer er med å sette rammer for menneskers aktivitet. De kan fremme eller lage hindringer for aktiviteter og trafikk mellom aktiviteter. Fysiske rammer kan gjøre det vanskeligere å begå kriminelle handlinger, men de løser ikke de sosiale problemene som i mange tilfeller ligger til grunn for handlingene. Det er likevel et faktum at en kriminell handling inneholder 3 faktorer: Gjerningsperson, offer og gjerningssted*
- *Redegjør for hvordan:*
 - *Utbyggingsområde skal utformes med sikte på å skape et trygt boligområde/nærmiljø*
 - *Det skal tilrettelegges for aktivitet, det vil si tilstedeværelse av mennesker som bruker område til allsidige og legitime aktiviteter (helst hele døgnet), herunder fysiske tiltak som bidrar til at boligområdet oppleves trygt*

Folkehelse:

- *Alle planer skal ha en beskrivelse av helseeffekt. Beskriv hvordan planen bidrar til å fremme helsen for befolkningen i området. Redegjør for om det er faktorer i området eller i planen for å utvikle dette som kan gi negativ innvirkning på befolkningens helse.*
- *Kommunen har utarbeidet egen veileder for folkehelse som kan brukes som mal for dette punktet*
- *Folkehelseavsnittet kan også ses på som en slags oppsummering av tidligere temaer (kriminalitet, barn&unge, forurensning, samferdsel mv.), både positive og negative faktorer*

Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen:

- *Forhold i utbyggingsavtalen må beskrives; hvem som er part, avgrensning, planlegging av fremdrift, økonomiske konsekvenser, overføring av eiendommer og fremtidig drift*
- *Nødvendige kommunale investeringer på sosial, teknisk og grønn infrastruktur som følger av planforslaget må beskrives*

Kapittel 6: Konsekvensutredning

Konsekvensutredning tas inn i planbeskrivelsen. Dersom utredningen er omfattende, kan et sammendrag gjengis i planbeskrivelsen. Fullstendig konsekvensutredning må da følge som et vedlegg.

Kapittel 7: ROS - analyse

ROS-analysen tas inn i planbeskrivelsen. Dersom analysen er omfattende, skal ROS-analysen følge som et vedlegg, og hovedpunktene gjengis her.

Se egen mal for ROS-analyse.

Kapittel 8: Vedlegg

Kun illustrasjoner, utredninger, beskrivelser mv. som naturlig hører med planbeskrivelsen skal listes opp. Andre krav til dokumentasjon som oppstartsvarsel, merknader, plankart osv. skal ikke listes opp.

Vedleggene (både navn og fil-navn) bør være beskrivende og ikke ha et nummer.

Eksempel: «Konsekvensutredning», «ROS-analyse», «Illustrasjonsplan», «Utomhusplan», «Skisse teknisk plan»