



Planbeskrivelse til detaljreguleringsplan for

Bilde

Datert:

Revidert:

1. SAMMENDRAG	5
2. BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN	6
2.1 Hensikten med planen.....	6
2.2 Forslagstiller og konsulent.....	6
2.3 Beliggenhet	6
2.4 Tidligere vedtak i saken.....	6
2.5 Utbyggingsavtaler.....	6
2.6 Krav om konsekvensutredning?.....	6
3. PLANPROSESSEN	6
3.1 Planprogram.....	6
3.2 Oppstartsvarsel	6
3.3 Innkomne innspill.....	7
3.4 Medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge	7
4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	7
4.1 Fylkeskommunale planer.....	7
4.2 Kommuneplanens arealdel evt. også kommunedelplaner.....	7
4.3 Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet	7
4.4 Tilgrensende planer.....	7
4.5 Temaplaner/andre planer av betydning for planarbeidet.....	7
4.6 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	7
5. BESKRIVELSE OG ANALYSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	7
5.1 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	8
5.2 Stedets karakter	8
5.3 Eiendomsforhold	8
5.4 Landskap og fjernvirkning.....	9
5.5 Kulturminner og kulturmiljø	9
5.6 Naturverdier.....	9
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder.....	9
5.8 Landbruk	9
5.9 Trafikkforhold.....	9
5.10 Barns interesser	10
5.11 Sosial infrastruktur.....	10
5.12 Universell tilgjengelighet.....	10
5.13 Teknisk infrastruktur	11
5.14 Grunnforhold	11
5.15 Støyforhold	11
5.16 Luftforurensing	11
5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	11
5.18 Næring	12
6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	12
6.1 Alternativvurderinger	12
6.2 Planlagt arealbruk	12
6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.....	13

6.4	Bebyggelsens plassering og utforming	13
6.4.1	Bebyggelsens høyde	13
6.4.2	Grad av utnytting	13
6.4.3	Antall arbeidsplasser, antall m ² næringsarealer	13
6.4.4	Antall boliger, leilighetsfordeling	13
6.5	Boligmiljø/ bokvalitet	13
6.6	Parkering	14
6.7	Tilknytning til infrastruktur	14
6.8	Trafikkløsning	14
6.8.1	Kjøreatkomst	14
6.8.2	Utforming av veier	14
6.8.3	Krav til samtidig opparbeidelse	14
6.8.4	Varelevering	14
6.8.5	Tilgjengelighet for gående og syklende	14
6.8.6	Felles atkomstveger, eiendomsforhold	14
6.9	Planlagte offentlige anlegg	15
6.10	Kvalitetsprogram	15
6.11	Universell utforming	15
6.12	Uteoppholdsareal	16
6.13	Landbruksfaglige vurderinger	16
6.14	Kollektivtilbud	16
6.15	Kulturminner	17
6.16	Sosial infrastruktur	17
6.17	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	17
6.18	Plan for avfallshenting	17
6.19	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	17
6.20	Rekkefølgebestemmelser	18
7.	KONSEKVENsutredning	18
8.	Virkninger av planforslaget	18
8.1	Overordnede planer	18
8.2	Landskap	19
8.3	Stedets karakter	19
8.4	Byform og estetikk	19
8.5	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	19
8.6	Forholdet til kravene i kap. 2 i Naturmangfoldloven	19
8.6.1	Beskrivelse	19
8.6.2	Vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8-12	19
8.7	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	20
8.8	Uteområder	20
8.9	Trafikkforhold	20
8.10	Barns interesser	20
8.11	Sosial infrastruktur	21
8.12	Universell tilgjengelighet	21
8.13	Energibehov – energiforbruk	21
8.14	ROS	21
8.15	Jordressurser/landbruk	21
8.16	Teknisk infrastruktur	21
8.17	Behov for grunnnerv	22
8.18	Økonomiske konsekvenser for kommunen	22
8.19	Konsekvenser for næringsinteresser	22
8.20	Interessemotsetninger	22

—

8.21	Avveining av virkninger.....	22
9.	RAPPORTER OG ANDRE DOKUMENTER	22

1. Sammendrag

Denne tekstboksen skal slettes etter bruk! Innholdet vil variere med de ulike kapitler, og er ment som huskelapp ved utarbeiding av planbeskrivelsen.

Ikke ødelegg mal-strukturen i dokumentet.

Innholdsfortegnelsen: velg oppdater kun sidetall!

Sammendraget skal maksimum være på 1 side.

De kapitler som ikke er relevante for planen slettes.

2. Bakgrunn for reguleringssaken

2.1 Hensikten med planen

2.2 Forslagstiller og konsulent

2.3 Beliggenhet

2.4 Tidligere vedtak i saken

2.5 Utbyggingsavtaler

2.6 Krav om konsekvensutredning?

Dersom reguleringsplanen ikke er konsekvensutredningspliktig skal dette kort begrunnes (hent tekst fra oppstartsmøteprosess).

3. Planprosessen

3.1 Planprogram

3.2 Oppstartsvarsel

Oppstart av planarbeidet ble annonsert xx.xx.202x i Sarpsborg Arbeiderblad og på Sarpsborg kommunes nettside www.sarpsborg.com.

Det ble sendt varsel om oppstart i form av brev til følgende:

- Fagmyndigheter
- Grunneiere
- Naboer

3.3 Innkommne innspill

Det kom inn flere innspill til planarbeidet. Det er laget et kort sammendrag av disse. Under hvert innspill er det beskrevet hvordan dette er lagt til grunn i planarbeidet. Dette sammendraget er et eget vedlegg til saken ved planbehandling.

3.4 Medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge

4. Planstatus og rammebetingelser

Dette kapitlet skal beskrive de ulike planenes innhold og status: Planens navn, godkjenningsdato og planens betydning for dette planarbeidet. Hver enkelt plan skal hvis mulig illustreres med kart som viser arealbruken. Det skal legges vekt på eventuelle avvik fra overordnet plan.

4.1 Fylkeskommunale planer

4.2 Kommuneplanens arealdel evt. også kommunedelplaner

4.3 Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet

4.4 Tilgrensende planer

4.5 Temaplaner/andre planer av betydning for planarbeidet

Her skal de øvrige planer som har betydning for planarbeidet beskrives.

4.6 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

5. Beskrivelse og analyse av planområdet, eksisterende forhold

I dette kapitlet skal analyse av de eksisterende forhold beskrives.

5.1 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Tabellen er ikke uttømmende og må tilpasses den enkelte sak.

Arealtype/Dagens arealbruk	Areal (daa)
Boligområde	
Forretningsområde	
Vei	
Parkering	
Landbruk, dyrket mark	
Landbruk, dyrkbar mark	
Landbruk, annet	

5.2 Stedets karakter

Tema i dette underkapitlet vil bla. være struktur, estetikk, byform og eksisterende bebyggelse.

5.3 Eiendomsforhold

Er tabellen på mer enn en side, lages oversikten som eget vedlegg til planbeskrivelsen.

Oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av, slik det framkommer i kommunens eiendomsregister pr.<dato>:

Gnr/Bnr	Eier/Adresse

5.4 Landskap og fjernvirkning

Stikkord i dette underkapitlet kan være topografi og landskap, solforhold, lokalklima, siktlinjer, fondmotiv, estetisk og kulturell verdi.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

5.6 Naturverdier

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

5.8 Landbruk

Kapitlet skal si noe om dagens situasjon for dyrket og dyrkbar mark, og hvor mye som vil bli nedbygd (daa).

5.9 Trafikkforhold

Tema i dette kapitlet er å fokusere på eksisterende forhold, som kjøreatkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter og kollektivtilbud.

I mange tilfeller må trafikkforhold utenfor planområdet belyses.

5.10 Barns interesser

Kommunen har i 2012 gjennomført Barnetråkk-registreringer, som benyttes i planarbeidet.

Konkret vurdering av behovet for registreringer og medvirkning.

Hva med fritidsklubber og andre fritidsaktiviteter?

5.11 Sosial infrastruktur

Tema i dette underkapitlet gjelder skoler og barnehager o. l.

Forhold som kapasitet, dekning, avstand til reguleringsområdet er blant stikkordene.

5.12 Universell tilgjengelighet

Kapitlet skal beskrive dagens situasjon.

5.13 Teknisk infrastruktur

Tema i dette kapitlet er vann og avløp, overvann, trafo, energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme.

5.14 Grunnforhold

Sentrale tema er grunnforhold, områdestabilitet, grunnforurensning og evt. rasfare. Hvilke undersøkelser/rapporter foreligger?

Dersom ett eller flere av disse temaene er omfattende, kan det være hensiktsmessig å dele inn i flere avsnitt.

5.15 Støyforhold

5.16 Luftforurensing

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Alle relevante forhold skal vurderes: rasfare, flomfare, skredfare, vind, støy, luftforurensing, forurensing i grunnen, beredskap og ulykkesrisiko og andre relevante ROS tema. Vurder om klimaendringer gir et endret risiko- og sårbarhetsbilde.

Det kan være hensiktsmessig å ha ROS-analysen som eget vedlegg og presentere hovedpunktene/konklusjonene her.

5.18 Næring

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Alternativvurderinger

6.2 Planlagt arealbruk

I dette underkapitlet skal reguleringsformålene beskrives. Kapitlet avsluttes med en oppstilling av formål i tabellen under. Suppler og fjern linjer i tabellen etter behov. Areal skal fylles ut i alle linjer, også summen av alle underformål i linjen for hovedformål. Sosi-standarden skal benyttes så langt den er dekkende.

Sosi-kode	Formål	Areal (daa)
	Bebyggelse og anlegg	
	Boligbebyggelse	
	Offentlig tjenesteyting	
	Uteoppholdsarealer	
	Osv.	
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
	Vei	
	Hovednett for sykkel	
	Parkeringsplasser	
	Trase for nærmere angitt infrastruktur	
	Osv.	
	Grønnstruktur	
	Naturområde	
	Turdrag	
	Friområder	
	Parker	
	Landbruks-, natur- og friluftsmål	
	Naturvern	
	Særlige landskapshensyn	
	Vern av kulturmiljø eller kulturminne	
	Friluftsområder	
	Osv.	

	Bruk og vern av sjø og vassdrag	
	Farled	
	Drikkevann	
	Natur- og friluftsområder	
	Osv.	
Sum		

6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives. Kapitlet strykes dersom planen blir tilfredsstillende beskrevet i de etterfølgende kapitler.

6.4 Bebyggelsens plassering og utforming

6.4.1 Bebyggelsens høyde

6.4.2 Grad av utnyttning

Kommunen benytter i hovedsak %-BYA for å beskrive utnyttelsesgrad. Andre definisjoner kan benyttes dersom det er et spesielt behov for det.

6.4.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

6.4.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Antall boenheter er et foreløpig beregnet tall basert på et mulig utbyggingsprosjekt innenfor planens ytre rammer, ikke juridisk bindende med mindre antallet tas inn i bestemmelsene.

6.5 Boligmiljø/ bokvalitet

6.6 Parkering

Forhold som bør beskrives i dette underkapitlet:

- Antall parkeringsplasser (maksimums- og minimumstall)
- Begrunnelse for eventuelle avvik fra normen for parkeringsdekning
- Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

6.7 Tilknytning til infrastruktur

6.8 Trafikkløsning

6.8.1 Kjøreatkomst

Her skal spesielt tilknytning til overordnet og omkringliggende veinett beskrives.

6.8.2 Utforming av veier

Beskriv bredde og stigningsforhold for veiløsningene innenfor planområdet. Bruk gjerne tverrprofiler. Husk skråningsutslag. Avvik fra vegnormalen skal beskrives.

6.8.3 Krav til samtidig opparbeidelse

6.8.4 Varelevering

6.8.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

6.8.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

6.9 Planlagte offentlige anlegg

6.10 Kvalitetsprogram

Ved regulering av utbyggingsprosjekter med mer enn 15 000/10 000 m² BRA skal det utarbeides et kvalitetsprogram.

Retningslinje for sentrumsplanens § 5.12 og arealplanens § 4.23:

Kvalitetsprogrammet bør redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn på transport, energibruk, utslipp, støy, luft, avfall, arealbruk, materialvalg og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd frem til gjennomføring.

6.11 Universell utforming

Beskriv hvilke krav som er stilt og hvordan universell tilgjengelighet skal løses. Det skal være spesielt fokus på uteområdene: veier, gang- og sykkelveier, lekeplasser og uteoppholdsarealer.

6.12 Uteoppholdsareal

Forhold som skal beskrives er i hovedsak:

- Privat og felles uteoppholdsareal
- Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal
- Lekeplasser
- Begrunnelse for eventuelt avvik fra vedtekter/normer
- Ivaretagelse av eksisterende og eventuell ny vegetasjon
- Offentlige friområder
- Arealstørrelse
- Turveier
- Atkomst og tilgjengelighet
- Sesongbruk
- Andre uteoppholdsarealer
- Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse

6.13 Landbruksfaglige vurderinger

Dette kapitlet kommer til anvendelse dersom det reguleres landbruksareal, innmark eller annet landbruksareal. Kapitlet skal beskrive dagens og fremtidens situasjon for dyrket og dyrkbar mark.

6.14 Kollektivtilbud

6.15 Kulturminner

Askeladden er en kulturminnedatabase og et saksbehandlerverktøy. Her finner du informasjon om kulturminner som kulturmiljøer, lokaliteter og enkeltminner, samt hvilken vernestatus disse har.

Det anbefales å registrere seg som bruker, [følg denne lenken](#).

Løsninger i forhold til kulturminner skal beskrives.

6.16 Sosial infrastruktur

6.17 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

6.18 Plan for avfallshenting

Renovasjonsteknisk plan
(se renovasjonsforskrift og retningslinjer)

6.19 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Klimaendringer, flom, skredfare. En utbygging kan øke påkjenningen på området. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer og forsvarlig overvannshåndtering. Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (våtmark, naturlige bekker, grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

6.20 Rekkefølgebestemmelser

7. Konsekvensutredning

Sammendrag av konsekvensutredning (etter forskrift om konsekvensutredninger) tas inn her. Resultatene oppsummeres tydelig slik at virkningene av planen kommer godt fram. Fullstendig konsekvensutredning må følge som eget vedlegg. Kapitlet skal inneholde en redegjørelse for eventuelle tiltak for å tilpasse planen til omgivelsene og for å avbøte skader og ulemper, samt undersøkelser og tiltak for å overvåke og klargjøre faktiske virkninger av planen.

8. Virkninger av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger av gjennomføring av planen. Det skal redegjøres for oppfølging av kravene i kap. 2 i Naturmangfoldloven, se eget underkapittel. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

8.1 Overordnede planer

8.2 Landskap

8.3 Stedets karakter

8.4 Byform og estetikk

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

8.6 Forholdet til kravene i kap. 2 i Naturmangfoldloven

I dette underkapittelet skal det gjøres en vurdering av de miljørettslige prinsippene i §§ 8-12 som beskrevet i naturmangfoldloven. Prinsippene skal vurderes i tråd med veileder T-1554 B - [Naturmangfoldloven kapittel II Alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk](#). Kunnskapsgrunnlaget bak vurderingene skal minimum baseres på informasjon som finnes tilgjengelig på [Naturbase](#) og [Artskart](#), men søk i andre relevante databaser kan være nødvendig. Søk i offentlige databaser erstatter ikke nødvendige befaringer i området.

8.6.1 Beskrivelse

8.6.2 Vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Vår vurdering:

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Vår vurdering:

—

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Vår vurdering:

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Vår vurdering:

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Vår vurdering:

8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

8.8 Uteområder

8.9 Trafikkforhold

Her beskrives forhold som vegforhold, trafikkøkning/reduksjon og kollektivtilbud.

8.10 Barns interesser

Lenke til T-2/08 [Om barn og planlegging](#)

8.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet
- Barnehagekapasitet
- Annet

8.12 Universell tilgjengelighet

8.13 Energibehov – energiforbruk

8.14 ROS

Rasfare, flomfare, vind, klimaendringer, støy, luftforurensning, forurensning i grunnen, beredskap og ulykkesrisiko, andre relevante ROS tema. Samme tema omtales som i beskrivelse av planområdet, i tillegg til eventuelle nye tema som oppstår som følge av planen. En utbygging kan øke påkjenningen. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.

8.15 Jordressurser/landbruk

Berøres dyrket eller dyrkbar mark? Opplys i så fall om hvor mange dekar som går med.

8.16 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp, trafo og annet.

8.17 Behov for grunnerverv

Alt. 1: Grunnerverv er nødvendig for å gjennomføre planen (i sin helhet). Forslagsstiller må sikre seg rettigheter til grunnen for opparbeidelse av vei/fortau/gang- og sykkelvei. Beskriv hva det gjelder, om det er en nødvendig forutsetning for å bygge ut etter planen (eneste atkomst), eller om det er en utvidelse/forbedring (bredere vei), og om det må være på plass til et bestemt tidspunkt.

Dette ivaretas med rekkefølgekrav i § x i bestemmelsene.

Det er ikke knyttet rekkefølgebestemmelser til...

Alt. 2: Grunnerverv er ikke nødvendig for å gjennomføre planen.

8.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen

8.19 Konsekvenser for næringsinteresser

8.20 Interessemotsetninger

8.21 Avveining av virkninger

9. Rapporter og andre dokumenter

Her settes det opp en punktvis opplisting over de fagrapporter og dokumenter som er utarbeidet i saken.

Prosjektnummer og dato/siste revisjonsdato skal oppgis.