## **VEDLEGG G.** Utforming av planomtale

#### Innleiing

Ein planomtale skal avklare og omtale tilhøve som er viktige i ei plansak. Dette gjeld tilhøve i planforslaget og konsekvensar planforslaget vil kunne gje for planområdet og omgjevnadene. Planomtalen skal vera på nynorsk.

Planomtalen skal vere slik utforma at den kan nyttast direkte i saksutgreiinga. Planomtalen må difor gje ei balansert framstilling av planområdet, planforslaget og alle konsekvensar.

Det er eit mål at planomtalen har ein oversiktleg og einsarta struktur. For å sikre ei mest mogeleg effektiv sakshandsaming skal følgjande hovudoppbygging nyttast:

#### Bakgrunn

1.1 Hensikta med planen
1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eigartilhøve
1.3 Tidligare vedtak i saken
1.4 Utbyggingsavtaler
1.5 Krav om konsekvensutgreiing?

#### Planprosessen

2.1 Medverknadsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram
2.2 Oppstartsmøte
2.3 Dato melding om oppstart; utsending, frist
2.4 Avklaringar med offentlege mynde
2.5 Medverknad; frivillige organisasjonar, partar, naboar og liknande
2.6 Ev. om saksgangen så langt – til dømes undervegsmøte

#### Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik frå overordna plan)

3.1 Overordna planar

###### Fylkeskommunale planar

###### Kommuneplanens arealdel ev. Kommunedelplanar

###### Kva planstatus har området i overordna plan

3.2 Gjeldande reguleringsplaner for området
3.3 Eventuelle planar som heilt eller delvis skal erstattast
3.4 Tilgrensande planar som er i gang i nærleiken og som har innverknad på saka
3.5 Temaplaner
3.6 Statlige planretningslinjer/rammer/føringar

#### Utgreiingstema

4.1 Topografi og landskap

4.2 Soltilhøve

4.3 Lokalklima

4.4 Estetisk og kulturell verdi

4.5 Kulturminner og kulturmiljø
4.6 Naturverdiar
4.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk/ grøntstruktur, uteområde, areal til leik
4.8 Landbruk
4.9 Trafikkforhold

###### Kjøretilkomst

###### Vegsystem

###### Trafikkmengde

###### Ulukkesituasjon

###### Trafikksikkerhet for myke trafikantar

###### Kollektivtilbod

###### Parkering

4.10 Barns interesser
4.11 Sosial infrastruktur

###### Skulekapasitet

###### Barnehagedekning

###### Anna

4.12 Universell tilgjenge
4.13 Teknisk infrastruktur

###### Vann og avløp

###### Trafo

###### Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.

4.14 Grunnforhold

###### Stabilitetsforhold

###### Leidningar

###### Ev. Rasfare

4.15 Støyforhold

4.16 Luftforureining

4.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterande situasjon)

###### Risikomatrise, alle relevante forhold skal vurdere

###### Rasfare

###### Flomfare

###### Vind

###### Støy

###### Luftforureining og forureining i grunnen

###### Beredskap og ulukkerisiko

###### Andre relevante ROS-tema

4.18 Næring
4.19 Analyser/ utredning
4.20 Eigedomstilhøve

###### Alle eigedomar innanfor planområdet skal takast med (eventuelt listast opp i vedlegg)

###### Eigedomstilhøve som kan komplisere gjennomføringa av planen

###### Andre relevante opplysningar som har med eigedomstilhøva å gjere

#### Skildring av planframlegget

5.1 Planlagt arealbruk

###### Eigedomsinngrep

###### Reguleringsformål

5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

###### Reguleringsføremåla skal gåast gjennom og løysingane skildrast

5.3 Bygningane si plassering og utforming

###### Bygningane si høgde

###### [Grad av utnytting (vegleiar)](http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2007/t-1459-grad-av-utnytting.html?id=468227) [Forskrift](http://www.lovdata.no/for/sf/kr/tr-20100326-0489-006.html) - BYA, BRA, %-BYA eller %-BRA

###### Tal arbeidsplassar, tal m² næringsareal

###### Tal bustader, type bustader

5.4 Bustadmiljø/ bukvalitet
5.5 Parkering

###### Tal parkeringsplassar - maksimum og minimumstal

###### Grunngiving for eventuelle avvik frå norma for parkeringsdekning

###### Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

5.6 Tilknyting til infrastruktur
5.7 Trafikkløysing

###### Kjøretilkomst- Tilknyting til overordna vegnett

###### Utforming av vegar

* Breidde og stigningsforhold
* Avvik frå vegnormalen beskrivast
* Krav til samtidig opparbeiding
* Varelevering
* Tilgjenge for gåande og syklande
* Felles tilkomstveger, eigedomsforhold

5.8 Planlagde offentlege anlegg
5.9 Miljøoppfølging

###### Miljøtiltak

5.10 Universell utforming

* Beskrive kva krav som er stilte
* Korleis universell tilgjenge skal løysast

5.11 Uteopphaldsareal

###### Privat og felles uteopphaldsareal

###### Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteopphaldsareal

###### Leikeplassar

###### Grunngjeving for ev. avvik frå vedtekter/normer

###### Ivaretaking av eksisterande og ev. ny vegetasjon

###### Offentlege friområde

###### Arealstørrelse

###### Turvegar

###### Tilkomst og tilgjenge

###### Sesongbruk

###### Andre uteopphaldsarealer

###### Krav om utomhusplan og rekkefølgjeføresegn

5.13 Landbruksfaglege vurderingar
5.13 Kollektivtilbod
5.14 Kulturminner

###### Løysingar i høve til kulturminne

5.15 Sosial infrastruktur
5.16 Plan for vass- og avløp og dessutan tilknyting til offentleg nett
5.17 Plan for renovasjon
5.18 Avbøtande tiltak/ løysingar, jf. ROS
5.19 Rekkefølgjekrav

#### Konsekvensutgreiing

6.1 Konsekvensutgreiing etter konsekvensutgreiingsforskrifta takast inn i planomtalen. Dersom utgreiinga er omfattande kan eit samandrag skildrast i planomtalen. Fullstendig konsekvensutgreiing må då følgja som vedlegg. Konsekvensutgreiinga må summerast tydeleg slik at følgja for planen kjem godt fram.

6.2 Dersom reguleringsplanen ikkje er konsekvensutgreiingspliktig bør dette kort blir grunngjevast. Føremålet med føresegnene om konsekvensutgreiingar i plan- og bygningslova er å klargjera verknadane av planar og tiltak som kan ha vesentlege konsekvensar for miljø, naturressursar eller samfunn. Konsekvensutgreiingar skal sikra at desse verknadene vert teke omsyn til under planlegginga av planen eller tiltaket, og når det skal takast stilling til om, og eventuelt på kva vilkår, planen eller tiltaket kan gjennomførast. Føresegnene om konsekvensutgreiingar sikrar at ålmenta og andre får informasjon om konsekvensane av store utbyggingstiltak som kan ha vesentlege konsekvensar for omgivnadane. Utgreiingane sikrar at dei myndigheiter som skal avgjera om tiltaket kan gjennomførast, og kva vilkår som eventuelt skal stillast, har informasjon om dei konsekvensar planen eller tiltaket kan få. Utgreiingane skal vera med å sikra at utbyggjar vert gjort merksam på og kan ta omsyn til miljøkonsekvensane i planlegginga av planen eller tiltaket. Forskrift om konsekvensutgreiing viser kva tiltak som utløyser krav om konsekvensutgreiing.

#### Verknad/ konsekvensar av planforslaget

Her beskrivast og vurderast verknader og konsekvensar av gjennomføring av planen på

grunnlag av tema i oppstartsmøtet. Konsekvensar blir òg beskrivne når planen avvik frå vedtatt oversynsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføra konsekvensar for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtande tiltak skal beskrivast.
7.1 Overordna planar
7.2 Landskap/terreng
7.3 Strandsone og vassdrag
7.4 Stadens karakter
7.5 By/tettstad, utforming og estetikk
7.6 Tal på einingar/busette/befolkningssamansetnad
7.7 Eigedomsinngrep
7.8 Omsyn til naboar

###### Sol/skugge, mm

7.9 Kulturminne og kulturmiljø, ev. verneverdi
7.10 Forholdet til krava i kapittel II i Naturmangfaldlova

###### Naturverdiar

###### Biologisk mangfald

###### Verdifull vegetasjon

###### Viltinteresser

###### Økologiske funksjonar osv.

7.11 Rekreasjonsinteresser/ friluftsinteresser
7.12 Uteområde
7.13 Trafikkforhold

###### Vegforhold

###### Trafikkauke/reduksjon

###### Kollektivtilbod

###### Veg-/trafikksituasjon, tilkomst/ avkøyrslar

###### Trafikktryggleik og tilgjenge

7.14 Barns og unges interesser

###### Leik- og opphaldsareal

###### [RPR for barn og planlegging](http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/rundskriv/2008/t-2-08/rikspolitiske-retningslinjer-for-barn-og.html?id=516951)

7.15 Menneske med nedsett funksjonsevne og eldre sine interesser
7.16 Sosial infrastruktur

###### Skulekapasitet

###### Barnehagekapasitet

###### Anna

7.17 Folkehelse
7.18 Universell utforming
7.19 Energibehov – energiforbruk
7.20 ROS

###### Rasfare

###### Flomfare

###### Vind

###### Støy

###### Luftforureining

###### Forureining i grunnen

###### Beredskap og ulukkerisiko

###### Andre relevante ROS tema

###### Endringar som følge av planen, same tema behandla som i skildring av planområdet i tillegg til ev. nye tema som oppstår som følge av planlegginga

7.21 Jordressursar/landbruk/gjenbruk
7.22 Teknisk infrastruktur

###### Vann, avløp og overvasshandtering

###### Trafo

###### Anna

7.23 Økonomiske konsekvensar for kommunen
7.24 Konsekvensar for næringsinteresser
7.25 Interessemotsetningar
7.26 Avveging av verknader
7.27 Anna

#### **Under finn ein meir utfyllande informasjon om nokre av hovudpunkta**

Landskap, terreng, estetikk
Det er eit mål at utarbeiding og gjennomføring av planar skal skje med omsyn til landskap og terreng. Bygg/ tiltak skal utformast på ein god estetisk måte med respekt for naturgitte og bygde omgjevnader. Plassering av tiltak på høgdedrag eller i brot med landskapssilhuett samt større terrenginngrep som utsprenging og planering er uheldig. I planarbeidet skal ein vurdere utforming og byggjehøgde i høve til terreng og landskap, nær- og fjernverknad. Store og eksponerte tiltak bør visualiserast.

Massehandtering bør vurderast i planomtale og føresegner. Overskotsmassar frå tidligare dyrka jord- og jordmassar som er eigna til jordbruksproduksjon, bør nyttast til forbetring av eksisterande jordbruksareal og difor leverast til godkjende jordmassemottak lokalt. Plan for massehandtering for slik gjennomføring må vera på plass seinast før igangsetting av tiltak innafor planområdet, og må takast med i rekkjefølgjekrava i planen.

Strandsona i sjø og vassdrag
Kyst- og strandstrekningane er av både lokal og nasjonal interesse fordi dei er attraktive for allmenn ferdsel og friluftsliv for ålmenta, og det knyter seg ofte viktige naturverdiar, landskapsomsyn og kulturminneinteresser til desse områda.
Det må gjennomførast ein grundig analyse av kva delar av strandsona som har allmenne verdiar, og desse områda bør sikrast framtidige grøne formål, kanskje uavhengig av eigedomsstrukturen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjø. Dette må takast omsyn til i planarbeidet.

Kulturlandskap og kulturminne
Vestland fylkeskommune har det faglege ansvaret for forvaltning av kulturminnelova og

sakshandsaming etter plan- og bygningslova. Privatpersonar kan søkje faglege råd og rettleiing i saker som gjeld verneverdige bygningar og andre kulturminne.

SEFRAK – registeret er eit register over eldre bygningar og andre kulturminne frå før år 1900.
SEFRAK er først og fremst eit generelt kulturhistorisk register som kanskje særleg har verdi som kjeldemateriale for lokal historie. Men det vert også nytta av forvaltninga som eit utgangspunkt for å finna kvar det kan vera verneverdige bygg. Det at ein bygning er registrert i SEFRAK gjev ikkje automatisk nokon vernestatus.

På Riksantikvaren sine nettsider kan ein finna nærare informasjon og vegleiing knytt til kulturminne.

#### Naturmangfald og miljøvernfaglege vurderingar

Det er ei nasjonal målsetjing om at tap av biologisk mangfald skal stoppast, og utbygging vert rekna å vere det største årsaka til at artar er trua i Noreg. Naturen skal forvaltast slik at artar som finst naturleg vert sikra i levedyktige bestandar og at variasjonen av naturtypar og landskap skal haldast ved lag. Verdifulle naturtypar og viktige artsførekomstar må sikrast i planarbeidet og ikkje trugast av utbygging.

I planomtalen må ein ta med kva som finst av registreringar (naturtypar og artar) i planområdet og kva type areal (markslag, berggrunn) som ein har med i planområdet. Registrerte førekomstar av viktige naturtypar og artar skal kartfestast, vektast og synleggjerast i planomtalen. Konsekvensane av den endra arealbruken reguleringsplanen legg opp til på naturmangfaldet må vurderast og kome tydelege fram i planarbeidet (jf. naturmangfaldlova § 7-12).

I [naturbase](https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/) kan du sjå data om natur og friluftsliv som miljødirektoratet har registrert i fagsystemet Naturbase. Naturbasen inneheld data om m.a. områder som er verna, eller føreslått verna, etter naturvernlova, naturtypar og artar som er viktige for å oppretthalda mangfaldet i naturen. Artar som har spesiell verdi for jakt og anna hausting. Kulturlandskap med viktige biologiske og/eller kulturhistoriske verdiar. Friluftslivsområde som er sikra for allmenn bruk ved at staten har kjøpt dei eller skaffa seg spesielle rettar i dei.

Kommunane kan òg ha eigne rapportar og kart som ikkje er tilgjengeleg i offentlege kartbaser.

Veg- og tekniske forhold, kollektivtrafikk og trafikktryggleik
Utbyggjar skal gje opp type trafikkareal, eksisterande og planlagt, i planforslaget; eksempelvis offentleg veg, felles veg, privat veg, parkering. Planlagt vegstandard skal relaterast til ei kvar tid gjeldande handbøker (Statens vegvesen) og vegnorm for kvar einskild kommune. Vegstandard skal omtalast og val av løysing skal grunngjevast. Gjer greie for stigningsforhold, tverrprofil, frisikt, skjeringar/ fyllingar, anna veggrunn, tilplanting m.m.. Omtale korleis er planområdet tilrettelagt for alle ulike brukargrupper (universelt utforma) i høve til fortau, gangveg, kryssingspunkt mv.

Utbyggjar skal gje opp samla tal p-plassar, i samsvar med kommunen si parkeringsnorm/ vedtekter, ev. føresegner i overordna plan, parkeringsforskrift. Ved avvik frå kravet, skal det opplysast om kor stort avviket er og gje ei forklaring på avviket.

#### Folkehelse

I Vestland er folkehelsearbeid ei høgt prioritert satsingsområdet (<https://www.vestlandfylke.no/folkehelse/>). Folkehelsearbeid skal bidra til fleire leveår og betre levekår for befolkninga, t.d. å jamne ut sosiale helseskilnader og til å skape eit samfunn som er tilgjengeleg for alle.

Regional plan for folkehelse skal bidra til eit langsiktig og systematisk folkehelsearbeid i kommunane, fylkeskommunen og statlege organ.

Helse vert skapt av oss som einskildpersonar, og i samspel og samvere mellom folk. Helse vert også påverka av tilrettelegging av samfunnstilhøva, slik at det vert lett å ta sunne val. Politikken som vert ført i ulike sektorar i samfunnet har stor påverknad på helsetilstand og fordeling av helse i befolkninga. Helsevenleg samfunnsplanlegging og omsynet til «helse i alt vi gjer», er derfor berande element i planen. Fylkestinget i Vestland vil sikre «helse i alt vi gjer», og har derfor gjort eit vedtak om at omsyn til folkehelse bør inngå i alle politiske saksførelegg.

Folkehelseplanen er ein regional plan etter plan- og bygningslova § 8-2, og den skal leggjast
til grunn for verksemda til regionale organ og for kommunal og statleg planlegging og
verksemd i regionen. Planen inneheld visjon og overordna mål for folkehelse, samt delmål og strategiar som viser korleis måla skal følgjast opp. Planen inneheld òg planretningslinjer som skal leggjast til grunn for kommunal planlegging. Desse er retta mot kommuneplanens arealdel og større reguleringsplanar som områdeplanar.

Barn, unge, menneske med nedsett funksjonsevne og eldre sine interesser
I rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (RPR) vert kommunane gjeve ansvar for å ivareta interessene til barn - og unge i planlegginga. Dei rikspolitiske retningslinjene seier m.a. noko om krav til fysisk utforming av areal og anlegg som barn og unge skal nytta. Areal og anlegg skal vera sikra mot forureining, støy, trafikkfare og annan helsefare. Vidare seier dei at det i nærmiljøet skal finnast areal som er store nok og eigna for leik og opphald, gjev moglegheiter for ulike typar leik på ulike årstider og som kan nyttast av ulike aldersgruppe. Areala skal også gje moglegheit for samhandling mellom barn, unge og vaksne.

Universell utforming
I regjeringa sine handlingsplanar for personar med nedsett funksjonsevne er målet full deltaking og likestilling. Universell utforming er valt som strategi for å byggje ned fysiske barrierar. Prinsippa for universell utforming av bygg og utomhusareal skal leggjast vekt på.

Omgrepet kan forklarast som utforming av bygningar, omgjevnader og produkt på ein slik måte at dei i så stor grad som mogleg kan brukast av alle menneske utan spesiell tilpassing.

Energibehov – energiforbruk
Det skal lagast eit energi- og effektbudsjett og greiast ut bruk av alternative energikjelder. For nye utbyggingsområde bør det greiast ut minst eitt alternativ ut over oppvarming med elektrisk kraft. Bioenergi og varmepumper er særleg aktuelle energikjelder.

Forskrift om krav til byggverk og produkt til byggverk (TEK) fastset at byggverk skal utførast slik at dei fremjar lågt energibehov. Byggverk skal lokaliserast, plasserast og/eller utformast med omsyn til energieffektivitet, avhengig av lokale tilhøve. Plassering og lokalisering av bygg må difor vurderast mot terreng/landskap, dominerande vindretning, sol og vegetasjon/lebelte.

Risiko og sårbarheit
Plan- og bygningslova § 4-3 set krav om at det skal gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse ved utarbeiding av planar for utbygging.

St. meld. 29 (1996-97), Regional planlegging og arealpolitikk seier m.a. følgjande om samfunnstryggleik: Planlegginga må ha som formål å utforme trygge og robuste lokalsamfunn. Kommunane må derfor utarbeide oversikt over lokale risiko- og sårbarheitsforhold. Det er bare gjennom kartlegging av risikoforhold at det er mulig å ta tilstrekkelig omsyn til slike forhold i planleggingsprosesser.

Støy
Til ei kvar tid gjeldande retningslinje for handsaming av støy i arealplanlegging skal leggjast til grunn i planarbeid og i handsaming av enkeltsaker etter plan- og bygningslova. Retningslina skal nyttast ved etablering av t.d.:

###### nye bustader eller anna støyfølsam arealbruk ved eksisterande eller planlagt støykjelde

###### etablering av ny støyande verksemd (t.d. ny veg)

###### utviding eller oppgradering av eksisterande verksemd, føresett at endringa er så vesentleg at det vert kravd plan etter plan- og bygningslova.

Føremålet med retningslina er å førebyggja støyplager. Retningslina gjev klåre tilrådingar om kor støyfølsam arealbruk ikkje bør etablerast, og kor etablering berre kan skje med særskilte avbøtande tiltak. Retningslina gjer klåre tilrådingar for støygrenser ved etablering av nye støykjelder, slik at desse kan lokaliserast og utformast med tanke på å hindre nye støyplager.

Alle nye reguleringsplanar ved eksisterande eller planlagt støykjelder skal vise støysonekart. Reguleringsføresegnene til planar som vert råka av støysonene skal gjera greie for dei restriksjonar og krav som gjeld for bygging i sonene. Føresegnene skal innehalde rekkjefølgjekrav og setja detaljerte og juridisk bindande støykrav som sikrar at støytiltak vert sett i verk, seinast samstundes med utbygginga.

Teknisk infrastruktur
Ei kvar tid gjeldande VA-norm for den einskilde kommunen skal liggja til grunn for planarbeidet. Utbyggjar skal innhenta informasjon om eksisterande vassforsyning i området, inkl. vassmengd og trykk. Dersom utbygginga har behov utover kva kommunalt nett kan levera, må utbyggjar kosta og gjennomføra tiltak som tilfredsstiller trongen og regelverket for sløkkjevatn. Opplysningar om dette kan ein få ved å kontakta kommunens VA mynde.

#### Innkomne merknader til oppstart

Kortfatta resymé av kvar einskild merknad. Forslagsstillar skal kommentere og vurdere merknadene fortløpande. Kvart resymé skal innleiast med kven som har skrive merknaden og dato for når merknaden er skriven. Dersom det er tenleg kan merknadene sorterast etter tema. Spesielt viktig å grunngje kvifor ein eventuelt ikkje har imøtekomme ynskje/krav som er komne inn ved førehandsvarslinga.

Merknadene inndelt gruppevis:

###### Offentlege høyringsinstansar

###### Ideelle foreiningar

###### Naboar og andre interessentar