

# MAL FOR PLANBESKRIVELSE

## ***Veiledning til planbeskrivelsen:***

- *Planbeskrivelsen bør normalt ikke overstige 15-20 sider.*
- *Beskriv kun forhold som planen sikrer gjennom plankart, bestemmelser eller retningslinjer.*
- *Gjengi politiske vedtak ordrett.*
- *Beskriv om det foreligger alternative planforslag som er presentert offentlig, men som ikke er fremmet. Begrunn kort valg av alternativer.*
- *Egne rapporter skal ha sammendrag og konklusjoner som gjengis i planbeskrivelsen med henvisning til vedlegg. Anbefalinger om avbøtende tiltak skal beskrives under hvert tema.*
- *Konsekvensutredning etter konsekvensutredningsforskriften må tas inn i planbeskrivelsen. Dersom utredningen er omfattende kan et sammendrag gjengis i planbeskrivelsen. Fullstendig konsekvensutredning må da følge som vedlegg. Konsekvensutredningen må oppsummeres tydelig slik at følgene for planen kommer godt frem.*
- *Det skal i alle saker svares ut hvordan planen forholder seg til bymiljøavtalen av 12.2.2016, det vil si nullvekstmålet i personbiltrafikken.*

## **1. Bakgrunn**

- 1.1 Plankonsulent, forslagsstiller
- 1.2 Hensikten med planen
- 1.3 Vesentlige utfordringer i planen
- 1.4 Tidligere vedtak i saken
- 1.5 Planprogram/Krav om konsekvensvurdering. Dersom reguleringsplanen ikke er konsekvensutredningspliktig bør dette kort begrunnes.

## **2. Planstatus og rammebetingelser**

- 2.1 Overordnede planer (kommuneplaner, fylkeskommunale planer)
- 2.2 Gjeldende reguleringsplaner
- 2.3 Kart som viser tilgrensende planer og oversikt over status for tilgrensende planer
- 2.4 Temaplaner
- 2.5 Statlige retningslinjer/rammer/føringer
- 2.6 Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

## **3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold**

- 3.1 Berørte eiendommer
- 3.2 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet
- 3.3 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk
- 3.4 Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse
- 3.5 Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi
- 3.6 Kulturminner og kulturmiljø
- 3.7 Naturverdier
- 3.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder
- 3.9 Landbruk

- 3.10 Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafikkikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud
- 3.11 Barns interesser
- 3.12 Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet
- 3.13 Universell utforming
- 3.14 Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme
- 3.15 Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare
- 3.16 Støyforhold
- 3.17 Luftforurensning
- 3.18 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)
- 3.19 Næring
- 3.20 Eksisterende analyser og utredninger

#### **4. Beskrivelse av planforslaget**

Planforslaget skal beskrives og eventuelt illustreres i forhold til:

- 4.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål
- 4.2 Bebyggelsens plassering og utforming
- 4.3 Bebyggelsens høyde
- 4.4 Grad av utnytting, inkl sum m<sup>2</sup> BRA til de ulike reguleringsformålene
- 4.5 Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal
- 4.6 Antall boliger, leilighetsfordeling
- 4.7 Bomiljø/bokvalitet
- 4.8 Parkering, antall p-plasser for bil og sykkel (min/maks), begrunnelse for evt. avvik fra norm, utforming og lokalisering av parkeringsanlegg
- 4.9 Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer)
- 4.10 Trafikkløsninger for gående, syklende og kjørende, atkomst, bredde og stigningsforhold, avvik fra vegnormalen, krav til samtidig opparbeidelse, varelevering, felles adkomstveier, eierforhold (offentlig/privat)
- 4.11 Planlagte offentlige anlegg
- 4.12 Miljøoppfølging, miljøtiltak
- 4.13 Universell utforming, krav til UU, hvordan løses universell utforming
- 4.14 Uteoppholdsareal; privat og felles uteoppholdsareal, lekeplasser, eksisterende og evt. ny vegetasjon, offentlige friområder, arealstørrelse, turveier, adkomst og tilgjengelighet, sesongbruk, krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse
- 4.15 Landbruksfaglige vurderinger
- 4.16 Kollektivtilbud
- 4.17 Kulturminner
- 4.18 Sosial infrastruktur
- 4.19 Plan for vann- og avløps samt tilknytning til offentlig nett
- 4.20 Plan for avfallsløsning

#### **5. Virkninger av planforslaget**

Virkingen av planen og avbøtende tiltak skal beskrives og eventuelt illustreres, samt vurderes i forhold til:

- 5.1 Overordnet plan
- 5.2 Landskap
- 5.3 Stedets karakter

- 5.4 Byform og estetikk
- 5.5 Planens forhold til omgivelsene
- 5.6 Kulturminner og kulturmiljø, herunder viktige siktrøm
- 5.7 Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II); naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner
- 5.8 Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse
- 5.9 Uteområder
- 5.10 Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud
- 5.11 Barns interesser, RPR for barn og planlegging
- 5.12 Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet, annet
- 5.13 Universell utforming
- 5.14 Energibehov, energiforbruk
- 5.15 ROS – rasfare, flomfare, vind, støy, luftforurensing, forurensning i grunnen, beredskap og ulykkesrisiko, andre relevante ROS tema, endringer som følge av planen
- 5.16 Jordressurser/landbruk
- 5.17 Teknisk infrastruktur, vann og avløp, trafo, annet
- 5.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen
- 5.19 Konsekvenser for næringsinteresser
- 5.20 Interessesetninger
- 5.21 Konsekvenser for klima og det ytre miljø (*skal alltid beskrives!*)
- 5.22 Gjennomførbarhet for tiltak i planen
- 5.23 Avveining av virkninger
- 5.24 Planlagt gjennomføring

## **6. Planprosess og innkomne innspill**

- 6.1 Planoppstart, medvirkningsprosess, evt. planprogram
- 6.2 Sammendrag av merknader med kommentarer (kan også være eget vedlegg dersom det er mange innspill)

Sist endret 13.08.2019