**Mal for planbeskrivelse til reguleringsforslag i Tønsberg kommune**

**Veiledning**

Malen skal fylles ut så langt det er nødvendig og stryk det som ikke er relevant for planforslaget. Malen skal omfatte alle relevante momenter i en stor og komplisert sak. For mindre og enklere saker trenger ikke alle kapitler være med. Det skal legges vekt på å gjøre beskrivelsen objektiv og opplysende for dem som skal lese saken – politikere, kommunens administrasjon, andre myndigheter, berørte naboer, vel, interesseorganisasjoner og andre interesserte.

Planbeskrivelsen bør normalt ikke overstige 15-25 sider. I tønsberg kommune er formateringen Arial og 11 pkt.

Beskriv kun forhold som planen sikrer gjennom plankart, bestemmelser eller retningslinjer.

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

*Tekst i kursiv* gir råd om utfylling og skal slettes før dokumentet ferdigstilles.

**Forslag til detaljregulering av <plannavn> (med konsekvensutredning) *(kun ved KU-plikt)*)**

**Forslagsstiller:** Navn, adresse, e-mail

**Plankonsulent:** Navn, adresse, e-mail

Utarbeidet: *dato*

Sist revidert: *dato*

**Sammendrag**

(Et kort sammendrag på ½–1 side.)

**Planbeskrivelse**

# Innhold

[1 Bakgrunn 3](#_Toc469649537)

[2 Planstatus og rammebetingelser 3](#_Toc469649538)

[3 Beskrivelse av planområdet 4](#_Toc469649539)

[4 Beskrivelse av planforslaget 5](#_Toc469649540)

[5 Virkninger av planforslaget 8](#_Toc469649541)

[6 Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet 9](#_Toc469649542)

# Bakgrunn

## Sakens historie

*(Hvilke forhold utløser planbehovet. Evt fastsetting av planprogram)*

## Hensikten med planen

*Hensikt med planen*

*Hvilke kvaliteter ønsker man å tilføre omgivelsene ved å gjennomføre planen.*

## Planprosessen hittil

* Oppstartsmøte ble avholdt <dato>.
* Varsel om planoppstart ble kunngjort <dato> (annonser, brev).
* *Ev. KU-prosess (hvorfor/hvorfor ikke) Fastsetting av planprogram*
* *Informasjonsmøte om saken ble holdt <dato>.*

# Planstatus og rammebetingelser

*(Kort redegjørelse for planarbeidets forhold til:*

* *Kommuneplanens arealdel*
* *Kommunedelplaner/ områdeplaner*
* *Gjeldende reguleringsplaner*
* *Pågående reguleringsarbeid*
* *Andre kommunale, fylkeskommunale, regionale og nasjonale planer som er relevante for planarbeidet)*

## Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / statlige planretningslinjer/-bestemmelser

(Barn og unge, samordnet areal- og transport, vernede vassdrag, Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, differensiert strandsoneforvaltning, evt. nye. Ta kun med relevante bestemmelse/retningslinje)

## Regionale planer/regionale planbestemmelser

## Kommuneplan/Byplan/kommunedelplan

## Gjeldende regulering

(Suppleres med kartskisse/utsnitt.)

## Øvrige rammebetingelser

(F.eks. kulturminneloven og andre lover av betydning.)

## Pågående planarbeid

(Igangsatt planarbeid i eller nær planområdet som kan få betydning for saken.)

## Øvrige føringer

(Er det føringer eller retningslinjer som er av betydning for planarbeidet? Fx Bypakke Tønsberg, Kommunedelplan for klima og energi, Veileder for overvannshandtering mf. )

# Beskrivelse av planområdet

(Eksisterende forhold – konkret, objektivt.)

*Perspektiv/modellfoto/prinsippskisse*

*<Sett inn bilde>*

Eksisterende situasjon.

## Beliggenhet, størrelse og bruk

*(Stedsnavn, plassering / avstand til viktige områder/funksjoner i nærheten, planområdets størrelse og avgrensing og bakgrunnen for denne.)*

## Stedsanalyse

*(Viktige eksisterende forhold skal fremkomme av stedsanalysen. Lang, utredende tekst er ikke ønskelig eller nødvendig.*

*En stedsanalyse bør omfatte minst de fire hovedtemaene: områdets historiske utvikling, natur og landskap, bebyggelsens organisering og bygninger og andre enkeltelementer.*

*Beskriv områdets og bebyggelsens karakter/ særtrekk i og rundt planområdet: bygningstype (f.eks. enebolig, rekkehus, blokk, næringsbebyggelse), etasjehøyder, takformer, struktur/ proporsjoner, tett/ spredt. Topografi og landskapstrekk - Vektlegg viktige silhuetter, åspartier og beskriv synlighet fra omgivelsene.)*

## Eiendomsforhold

## privatrettslige forhold

*(Hviler det bruksretter/klausuler på eiendommene?)*

## Trafikkforhold

*(Kjøreatkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafikksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud, sykkel- og gangforbindelser.)*

## Støyforhold og luftkvalitet

*(Redegjør for om området er utsatt for støy og forurenset luft, fx støv/sot fra biltrafikk. Kort redegjørelse uten å relatere til den valgte planløsning.)*

## Lokalklima

*(Eks. fare for stormflo, flomfare, fare for vannansamlinger, herskende vindretninger, solforhold.)*

## Landskap, natur- og rekreasjonsverdier

*(Beskriv naturgrunnlaget – hva type natur (dyrka mark, skog, randsoner mot vassdrag m.m)? Er det spesielle naturverdier i området?*

*Beskriv dagens bruk av barn og unge og områdets funksjon som lekeareal (hundremeterskog), turstier, utsiktspunkt m.m. Er området brukt av skoler / barnehager ?.*

## Grunnforhold

*(Eventuelt ras-/skredfare, forurensning.)*

## Kulturminner og kulturmiljø

## Teknisk infrastruktur

*(Vei, vann, avløp, energiforsyning, fjernvarme.)*

## Sosial infrastruktur

*(Skolekapasitet, barnehagedekning.)*

## <Andre aktuelle tema>

# Beskrivelse av planforslaget

En objektiv beskrivelse av planforslaget uten vurderinger. Stryk de punktene som ikke er relevant for planen.

NB: Juridisk bindende dokumenter er bare plankartet og tilhørende planbestemmelser.

Beskrevne kvaliteter skal være sikret i kart og bestemmelser. Det må være samsvar mellom det som beskrives i planbeskrivelsen og plankart og bestemmelser. Samsvar er en forutsetning for at det innsendte materialet er komplett.

Det må skilles mellom hva som er selve planen (kart og bestemmelser) og hva som bare er illustrasjoner (illustrasjonsplan, skisser m.m.)

## Planforslagets hovedidé og hovedgrep

(Forslagsstillers begrunnelse og argumentasjon for planforslaget. Beskrevne kvaliteter skal være sikret i plankart og –bestemmelser).

## Planavgrensning

(Kort begrunnelse for foreslått avgrensning.)

## Reguleringsformål

(I henhold til kart- og planforskriften. Kort beskrivelse av det enkelte formål. Arealformål i plankart og reguleringsbestemmelser skal stemme overens).

## Arealoversikt

(Oppgi størrelse for de ulike reguleringsformål og beregn maksimalt tillatt bruksareal (BRA)

med den planlagte tomteutnyttelsen).

## Antall boliger, leilighetsfordeling

*(boligtyper, krav om gjennomgående leiligheter, osv.)*

## Utnyttelse

(BYA, %-BYA, BRA, %-BRA i henhold til teknisk forskrift med tilhørende veileder.)

## Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

* *Oppgi hvilken bygningsmasse som forutsettes å bli stående og hvilken som skal rives innenfor planområdet. Redegjør for hvorfor man har valgt denne utbyggingsformen. Begrunnelsen skal særlig forankres i forholdet til landskap/ terreng, bygde omgivelser og estetikk.*
* *Byggegrenser: Begrunn valg av byggegrensene i planen*
* *Både bygningenes høyde i meter og kotenivå gesims/mønehøyde skal oppgis. Det oppgis også antatt antall etasjer denne byggehøyden gir rom for.*
* *Takform*

## Estetisk redegjørelse

(Legg særlig vekt på beskrivelse av arkitektonisk utforming, materialbruk, uttrykk og kvalitet, tilpasning til landskap og omkringliggende bebyggelse. Hva er dominerende boligtype? )

## Bebyggelse og tetthet

*(Utforming, struktur og tetthet er premisser for godt bomiljø. Hvordan er dette ivaretatt?)*

## Bevaringsverdier

## Utearealer

Utearealenes form, innhold og kvalitet er avgjørende for å oppnå et godt bomiljø.

(Beskriv felles uteoppholdsarealer, privat uteareal, lekeplasser m.m.

* Det skal oppgis ”minste uteoppholdsareal (MUA)», jf. teknisk forskrift § 5-6, kommuneplanbestemmelser og Byplan.
* Antall lekeplasser, typer, størrelser, avstand fra boliger , utforming og innhold skal beskrives.

*Er krav til lekeplasser i samsvar med overordnet plan. Hvis avvik, hvor stort avvik og hvorfor? Hvordan evt kompensere.)*

## Klima og solforhold

*(Vær og vind, sol og lys* *internt i planområdet. Viktig å beskrive hvordan hensyn til vind- og solforhold er ivaretatt i planen når det gjelder plasseringer av bebyggelse, tetthet og høyder, uteoppholdsarealer, m.v.)*

## Parkering

*(Beskriv valgt parkeringsløsning (bil og sykkel)*

*Er P-plasser i samsvar med overordnet plan. Hvis avvik, hvor stort avvik og hvorfor?)*

## Kjøreatkomst og trafikksikkerhet

(Beskriv om rett til atkomst er sikret, tilknytning til overordnet veinett, trafikkløsning, varelevering, utforming av veier med bredde og stigningsforhold. Beskriv hvordan planen lhar tilrettelagt for myke trafikanter.)

## Gang- og sykkelveier

*(Internt i området og kopling til øvrig nettverk.*

## Tekniske planer

*(Overordnet vann- og avløpsplan, energiforsyning, tilknytning til fjernvarme, plan for avfallhåndtering/renovasjonsløsning.)*

## Universell utforming

*(Redegjør for hvordan fysiske løsninger, der alle gis like mulighet for å delta, er ivaretatt i planen.)*

## Grønnstruktur

*(Hvilken måte er grønnstrukturen ivaretatt.)*

## Støytiltak

*(Beskriv nødvendige støytiltak for å begrense henholdsvis utvendig og innvendig støy; høyde, plassering og evt. krav til utforming av støyvoll, støyskjerm, samt andre støytiltak (eks fasade, balansert ventilasjon etc. Oppgi evt. konklusjon fra støyrapport.*

*Vis gjerne støysonekart før og etter tiltak.)*

## Luftkvalitet

*(Beskriv om det er vist eller satt krav til tiltak for å skjerme seg mot luftforurensning.)*

## Klimatilpasning

*(Redegjør for hvordan overvann skal håndteres – hvordan hindre flom og vannansamlinger ved styrtregn? Se Veileder for lokal håndtering av overvann i Tønsberg kommune*

## Levekår og folkehelse

*Folkehelsearbeid er samfunnets totale innsats for å opprettholde, bedre og fremme folkehelsen gjennom å svekke faktorer som medfører helserisiko, og styrke faktorer som bidrar til bedre helse.*

## Rekkefølgekrav

## Andre aktuelle tema

# Konsekvensutredning

***Ikke krav til KU***

*Redegjør kort hvorfor tiltaket ikke utløser KU. Kapittel 6 gjelder da.*

***Krav til KU***

*Konsekvensene av planforslaget er utredet med utgangspunkt i planprogram fastsatt dato..av ..*

## Utredningsalternativer

*Beskrive de ulike alternativene. Alt 0 skal alltid beskrives. Alternativ 0 er en videreføring av eksisterende situasjon.*

## Utredningstemaer

Følgende temaer er konsekvensutredet (i henhold til planprogram):

*Datagrunnlag og metoder skal beskrives for hvert utredningstema.*

*Behov for avbøtende tiltak skal vurderes og beskrives for hvert utredningstema.*

# Planforslagets virkninger for omgivelsene

*Kap. 6 brukes i planbeskrivelser der det ikke er krav til konsekvensutredning. Her beskrives objektivt de faktiske virkninger planforslaget har på omgivelsene av gjennomføring av planen. Stryk punktene som ikke er relevant for planen.*

*Dersom det foreligger konsekvensutredning i kap. 5, beskrives øvrige relevante temaer som ikke inngår i konsekvensutredningen her.*

## Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

*(Beredskap og ulykkesrisiko, herunder havnivåstigning, flom, skred/ras, store transportårer, fare for trafikkulykker, eksplosjonsfare, høyspentanlegg m.m. Veiledning - DSB, veiledning - MD, mal for ROS-analyse. Beskriv konklusjon for de enkelte temaene og redegjør for hvordan det er ivaretatt i planen.)*

## Barn og unge

*(Endrede oppvekstvilkår, eventuelt behov for erstatningsarealer, hvordan er «barnetråkkregistreringer» ivaretatt, påvirker tiltaket areal for friluftsaktiviteter, 100 m-skog?)*

## Grønnstruktur/friluftsliv

*(Kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer, herunder befolkningens helse og tilgjengelighet til uteområder.)*

## Naturmangfold

*(Prioriterte arter, utvalgte naturtyper, geologisk og biologisk mangfold, vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8–12. Det skal redegjøres for oppfølging av kravene i kap. II i naturmangfoldloven. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.)*

## Stedets karakter og visuelle kvaliteter

*(Endres fjernvirkning, bebyggelsesstruktur, bebyggelsesmønster og uterom? Innføres nye volum (skala + proporsjon), bygningstyper, formspråk, materialer, farger? Hva betyr dette for omgivelsene?)*

*Se kommunen fortettingsstrategi og bestemmelser og retningslinjer om estetikk og krav til utforming)*

## Universell tilgjengelighet

*(Med vekt på utearealene.)*

## Landskap

*(Konsekvenser for topografi, vegetasjon/grønnstruktur, naturtype, naturelementer, annet.)*

## Landbruk (jord- og skogsvern)

## Kulturminner og kulturmiljø

## Skole-, barnehage og institusjonsbehov

*(Innvirkning på sosial infrastruktur.)*

## Transportbehov

*(Innvirkning på veikapasitet og kollektivtilbud. Mest mulig av transportbehovet skal skje med gange, sykkel eller kollektiv.)*

## Trafikksikkerhet

*(Hvordan påvirkes trafikksikkerheten, behov for tiltak?)*

## Vann og avløp

*(Innvirkning på ledningskapasitet )*

## Klimatilpasning - avrenning/overvann

## Energibehov og -forbruk

## Sol-/skyggeforhold

*(Planforslagets virkning på nabobebyggelsen og uteoppholdsarealer.)*

## Støy og luftkvalitet

*(Støykart/støymålinger, jf.* [T-1442/2012](http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/lover_regler/retningslinjer/2012/retningslinje-stoy-arealplanlegging.html?id=696317&WT.tsrc=epost)*, luftsonekart, jf.* [T-1520](http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/lover_regler/retningslinjer/2012/t-1520-luftkvalitet-arealplanlegging.html?id=679346) *m/* [veiledning](http://www.miljokommune.no/Temaoversikt/Forurensing/Luftkvalitet/Luftkvalitet-i-arealplanlegging/)*.)*

## Konsekvenser for næringsinteresser

*Hvis områder som har vært i bruk eller er avsatt til næring omdisponeres til annet formål, må konsekvensene for næringsinteressene beskrives.*

## Grunnervervsbehov

## Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen

*(Vurdering av behov for nærmere undersøkelser, samt behov for undersøkelser og tiltak med sikte på å overvåke og klargjøre de faktiske virkningene av planen.)*

# Medvirkning

*Redegjør for evt. medvirkningsprosesser utover varsling av planoppstart, fx. informasjonsmøter, informasjonsfoldere, arbeidsmøter/ idedugnad etc.*

## Innkomne merknader - Sammendrag og kommentarer

*(I dette kapittelet refereres og kommenteres uttalelsene kort. Det skilles klart mellom referat og kommentar. Det må opplyses om og eventuelt hvordan uttalelsen har påvirket reguleringsforslaget.)*

# Vedlegg

* **Forslag til reguleringsplankart**

Juridisk bindende plankart i farger, normalt i målestokk 1:1000.

* **Forslag til reguleringsbestemmelser**

*Se mal og eksempelsamling på kommunens nettside.*

* **Illustrasjonsplan**

*Plan som illustrerer hvorledes planområdet er tenkt opparbeidet og bygget ut*

*(maksimal tillatt utnyttelse)*

* **Illustrasjoner**

*Illustrasjoner som avtalt i oppstartsmøte (se referat). Bør ikke være større enn A3-format. Se veileder for utarbeiding av illustrasjoner på kommunens nettside.*

* **Forhåndsuttalelser/merknader og kunngjøringsannonse**

#### Mottatte uttalelser i forbindelse med annonsering av oppstart av planarbeid..

* **Ev. andre vedlegg**

*Aktuelle vedlegg kan være grunntekniske undersøkelser, trafikkutredninger, støyvurderinger, estetiske vurderinger, registreringer av kulturminner, arkeologiske registreringer, miljøprogram, ROS-analyse veiprofiler osv matjordplan, landbruksfaglig vurdering.*