

Planbeskrivelse

(Planens navn)

Planens ID:

ArkivsakID:

Varsel om oppstart:

1.gangs behandling:

Utlagt til offentlig ettersyn:

Dato for siste revisjon:

2.gangs behandling:

Dato for vedtak i kommunestyret:

Illustrasjon

Innholdsfortegnelse

1. BAKGRUNN FOR REGULERINGEN.....	3
1.1 Om forslagsstiller	3
1.2 Forhold til overordnet planverk.....	3
1.3 Mål og ambisjoner	3
1.4 Planavgrensning	3
1.5 Andre planer i område.....	3
1.6 Vurdering av kravet til konsekvensutredning	3
1.7 Relevante rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser	3
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	4
2.1 Beliggenhet.....	4
2.2 Planstatus	4
2.3 Eiendomsforhold	4
2.4 Annen relevant informasjon	4
2.5 Tilstand og bruk	4
3. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....	4
3.1 Om planprosessen.....	4
3.2 Innspillene ifm oppstartsvarsel	5
4. PLANFORSLAGET	5
4.1 Arealbruk.....	5
4.2 Begrunnelse for valgte løsninger	5
4.3 Gjennomføring	5
5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	5
6. RISIKO OG SÅRBARHETS ANALYSE (ROS)	6
7. BEHANDLING AV PLANFORSLAGET	9
7.1 Offentlig ettersyn.....	9
7.2 Innspillene ifm offentlig ettersyn.....	9
7.3 Endringer i planforslaget.....	9

1. Bakgrunn for reguleringen

1.1 Om forslagsstiller

Tiltakshaver:

- Navn
- Forhold til planområdet (eks grunneier)

Konsulent:

- Navn på firma og prosjektansvarlig
- Redegjørelse for planfaglig kompetanse, jf krav i pbl § 12-3.

1.2 Forhold til overordnet planverk

- Arealdelen/Samfunnsdelen?
- Eventuelle planer/ vedtak som ligger til grunn for oppstart av planarbeidet.

1.3 Mål og ambisjoner

- Hvilke mål vil man oppnå med reguleringen?
- Hvilke utfordringer ønsker man å løse?
- Hva vurderes som avgjørende/kritisk?
- Hvilke ambisjoner har man med det fremtidige utbyggingsprosjektet?
- Hvor stor influensområde vil prosjektet ha?

1.4 Planavgrensning

- Hvor er grensen trukket - og hvorfor?

1.5 Andre planer i område

- Oppheves, endres andre planer?

1.6 Vurdering av kravet til konsekvensutredning

- Utløser planen kravet om konsekvensutredning? Svaret skal begrunnes med henvisning til aktuelle paragrafer i forskriften om KU.

1.7 Relevante rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser

- Er det rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser, som er relevante for planarbeidet?
- Forholdet til Naturmangfolden
- "Kjøpesenterforskriften"
- KU-forskriften
- Finnmarksloven § 4
- Sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark/sametingets veileder

2. Beskrivelse av planområdet

2.1 Beliggenhet

- *Vis hvor i kommunen/byen planområdet ligger på et oversiktskart.*
- *Ta med kartutsnitt som viser planavgrensningen.*
- *Oppgi veinavn, stedsnavn og andre opplysninger som er nødvendig for å lokalisere planområdet.*

2.2 Planstatus

- *Forholdet til overordnede planer (Fylkesplan, kp samfunnsdel)*
- *Status i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplaner, relevante bestemmelser/føringer*
- *Gjeldende regulerings-/bebyggelsesplan i planområdet og reguleringsformål på området*
- *Tilgrensende regulerings-/bebyggelsesplaner*
- *Pågår det planarbeid i nærområdet?*
- *Andre relevante planer/vedtak/prosesser?*

2.3 Eiendomsforhold

- *Redegjør for eiendomsforholdene innenfor planområdet.*
- *Er det noen hjemmelsforhold som bidrar til å komplisere plansaken?*
- *Finnes det tinglyste rettigheter/heftelser som er relevant å opplyse om i plansaken?*
- *Utbyggingsavtale*
- *Opsjonsavtale*

2.4 Annen relevant informasjon

- *Andre relevante planer/vedtak/prosesser*
- *Relevante tekniske rapporter/faglige utredninger*

2.5 Tilstand og bruk

- *Beskriv kort dagens situasjon på området. Aktuelle punkter er topografi, grunnforhold, natur og miljø, eksisterende bebyggelse og infrastruktur, osv.*
- *Redegjør for hvordan området brukes i dag og hvilke interesser er knyttet til området.*
- *Bruk gjerne flyfoto og andre foto/illustrasjoner.*

3. Planprosess og medvirkning

3.1 Om planprosessen

- *Politisk behandling av reguleringsspørsmålet*
- *Oppstartsmøte*
- *Evt. utarbeidelse/fastsetting av planprogram*
- *Varsel om oppstart av planarbeidet*
- *Arbeid med KU eller andre utredninger*
- *Dialog med offentlige myndigheter/berørte parter*

- *Hvilke problemstillinger har vært spesielt utfordrende og hvordan de ble løst?*

3.2 Innspillene ifm oppstartsvarsel

Oppsummering av innholdet i alle innspill mottatt ifm oppstartsvarsel.

Hvert innspill kommenteres med redegjørelse om hvordan innspillet er ivaretatt i planforslaget. Hvis innspillet ikke er ivaretatt, må dette begrunnes.

4. Planforslaget

Vis forslag til plankart over ½-1 side (alt etter hva som er hensiktsmessig målestokk).

4.1 Arealbruk

- *Beskriv type og plassering av arealformål*
- *Beskriv hvordan området vil fungere i seg selv og i forhold til omgivelsene, herunder fremtidig bruk av de viktigste arealformålene, opplegg for trafikk og parkering.*
- *Beskriv spesielt utnyttelse/utforming av områder for bebyggelse og anlegg.*

4.2 Begrunnelse for valgte løsninger

Det er viktig at forslagsstiller argumenterer for løsningene som er valgt i planforslaget.

*Valgte løsninger skal begrunnes. **Begrunnelse er særlig viktig på punkter hvor forslaget avviker fra overordnede planer, kommunale veiledere/forskrifter og rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser.***

Det skal beskrives hvilke alternativer for arealbruk/utbygging har vært vurdert.

4.3 Gjennomføring

- *Hvordan gjennomføringen skal foregå? Beskriv eventuelle utbyggingstrinn.*
- *Redegjør for tidsplanen for gjennomføring av tiltaket.*
- *Redegjør for eventuelt behov for grunnerverv og prosess rundt dette.*
- *Redegjør for konsekvenser for omgivelsene i utbyggingsperioden og avbøtende tiltak.*
- *Redegjør for evt.massebehov/masseoverskudd og hvordan dette er planlagt ivaretatt.*
- *Redegjør for planlagt energiforsyning av fremtidig bygningsmasse.*
- *Redegjør for behov for ny infrastruktur.*
- *Utbyggingsavtale og eller opsjonsavtale*

5. Konsekvenser av planforslaget

I planer som er konsekvensutredningspliktig skal dette kapittelet omfatte konsekvensutredningen i sin helhet eller sammendraget av konsekvensutredningen hvis den er veldig omfattende.

I planer uten krav om konsekvensutredning skal det i dette kapittelet gis en kort beskrivelse av hvilke konsekvenser/endringer planforslaget får for eksisterende situasjon. Dette gjelder situasjonen både innenfor planområdet og influensområdet. Det skal redegjøres for både

positive og negative konsekvenser. Hvilke temaer som skal belyses fremgår av referatet fra oppstartsmøte.

Den samlede totale miljøbelastningen skal beskrives, for eksempel bilbruk/pendling til jobb osv.

Det skal også beskrives tematisk hvordan planforslaget ivaretar aktuelle utfordringer, og redegjøres for eventuelle avbøtende tiltak.

Egen temaveileder beskriver nærmere hvilke forhold bør vurderes innenfor forskjellige tema.

Er det gjort særskilt utredningsarbeid (geoteknisk undersøkelse, klimaanalyse, trafikkanalyse og lignende) er det tilstrekkelig å ta med oppsummeringen/konklusjonen i relevant delkapittel her. Utredningen i sin helhet skal ligge som vedlegg.

6. Risiko og sårbarhets analyse (ROS)

RISIKOVURDERINGSSKJEMA - Samfunnsikkerhet og beredskap

Naturbasert sårbarhet	Kontroll	Dato	Sign.
a) Er det i planområdet fare mht. snøskred? (www.skrednett.no)			
b) Er det i planområdet fare mht. kvikkleireskredd? (www.skrednett.no)			
c) Er det i planområdet fare mht. jordskred? (www.skrednett.no)			
d) Er det i planområdet fare mht. flom? (http://www.nve.no/)			
e) Er det i planområdet fare mht. radon? (http://radon.nrpa.no/)			
f) Er det i planområdet fare mht. spesielle værforhold? (lokale fenomener)			

Virksomhetsbasert sårbarhet			
a) Er det i planområdet fare mht elektromagnetisk felt fra kraftledninger? (http://www.stralevernet.no/)			
b) Medfører planforslaget risiko (ulykker, støy, støv, etc.) i forbindelse med nærhet til veitrafikk/transportnett, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplasser?			
c) Er det i planområdet fare mht. industrianlegg -			

brann/eksplosjon, virksomheter hvor kjemikalieutslipp og andre forurensninger kan forekomme, lagringsplasser (industriarealer, havner, bensinstasjoner) hvor farlige stoffer lagres?			
--	--	--	--

- OK= sjekket og i orden.
- UN= utredes nærmere i byggeprosessen
- IA= ikke aktuell i denne saken
- SK= se kommentar i vedlegg til sjekklista

Det er gjort en enkel vurdering av risiko på grunnlag av Fylkesmannens skjema. Følgende punkter er det ikke definert noen risiko i forhold til:

-
-

Andre kommentarer i forhold til risikovurderingsskjemaet:

ROS-vurdering

Det er foretatt en ROS-analyse i forbindelse med planleggingen. Analysen er foretatt etter skjema utarbeidet av Fylkesmannen og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sine manualer og veiledere.

Analysen tar kun utgangspunkt i ting som man forventer kan skje i fremtiden.

ROS-analysen bidrar til planlegging og tiltak for å skape et trygt og godt miljø og har beredskap for effektivt å møte kriser. Dette forutsetter blant annet kjennskap til risikofaktorer for liv, miljø og materielle verdier. Det forutsetter videre kjennskap til egne sterke og svake sider knyttet til evne og mulighet for å forebygge at uønskede hendelser inntreffer og evne til å redusere skadevirkningene av de uønskede hendelser som faktisk skjer.

Det er foretatt en risikovurdering tilknyttet forskjellige problemstillinger som kan tenkes å være aktuelle i tilknytning til **XXX**. I denne analysen er følgende vurdert;

- hvilke uønskede hendelser som kan oppstå
- hvor sannsynlige de er
- konsekvensen av slike hendelser
- hvilke tiltak som kan motvirke risiko og skadeomfang

Mulige uønskede hendelser:

Potensielle risikoområder	Sannsynlighet	Konsekvensvurdering
a) Trafikkstøy		
b) Trafikkstøv		
c) Trafikkulykker		
d) Snøras		
e) Jord-/leirras (geoteknikk)		
f) Flom		
g) Nye høyspentlinjer		

I selve analysen benyttes en del sannsynlighetsbegreper. I tabellen nedenfor er disse begrepene forklart nærmere (jf. norm for sannsynlighet og konsekvens, Direktoratet for sivil beredskap):

Begrep	Forklaring
Usannsynlig	Ikke aktuelt i denne sammenhengen
Lite sannsynlig	Sjeldnere enn én hendelse pr 10 år
Mindre sannsynlig	Én gang pr 10 år eller oftere
Sannsynlig	Én gang pr 5 år eller oftere
Meget sannsynlig	Én gang i året eller oftere
Svært sannsynlig	Ti ganger i året eller oftere

Det brukes også en del konsekvensbegreper i analysen. I tabellen nedenfor er også disse begrepene forklart nærmere (jf. norm for sannsynlighet og konsekvent, Direktoratet for sivil beredskap):

Begrep	Menneskelig liv og helse	Miljø (jord, vann, luft mm)
Ufarlig	Ingen personskade. Ikke sykefravær	Ingen forurensing av omgivelsene
En viss fare	Skade som fører til kortere sykefravær	Mindre «uregelmessighet» som påviselig ikke forårsaker skader på dyreliv eller flora
Farlig	En alvorlig personskade eller fraværskade på flere	Utslipp til vann, luft eller jord som kan forårsake lokale uregelmessigheter
Kritisk	Kan resultere i død for én person	Utslipp til vann luft eller jord som kan forårsake lokale skader
Katastrofalt	Kan resultere i mange døde	Utslipp til vann, luft eller jord som kan forårsake varige skader

For hvert risikoområde beskrives/ vurderes:

- planområdet i forhold til det gitte risikoområdet
- konsekvensvurderingen i forhold til sannsynligheten
- evt. skadebegrensende tiltak (og om disse kan ivaretas gjennom planen)
- evt. behov for ytterligere analysering.

a) Trafikkstøy

b) Trafikkstøv

c) Trafikkulykker

d) Snøras

e) Jord-/leirras (geoteknikk)

f) Flom

g) Høyspentlinjer

7. Behandling av planforslaget

Dette kapittelet fylles ut av kommunen ifm sluttbehandling av planforslaget.

7.1 Offentlig ettersyn

1.gangs behandling i planutvalget. Kopiere inn vedtaket.

Tidsrammer for offentlig ettersyn.

Medvirkning i forbindelse med offentlig ettersyn.

7.2 Innspillene ifm offentlig ettersyn

Oppsummering av innholdet i alle innspill mottatt ifm offentlig ettersyn.

Hvert innspill kommenteres med redegjørelse om hvordan innspillet er ivaretatt i planforslaget. Hvis innspillet ikke er ivaretatt, må dette begrunnes.

7.3 Endringer i planforslaget

Redegjøre for eventuelle endringer i planforslaget som følge av offentlig ettersyn.