pLANNAVN – detaljregulering

Plan Id xxXX

planbeskrivelse – <DATO>

Sett inn illustrasjon av planområdet

**INNHOLDSFORTEGNELSE**

[1. Bakgrunn for planarbeidet 4](#_Toc179366662)

[2. Planområdet 4](#_Toc179366663)

[2.1. Planavgrensning 4](#_Toc179366664)

[2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet 4](#_Toc179366665)

[3. Rammer og premisser 5](#_Toc179366666)

[3.1. Overordna føringer og planer 5](#_Toc179366667)

[3.2. Reguleringsplaner 5](#_Toc179366668)

[3.3. Andre aktuelle kommunale føringer 6](#_Toc179366669)

[4. Planforslaget 6](#_Toc179366670)

[4.1. Hovedgrep 6](#_Toc179366671)

[4.2. Arealbruk 6](#_Toc179366672)

[4.3. Bebyggelse, arkitektur og estetikk 7](#_Toc179366673)

[4.4. Boligtilbud og bomiljø 7](#_Toc179366674)

[4.5. Samferdselsanlegg – mobilitet 7](#_Toc179366675)

[4.6. Teknisk infrastruktur 8](#_Toc179366676)

[4.7. Overvannshåndering og blågrønne løsninger 8](#_Toc179366677)

[4.8. Grønnstruktur 9](#_Toc179366678)

[4.9. Sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, helse- og kulturtilbud) 9](#_Toc179366679)

[4.10. Barn og unges interesser 9](#_Toc179366680)

[4.11. Universell utforming 9](#_Toc179366681)

[4.12. Kulturminner og kulturmiljøer 10](#_Toc179366682)

[4.13. Næringsinteresser 10](#_Toc179366683)

[4.14. Risiko- og sårbarhetsanalyse 10](#_Toc179366684)

[4.15. Luftkvalitet 11](#_Toc179366685)

[4.16. Lyd og støy 11](#_Toc179366686)

[4.17. Midlertidighet 12](#_Toc179366687)

[4.18. Anleggsfasen 12](#_Toc179366688)

[4.19. Forurensning 12](#_Toc179366689)

[4.20. Vannmiljø 12](#_Toc179366690)

[4.21. Naturmangfold 13](#_Toc179366691)

[4.22. Landbruk 13](#_Toc179366692)

[4.23. Klima- og miljøkonsekvenser 13](#_Toc179366693)

[4.24. Energiforbruk 14](#_Toc179366694)

[4.25. Terrenginngrep og massehåndtering 14](#_Toc179366695)

[4.26. Kriminalitetsforebygging 14](#_Toc179366696)

[4.27. Folkehelse 14](#_Toc179366697)

[4.28. Veinavn 15](#_Toc179366698)

[5. Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen 15](#_Toc179366699)

[6. Planprosess og medvirkning 15](#_Toc179366700)

[6.1. Oppstartsmøte 15](#_Toc179366701)

[6.2. Varsel om oppstart av planarbeid 15](#_Toc179366702)

[6.3. Medvirkning 15](#_Toc179366703)

[7. Forslagsstillers vurdering av planforslaget 16](#_Toc179366704)

[8. Vedlegg 16](#_Toc179366705)

Planbeskrivelsen skal ta for seg hele planområdet. Der det er hensiktsmessig bør beskrivelser og vurderinger følges eller erstattes av analyser og illustrasjoner.

For enkelte tema kan analyseområdet være større enn planområdet. Dette avklares i samråd med kommunen.

# Bakgrunn for planarbeidet

Hvem fremmer forslaget på vegne av hvem.

Kort om hensikten med planen.

Overordna mål for planarbeidet.

Eventuelle politiske vedtak som ligger til grunn for oppstart av planarbeidet.

Utbyggingsavtale

Krav om konsekvensutredning

Eventuelt andre forhold.

# Planområdet

## Planavgrensning

Begrunn planavgrensningen. Sett inn kart som viser planavgrensningen og planområdets beliggenhet. Ta med kjente referansepunkter/ stedsnavn.

Størrelse på planområdet.

*Fig. nr x. Planavgrensning*

## Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Dagens situasjon i planområdet beskrives kort:

Eksisterende bebyggelse og grunneierforhold.

Eksisterende struktur, estetikk, byform.

Eksisterende næringsstrukturer.

Områdets naturkvaliteter og naturverdier; naturmangfold, topografi, vegetasjon, lokalklima, sol- og skyggeforhold, landbruksverdier gjerne med en enkel landskapsanalyse.

Nyere tids kulturminner, fornminner mv.

Eksisterende sosial, teknisk og grønn infrastruktur må beskrives og vises på temakart.

Sosial infrastruktur: bl.a. barnehage-, skole-, helse- og kulturtilbud.

Grønn infrastruktur: bl.a. friområder, møteplasser, lokalparker, lekeplasser, snarveier, stiforbindelser, turområder, utsiktspunkt, rekreasjonsverdier.

Teknisk infrastruktur: bl.a. vei, vann, avløpsnett, overvann, nett- og pumpestasjoner.

Trafikkforhold: bl.a. vei-/ gatesystem, forholdet til overordnet gang-/ sykkelveisystem, skolevei, kollektivtilbud, eventuelle kjøreatkomster, trafikkmengde, ulykkessituasjon.

Grunnforhold: stabilitet, ras- og flomfare.

Forurensning: fare for eller dokumentert forurensning i grunnen, støy og luftforurensning.

Risiko- og sårbarhet eksisterende situasjon.

Beskriv og vis barn og unges bruk av området. For eksempel om planområdet er eller har vært aktivt brukt som leke-/ aktivitetsområde for barn, og om skole eller barnehager bruker arealet.

# Rammer og premisser

## Overordna føringer og planer

Innholdet må tilpasses det som er relevant i den enkelte plan.

### Rikspolitiske planretningslinjer som er særlig relevante for planarbeidet:

Nevn hvilke retningslinjer som er berørt, hva i retningslinjene som er relevant, og vurder hvordan planforslaget forholder seg til dette.

### Regionale planer

* [Regionplan Agder 2030](https://agderfk.no/vare-tjenester/regionplan-agder-2030/)
* [Regional plan for Kristiansandsregionen 2023 – 2050](https://agderfk.no/vare-tjenester/regional-planlegging-og-utvikling/gjeldende-planer-og-strategier/areal-og-samferdsel/regional-plan-for-bolig-areal-og-transport-i-kristiansandsregionen/)

Nevn hva i planene som er relevant, og vurder hvordan planforslaget forholder seg til dette.

### Kommuneplanen

Beskriv hvordan planforslaget forholder seg til [kommuneplanens samfunnsdel](https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/politikk-og-organisasjon/samfunnsutvikling/sterkere-sammen---kristiansand-mot-2030/), vedtatt 23.09.2020

* satsingsområdene (s. 9-15)
* overordnet arealstrategi (s. 16-17)

Hvilket formål er området avsatt til i gjeldende [arealdel](https://www.kristiansand.kommune.no/tema/kommuneplanen/) i kommuneplanen. Nevn hvilke bestemmelser, retningslinjer, hensynssoner og temakart som er relevante, og vurder hvordan planforslaget forholder seg til dette.

*Fig. nr x. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel*

Vis eventuelt andre illustrasjoner/ beskrivelser fra kommuneplanen som er relevante.

### Kommunedelplan for …

Nevn hvilke formål planområdet er avsatt til i aktuell kommunedelplan. Nevn hvilke hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer som er relevante, og vurder hvordan planforslaget forholder seg til dette.

*Fig. nr x. Utsnitt fra kommunedelplan for…*

Vis eventuelt andre illustrasjoner/ beskrivelser fra kommunedelplanen som er relevante.

Oversikt over [vedtatte kommunedelplaner](https://www.kristiansand.kommune.no/tema/kommuneplanen/kommunedelplaner-vedtatte/).

## Reguleringsplaner

Vis utsnitt av dagens reguleringsstatus, og forklar kort innholdet i planen(e).

*Fig. nr x. Gjeldende reguleringsstatus.*

Dersom det er andre reguleringsprosesser i nærområdet/ influensområdet skal dette omtales.

Lenke til kommunens kartside – [plankart](https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/bolig-kart-og-eiendom/plan-og-bygg/kart/plankart/).

Lenke til kommunens oversikt over [reguleringsplaner under arbeid](https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/bolig-kart-og-eiendom/plan-og-bygg/reguleringsplan/reguleringsplaner-under-arbeid/).

## Andre aktuelle kommunale føringer

Nevn kun føringer som er berørt, hva i føringene som er relevant, og vurder hvordan planforslaget forholder seg til dette.

Klima- og miljøstrategi for Kristiansand kommune

…

### 

### Boligprogram

…

### Høyhusutredningen

…

### Kulturminnevernplaner

…

Temaplan idrett og friluftsliv

…

### Annet…

# Planforslaget

I dette kapittelet beskrives planforslaget tematisk. Konsekvenser skal beskrives og vurderes. Løsninger skal begrunnes.

Dersom det er krav om konsekvensutredning kan denne tas inn i planbeskrivelsen. Dersom utredningen er omfattende kan et sammendrag gjengis i planbeskrivelsen. Fullstendig konsekvensutredning må da følge som vedlegg.

## Hovedgrep

En kortfattet beskrivelse av overordnet idé for arealdisponeringer som er vist i planforslaget.

Begrunnelse for planforslagets bebyggelsesstruktur.

Kvaliteter og egenskaper som gir strøket karakter og identitet skal være styrende for utformingen av fortettingsprosjekter. Fortettingsprosjekter skal ha god terrengtilpasning, og uheldige silhuettvirkninger skal unngås.

## Arealbruk

Planområdets størrelse.

Arealregnskap; areal og innhold på de ulike formålene.

Grad av utnytting. (Stipulert maksimal BRA, der dette ikke fremgår av bestemmelsene).

Felt-/ tomtestørrelser.

Omtal eventuelle nødvendige eiendomsendringer.

## Bebyggelse, arkitektur og estetikk

Bygningers plassering i forhold til vei og landskap.

Bygningers utforming (byggegrenser, byggeavstander, bebyggelsestyper, høyder (oppgi både høyde overkant gulv 1. etasje og møne- og/eller gesimshøyde), takform, takvinkel, møneretning, arker, brannvegger).

Terrenginngrep og avbøtende tiltak.

Estetikk, nær- og fjernvirkning vises på illustrasjoner i form av snitt, perspektiver og ev. 3D-modell. Disse må vise bebyggelsen som hjemles i planforslaget (jf. kart og bestemmelser) utarbeides. Forholdet til nabobebyggelsen må vises.

Det må begrunnes hvordan ny bebyggelse forholder seg til kommuneplanens bestemmelse § 20 Estetikk.

Snitt skal vise endringer i forhold til dagens situasjon, samt vesentlige sammenhenger både mellom forskjellige bygg og mellom bygg og terreng i og utenfor planområdet. Snitt skal videre vise endringer i forbindelse med fylling og skjæring.

Sol-/skyggeforhold. Analyse.

Kvalitet på uteoppholdsareal skal dokumenteres (sol- og lysforhold, støy, luftforurensing og annen miljøbelastning, jf. nedre grense for gul sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520).

Uteareal pr boenhet – privat og felles uteoppholdsareal, lokalisering og kvalitet. Det skal vurderes og beskrives hvordan kommuneplanens bestemmelse § 18 – utearealer er ivaretatt.

Annet

## Boligtilbud og bomiljø

Ved bygging av nye boenheter skal det foretas en helhetlig analyse av boligtilbudet i planområdet med nærområde. Forslagsstiller må hente inn nødvendige data om boligtypesammensetning og beskrive dette i planbeskrivelsen.

Valg av boligtyper, boligstørrelser og boformer skal vektlegge forhold som boligkarriere i bydelen, bokvaliteter og god arealutnyttelse, hvilke boligtyper som er underrepresentert, befolkningssammensetning og levekår i bydelen, og hvilke muligheter for eie eller leie som finnes i bydelen. Utbyggingsprosjekter skal bidra til et aldersvennlig og inkluderende bomiljø og legge til rette for hverdagsmøter gjennom felles- eller deleløsninger.

Antall boenheter, leilighetsstørrelse og -fordeling og boligmiljø/ bokvalitet må beskrives. Det må redegjøres for hvordan planlagt boligtypesammensetning følger opp føringene i kommuneplanens samfunnsdel for Kristiansand.

## Samferdselsanlegg – mobilitet

Det skal redegjøres for om planen har konsekvenser for eksisterende samferdselsanlegg og om planen medfører behov for ny infrastruktur.

Kommuneplanen stiller krav om mobilitetsplan ved etablering av virksomheter som har over 50 ansatte eller som er større enn 1.000 m² bruksareal. Se [veileder og mal mobilitetsplan](https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/233e8b56a61f4f74b4952550c63f71a4/mobilitetsplan---veileder-og-mal_141117.docx).

Kollektivtrafikk: tilgjengelighet, rasjonelle rutetraséer, holdeplasser, avstand til holdeplasser, dokumentasjon på at hensynet til kollektivtrafikkens fremkommelighet er forsvarlig ivaretatt på kort og lang sikt.

Sykkel og gange; fremkommelighet og tilrettelegging.

Vis avstander og trasé for gående og syklende til bussholdeplass, gang- og sykkelveinett, ulike målpunkt (skole, butikk osv) på kart.

Kjøreatkomst.

Varelevering/ bylogistikk.

Veitype og geometri velges ut fra kravene gitt i [kommunens veinormal](https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/bolig-kart-og-eiendom/vei-og-trafikk/regelverk-og-normaler/).

Der oppgradering av vei eller gate kan medføre omfattende inngrep i eksisterende bebyggelsesstruktur, eiendomsstruktur og/eller viktig landskapselementer i kulturmiljø eller dyrket mark kan det gjøres unntak fra normen.

Høyder på veien, horisontalkurve, bredde og breddeutvidelse skal fremgå av plankartet eller annen dokumentasjon.

Det skal leveres lengdeprofil og tverrprofiler på vei, skråningsutslag skal vises på plankart.

Krav til bil- og sykkelparkering er angitt i kommuneplanens bestemmelse § 11. Beskriv hvordan planen løser parkering, gjesteparkering, parkeringskjeller, hvor stor del av parkeringen som ikke skal legges under bakkenivå mv.

Trafikkavvikling, kapasitet.

Trafikksikkerhet.

Det skal legges til rette for trafikksikre snarveier og gang- og sykkelforbindelser.

Skolevei (beskriv eller vis temakart for skolevei til barne- og ungdomsskole med angitt trase, avstand, vurdering av sikkerhet med markering av områder som må utbedres).

## Teknisk infrastruktur

Det skal redegjøres for om planen har konsekvenser for eksisterende teknisk infrastruktur og om planen medfører behov for ny infrastruktur. Beskriv kort hvordan følgende anlegg løses i planen; nettstasjoner, ledningsnett, vann- og avløp, vannforsyning, pumpestasjon

Sammen med planforslaget skal det leveres en overordnet VA-plan som blant annet viser traséer og eventuelle behov for pumpestasjoner mm. Prinsippløsning for vann, avløp og overvann i området, og sammenhengen med eksisterende systemer, må vises. Pumpestasjoner, nettstasjoner for strømforsyning o.l. må vises på plankart. [Kristiansand kommunes VA-norm](http://www.va-norm.no/kristiansand/)

Avfallshåndtering. Angi løsning som velges, jf. [avfallsteknisk norm](https://avfallsor.no/kontakt/arsrapporter-og-dokumenter/avfallsteknisk-norm/) og hvilket areal som avsettes. Beskriv hentesituasjon, volum, avstand til boliger. Prosess med Avfall Sør og kommunen må redegjøres for. Nødvendig plass for fellessystemer skal vises på illustrasjonsplan, ev. plankart og hjemles i reguleringsbestemmelsene.

Ladestasjon for el-/hybridbiler: Kapasitet på nettet, etableringskostnader og driftsutgifter for kommunen må redegjøres for.

## Overvannshåndering og blågrønne løsninger

Kommunen har ofte problemer med overvann/ flom i områder som er transformert via utbygging og ved mer intens nedbør som følge av klimaendringer. Beskriv hvordan overvannsproblematikken endrer seg når området bygges ut.

Det må utarbeides en overvannsanalyse, inkludert kartlegging av flomforhold og flomveier i og gjennom området, og til resipient. Kravene ligger i [overvannsveileder for Kristiansand kommune](https://www.kristiansand.kommune.no/globalassets/felles/bolig-kart-og-eiendom/vann-og-avlop/overvannsveileder_1_rev_10_8_2016.pdf). Redegjør for lokal overvannshåndtering og bruk av blågrønne løsninger i planen. Alternative flomveier skal alltid beskrives og vises på kart. Der det er nødvendig skal alternativ flomvei sikres på plankart med hensynssone.

Beskriv også hvilke andre estetiske og naturmessige kvaliteter de blågrønne løsningene bidrar med. Nyttig informasjon om løsninger for bygg og tomt finnes blant annet i [veileder for blågrønn faktor.](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/subnettsteder/framtidens_byer/klimatilpasning/2014/bgf_veileder_byggesakhoveddelen2014.01.28.pdf)

Plankartet skal om nødvendig vise områder som er avsatt for lokal overvannshåndtering og alternative flomveier.

Planbestemmelser skal angi begrensninger/ vilkår for bruk av områdene og krav til vannfordrøyning, herunder blågrønne løsninger.

## Grønnstruktur

Det skal redegjøres for om planen har konsekvenser for eksisterende grønnstruktur og om planen medfører behov for ny grønnstruktur (friområder, møteplasser, lokalparker, , turveier, atkomst og tilgjengelighet).

Friområder, grønne lunger i eksisterende utbyggingsområder mv. skal ikke bebygges.

Det må vises sammenheng mellom eksisterende grønnstruktur med kvaliteter og arealene som avsettes til grønnstruktur i planforslaget.

Det skal vurderes og beskrives hvordan kommuneplanens bestemmelse § 23 Møteplasser, parker, lek og idrettsanlegg er ivaretatt.

Arealer regulert til offentlig grønnstruktur skal opparbeides i henhold til kommunens [landskapsnorm](https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4204/1600/Dokumenter/Landskapsnorm%20for%20Kristiansand%20kommune.pdf).

## Sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, helse- og kulturtilbud)

Det skal redegjøres for om planen har konsekvenser for eksisterende sosial infrastruktur 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.

## Barn og unges interesser

Beskriv hvordan barn bruker området i dag, og med hvilken intensitet.

Beskriv i hvilken grad barn og unges interesser påvirkes av det planlagte tiltaket.

Beskriv hvordan medvirkning med barn og unge er gjennomført (deltakere, i hvilken fase av planprosessen, metodebruk) og resultat av denne.

Beskriv hvordan barn i ulike aldersgrupper sine behov er ivaretatt for tilstrekkelige og velegnede leke- og oppholdsarealer sommers- og vinterstid, herunder atkomst til disse.

Beskriv om areal og anlegg for barn og unge er sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Beskriv om planforslaget medfører krav om erstatningsareal for barn og unge.

Se [veileder om barn og unge i plan og byggesak](https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/veileder-om-barn-og-unge-i-plan-og-byggesak2/id2884442/) og [T-2/08 om barn og planlegging](https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-2-08/id516949/?regj_oss=10).

## Universell utforming

Planen må legge til rette for god orientering og veifinning for gående i bygninger og uteområder. Beskriv hvor ulike funksjoner i planområdet er plassert, og vurder om det er logiske forbindelseslinjer mellom dem, og mellom sentrale målpunkter/ funksjoner i nærheten.

Se Direktoratet for byggkvalitet og Statens vegvesens veileder [Arkitektoniske virkemidler for orientering og veifinning](https://www.vegvesen.no/globalassets/fag/fokusomrader/universell-utforming/veileder-faglige-rad-web-2015.pdf).

Beskriv hvordan krav til tilgengelige boenheter iht teknisk forskrift ivaretas. Det må tas stilling til hvilke boenheter som egner seg til krav om tilgjengelig boenhet. I tråd med Plan- og bygningsloven og Teknisk forskrift skal alle publikums- og arbeidsbygg være universelt utformet.

Det er krav om universell utforming på følgende utearealer: uteareal for allmennheten, felles uteareal for større boligområder, uteareal ved boligbygning med krav om heis, uteareal ved byggverk for publikum og arbeidsbygning. Beskriv og ev. vist på kart hvordan dette ivaretas i planen.

Les om [universell utforming](https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/fagtema/universell_utforming/id2815007/), [TEK17](https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-19-840?q=byggteknisk) og Direktoratet for byggkvalitets [veileder på universell utforming](https://dibk.no/verktoy-og-veivisere/universell-utforming/).

## Kulturminner og kulturmiljøer

Beskriv og vurder hvordan tiltak i planen påvirker kulturhistoriske verdier i og i tilknytning til området.

Her finnes nyttig informasjon:

Riksantikvarens veileder [Kulturminner, kulturmiljø og landskap](https://www.riksantikvaren.no/veileder/planlegging-etter-plan-og-bygningsloven/).

[Kommunens kulturminnevernplan og andre utredninger/registreringer på temaet](https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/bolig-kart-og-eiendom/plan-og-bygg/kulturminnevern-og-byantikvaren/)

[Kommuneplanens temakart – kulturmiljø](https://kommunekart.com/klient/kristiansand/kristiansandskart) og beskrivelse av områdene i [tilhørende fagnotat](https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/7d2e282dabd9476590033319a847ae0f/fagnotat-kulturmiljoer-til-kommuneplanens-arealdel-2024-35.pdf).

[Kommunens temakart – lokale kulturminner](https://kristiansand.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=9c62e14f536448e08c011fbde6267096) (gjelder kun gamle Kristiansand).

[Riksantikvarens kartløsning](https://riksantikvaren.maps.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?webmap=82835f6c7e794c44a2192bdb111d41b5) (Hovedkilde for informasjon. Kulturminner registrert av Riksantikvaren, fylkeskommunen og kommunen. Velg lokalitet og klikk videre på lenke til kulturminnesøk. Viser ikke kartlaget Kulturmiljø-Landskap (KULA, tidligere NB-områder).

[Kulturminnesøk](https://www.kulturminnesok.no/kart/?q=&am-county=&lokenk=location&am-lok=&am-lokdating=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&am-enkconservation=&bm-county=&bm-municipality=&cp=1&bounds=73.49097744965937,-23.9501953125,53.48804553605622,65.6982421875&zoom=5&id=) (Tilsvarende data som riksantikvarens kartløsning, men mangler sefrak-registrerte bygg. I tillegg inneholder kartløsningen publikums egne registreringer av objekter de oppfatter som viktige (såkalte brukerminner).

Dersom fylkeskommunen melder inn behov for registrering av kulturminner, må dette være utført før offentlig ettersyn.

## Næringsinteresser

Dersom planen påvirker næringsinteresser skal dette beskrives.

Det må redegjøres for antall m² næringsareal som reguleres, og antall arbeidsplasser.

Ved bortfall av næringsarealer må dette belyses.

Ved omdisponering av næringsområder skal det særlig legges vekt på å redegjøre for konsekvensene for næringsinteressene. Det skal legges vekt på utvidelsesmuligheter for eksisterende bedrifter.

## Risiko- og sårbarhetsanalyse

Mulige uønskede hendelser som kan påvirke planområdet eller hendelser som utbyggingen kan utløse, skal identifiseres. Metodikken i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder [samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](https://www.dsb.no/veiledere-handboker-og-informasjonsmateriell/samfunnssikkerhet-i-kommunenes-arealplanlegging/) skal legges til grunn. [Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse](https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/233e8b56a61f4f74b4952550c63f71a4/sjekkliste-for-risiko-og-sarbarhet2.docx) kan brukes som et hjelpemiddel for å identifisere uønskede hendelser i en tidlig fase. Sjekklista fylles ut som dokumentasjon og følger reguleringsplanen når den sendes inn for behandling.

Utredning av fagområder som ras, utglidning, kvikkleire, områdestabilitet (etter NVEs veileder 1/2019, inkl. 3.partskontroll), støy, flomfare, radon, sulfid etc. skal utføres av fagperson på området.

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.pbl §§ 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.

For flom- og skredfare, se [kommuneplanens temakart](https://kommunekart.com/klient/kristiansand/kristiansandskart), [NVE kartveileder](https://nve.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=66271d2e94014aff80fc065a18ad1f50), [NVE atlas](https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas), [veiledere og retningslinjer](https://www.nve.no/arealplanlegging/reguleringsplan/?ref=mainmenu), [sjekkliste](http://webfileservice.nve.no/API/PublishedFiles/Download/201403352/2213145), samt [kvikkleirerapport for Kristiansand](https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/agder/kristiansand-kommune/kvikkleirerapporter-for-kristiansand-kommune/).

For havnivåstigning og stormflo, se Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps [veileder for havnivåstigning og stormflo](https://www.dsb.no/veiledere-handboker-og-informasjonsmateriell/havnivastigning-og-stormflo/).

## Luftkvalitet

Det skal i alle saker redegjøres for hvordan retningslinje for luftkvalitet ved arealplanlegging, [T-1520](https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-1520-luftkvalitet-arealplanlegging/id679346/), ivaretas i planforslaget. Det skal tas utgangspunkt i [kommunens luftsonekart](https://kristiansand.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=9c62e14f536448e08c011fbde6267096).

I områder med antatt luftforurensning over nedre grense for gul sone skal status og konsekvenser knyttet til luftforurensning omtales særskilt. Verdiene bør være tilfredsstilt 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.

Dersom det skal etableres virksomheter/ tiltak som forurenser, er det i tillegg krav om egen utredning som redegjør for konsekvensene av tiltaket. Utredning av temaet skal utføres av fagperson på området.

## Lyd og støy

Det skal i alle saker redegjøres for hvordan retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, [T-1442](https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/retningslinje-for-behandling-av-stoy-i-arealplanlegging/id2857574/), er vurdert og ivaretatt i planforslaget. Støyfaglig utredning må følge reguleringsplanen. Utredningen skal utføres av fagperson 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.

Dersom planlagt tiltak innebærer bruk av forsterket lyd, beskriv hvordan anbefalingene i veilederen [Musikkanlegg og helse](https://helsedirektoratet.no/retningslinjer/musikkanlegg-og-helse-veileder-til-arrangorer-og-kommuner) vil bli ivaretatt.

## Midlertidighet

Ved større transformasjonsprosjekter skal det redegjøres for om og hvordan arealene kan aktiviseres underveis i utbyggingen og frem til ferdigstillelse, herunder krav til midlertidig opparbeidelse, og bruk av midlertidighet og temporære byrom.

## Anleggsfasen

Redegjør for hvordan de nasjonale retningslinjene gitt i T-1442 for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet i anleggsfasen vil bli ivaretatt. I reguleringssaker skal det utredes anleggsstøy etter T-1442 (som del av støyrapporten) der anleggsgjennomføringen medfører mye støy eller anlegget ligger i et område som er sårbart for støypåvirkning. F.eks kan dette være større infrastrukturprosjekter eller prosjekter i sentrum der det er mye støyfølsom bebyggelse i nærområdet. Dersom det planlegges etappevis utbygging, skal det redegjøres for hvordan det vil bli tatt hensyn til de først etablerte boligene med tanke på anleggsstøy, trafikksikkerhet og støv (for eksempel ved bruk av mobile knuseverk).

Eventuelt andre forhold som har konsekvenser for omgivelsene i anleggsfasen for gjennomføring av plan må omtales, f.eks. trafikksikkerhet, trafikkavvikling, behov for rigg- og anleggsområde, lukt, støv, rystelser mv. Ved fortetting i eksisterende bymiljøer og boligområder skal det fremgå om det er behov for stenging av veier og øvrig offentlig infrastruktur for å ta i bruk arealer til riggområder.

## Forurensning

Det må redegjøres for om det er forurensning i grunnen. Det må redegjøres for temaet dersom planen hjemler tiltak/ virksomheter som forurenser/ avgir utslipp. Dersom det gjøres spesielle tiltak for å redusere forurensning bør dette beskrives.

Dersom det skal gjennomføres tiltak i områder med sulfidholdige bergarter, skal det utarbeides tiltaksplan for å forhindre forurensende avrenning.

Planene skal avklare og belyse nødvendig miljøoppfølgning og miljøovervåkning, herunder miljøgifter i småbåthavner, både for byggeperioden og etter at planen er gjennomført.

## Vannmiljø

Arealendringer og fysiske inngrep i og langs vassdrag og kystområder kan gi konsekvenser for vannmiljøet. Kommunen skal sørge for at det tas nødvendig hensyn til vannmiljø og de miljømålene som er fastsatt i [regional plan for vannforvaltning i vannregion Agder](https://agderfk.no/vare-tjenester/regional-planlegging-og-utvikling/gjeldende-planer-og-strategier/naturressurser-og-naturforvaltning/regional-plan-for-vannforvaltning-i-vannregion-agder-2022-2027/). I planprosessen må det redegjøres for om vedtatte miljømål for vannforekomsten kan nås. Det må redegjøres for om planen har negativ påvirkninger på miljøtilstanden til vannforekomsten. Vannforekomster finnes på [Vann-Nett](https://vann-nett.no/portal/).

Det må i den enkelte sak vurderes om en vannforekomst blir berørt, og om [vannforskriften](https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2006-12-15-1446#KAPITTEL_2) § 12 kommer til anvendelse. Ny aktivitet som påvirker vannforekomster eller nye inngrep i en vannforekomst må vurderes etter vannforskriften § 12. I en del tilfeller må dette gjøres som en egen fagutredning. Eventuelle avbøtende tiltak må beskrives i planbeskrivelsen og sikres gjennomført i bestemmelsene. Behov for miljøoppfølgning og miljøovervåkning avklares, jf. punkt om forurensning.

Se vedlegg 4 til regional plan for vannforvaltning; [Retningslinjer om arealplanleggging etter plan- og bygningsloven og vannforskriften](https://www.vannportalen.no/sharepoint/downloaditem/?id=01FM3LD2TCMSOHNKWBKRDKOJH27XZR64X7) og Miljødirektoratets veileder [Vannmiljø i arealplanlegging](https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/overvaking-arealplanlegging/arealplanlegging/miljohensyn-i-arealplanlegging/vannmiljo/vannmiljo-i-arealplanlegging/).

## Naturmangfold

Beskriv og vurder hvordan tiltak i planen påvirker naturforhold; registrering av biologisk mangfold, plante- og dyreliv, vassdrag. Vurder planforslaget 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? Dette skal utføres i tråd med Miljødirektoratets instruks.

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?

* §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?

Se [Naturmangfoldloven](http://www.lovdata.no/cgi-wift/wiftldles?doc=/app/gratis/www/docroot/all/nl-20090619-100.html&emne=naturmangfold*&&) og [Lov om laksefisk og innlandsfisk](http://www.lovdata.no/cgi-wift/wiftldles?doc=/app/gratis/www/docroot/all/nl-19920515-047.html&emne=laks*&&) , [Naturbase – kart](https://geocortex02.miljodirektoratet.no/Html5Viewer/?viewer=naturbase) og [økologiske grunnkart](https://okologiskegrunnkart.artsdatabanken.no/?favorites=false).

## Landbruk

Jordvern er en viktig del av det grønne skiftet. Nedbygging av dyrka mark og myr skal unngås. Det er et nasjonalt mål at omdisponering av matjord skal reduseres. I planen skal det alltid beskrives om dyrka eller dyrkbar jord omdisponeres (matjord).

Dersom en må veie jordressursen mot andre hensyn, skal den verdsettes eller klassifiseres. (jordkvalitet, klimasone, produksjonspotensiale og driftsforhold, herunder arrondering, størrelse, tilgjengelighet, større sammenhengende jordbruksareal, forhold for gjenværende jordbruk).

For å finne informasjon om dyrka/ dyrkbar jord, se [kartløsningen](https://kilden.nibio.no/?X=6457006.07&Y=93854.09&zoom=5&lang=nb&topic=jordsmonn&bgLayer=graatone_cache) på Nibio sin nettside.

## Klima- og miljøkonsekvenser

I alle saker skal det redegjøres for planens samlede klima- og miljøkonsekvenser samt klimatilpasning. Det skal fastsettes avbøtende og kompenserende tiltak.

Klimagassberegning skal gjøres som en del av redegjørelsen for planens klimakonsekvenser. Klimagassberegningen skal synliggjøre de samlede klimagassutslippene fra omdisponering av arealer, anleggsfase og framtidig drift i et livsløpsperspektiv, og gjøres på grunnlag av [Klimagassberegninger for bygninger – NS 3720](https://standard.no/fagomrader/energi-og-klima-i-bygg/bygningsenergi/klimagassberegninger/?gad_source=1&gclid=CjwKCAjw1emzBhB8EiwAHwZZxbvLqLkCWOvbeXQ1NwihieD-Mbx9-l0fIVtfWP-j6Yh9n6aB2xn74xoCl1MQAvD_BwE).

Klimagassutslippene ved omdisponering av arealer skal beregnes med utgangspunkt i et arealregnskap for utbyggingsområdet, se [miljødirektoratets verktøy for arealbruksendringer](https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/klimagassutslipp-kommuner/beregne-effekt-av-ulike-klimatiltak/).

Rehabilitering og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse skal vurderes fremfor å rive og bygge nytt. Det skal velges materialer med lavest mulig klimagassutslipp. Bruk av tre i konstruksjon og fasade skal alltid vurderes.

## Energiforbruk

Det er et ønske om i størst mulig grad å planlegge for fornybar energiproduksjon. Spesielle løsninger for å redusere energiforbruk og mulighetene for fornybar energiproduksjon må beskrives.

Bruk av fjernvarme skal beskrives, jf. kommuneplanen § 9.

## Terrenginngrep og massehåndtering

Terrenginngrep og massehåndtering må omtales. Terrenginngrep skal begrenses. Det må utarbeides en plan for massehåndtering jf. kommuneplanen § 3. Ved etablering av massedeponier skal førtilstand kartlegges. Det skal foreligge miljøprogram med bl.a. overvåkning av drift, sikring av tilstrekkelig arealer for renseløsning. Dette gjelder også for rene massedeponier.

Overskuddsmasser skal benyttes slik at negative konsekvenser reduseres, herunder redusere spredning av forurensning inkludert plast, svartelistearter, plantesykdommer, planteskadegjørere m.v. Tilstrekkelig plass for mellomlagring og sortering av masser bør sikres innenfor planområdet. Gjenbruk av masser skal tilstrebes.

## 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.

Se [Tryggere nærmiljøer og kriminalitetsforebyggende sjekkliste for planleggere](https://konfliktraadet.no/slt-modellen/tryggere-naermiljoer/).

## 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. Se [veileder for beskrivelse av helseeffekt](https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/233e8b56a61f4f74b4952550c63f71a4/veileder-helseeffekter2.docx) i arealplanlegging, plan- og bygningsloven § 3-1, pkt. e og f og folkehelseloven § 4.

## Veinavn

Gate- eller veinavn, eksisterende og forslag til nye.

# Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen

Rekkefølgekrav i planforslaget omtales kort. Mulighet for gjennomføring og konsekvensen av rekkefølgekravet skal beskrives, blant annet om kostnadene står i forhold til utbyggingen, om tiltaket er finansiert, og om det foreligger avtaler for nødvendig grunn. Det skal redegjøres for om rekkefølgetiltaket berører andre grunneiere. Det må også beskrives hvem som har ansvaret for gjennomføring av rekkefølgetiltaket.

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.

Dersom området skal bygges ut over tid, må byggetrinn beskrives og illustreres.

# Planprosess og medvirkning

## Oppstartsmøte

Oppsummer spesielle tema i oppstartsmøtereferatet. Beskriv hvordan dette er løst i planen.

## Varsel om oppstart av planarbeid

Opplysninger om utsendelsesdato og frist.

Oppsummering av innkomne merknader med opplysning om hvem som har skrevet det og dato. Forslagsstiller skal kommentere merknader, og begrunne hvordan ønsker/ krav er imøtekommet i planen.

Merknadene deles inn gruppevis: offentlige høringsinstanser, ideelle foreninger, direkte berørte parter og naboer.

Dersom det ikke er sendt inn tidligere, skal kopi av varslingsbrev m/ varslingsliste (alle som er varslet) og innkomne merknader legges ved.

## Medvirkning

Hvilken type medvirkningsform er gjennomført? Beskriv kort prosessen.

Hvem har vært deltakere i medvirkningsprosessen og i hvilken fase i planprosessen ble den foretatt?

Oppsummering av resultatet fra medvirkningsprosessen. (vedlegg om det er omfattende). Beskriv kort hvordan innspillene blir vurdert i den videre prosessen. Hvis innspillene ikke er tatt til følge skal det gis saklige argumenter til årsaken.

Hvis det ikke har blitt foretatt medvirkning i planprosessen skal dette begrunnes.

Se [medvirkningsveileder](https://www.kristiansand.kommune.no/globalassets/felles/bolig-kart-og-eiendom/plan-og-bygg/maler-og-veiledere/medvirkning-i-planprosesser---for-forslagstiller.pdf).

# Forslagsstillers vurdering av planforslaget

Forslagsstiller begrunner valg av løsningene i planforslaget. Begrunnelse for valgt løsning er særlig viktig på punkter hvor forslaget ikke er i overensstemmelse med gjeldende planer, og der administrasjonen har innvendinger.

# Vedlegg

* Fyll inn med de vedleggene som er nevnt i teksten over.
* Lista er ikke uttømmende.