**PLANNAVN: DETALJREGULERINGSPLAN FOR …**

**PLANID: …**

**PLANBESKRIVELSE DATO: …**

**FORSLAGSSTILLER: …**

**ILLUSTRASJON/KARTUTSNITT OVER PLANOMRÅDET (LAG GJERNE EN FIN FORSIDE)**

**INNHOLDSFORTEGNELSE**

Innhold

[FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE 4](#_Toc155771251)

[1. Sammendrag av planforslaget 4](#_Toc155771252)

[1.1. Sammendrag. 4](#_Toc155771253)

[2. Bakgrunn 4](#_Toc155771254)

[2.1. Planområdet 4](#_Toc155771255)

[2.2. Hensikten med planen 4](#_Toc155771256)

[2.3 Forslagsstiller, fagkyndig plankonsulent, berørte eiendommer 4](#_Toc155771257)

[2.4. Tidligere vedtak i saken 4](#_Toc155771258)

[2.5. Utbyggingsavtaler 5](#_Toc155771259)

[2.6. Krav om konsekvensutredning 5](#_Toc155771260)

[3. Planprosessen 5](#_Toc155771261)

[4. Planstatus og andre føringer 6](#_Toc155771262)

[4.1. Overordnede planer 6](#_Toc155771263)

[4.2. Gjeldende reguleringsplaner 6](#_Toc155771264)

[4.3. Tilgrensede planer 6](#_Toc155771265)

[4.4. Temaplaner 6](#_Toc155771266)

[4.5. Statlige planretningslinjer, rammer og føringer 6](#_Toc155771267)

[5. Planforslaget 6](#_Toc155771268)

[5.1. Landskap 7](#_Toc155771269)

[5.2. Arealbruk 7](#_Toc155771270)

[5.3. Bebyggelsens utforming 8](#_Toc155771271)

[5.4. Nærmiljø 8](#_Toc155771272)

[5.5. Barn og unges interesser 9](#_Toc155771273)

[5.6. Folkehelse 9](#_Toc155771274)

[5.7. Støy 9](#_Toc155771275)

[5.8. Klima og biologisk mangfold 10](#_Toc155771276)

[5.9. Kulturminner 10](#_Toc155771277)

[5.10. Rekreasjon 10](#_Toc155771278)

[5.11. Trafikk 11](#_Toc155771279)

[5.12. Tilgjengelighet og universell utforming 12](#_Toc155771280)

[5.13. Teknisk infrastruktur 13](#_Toc155771281)

[5.14. Sosial infrastruktur 13](#_Toc155771282)

[5.15. Næring 14](#_Toc155771283)

[5.16. Landbruk/skogbruk 14](#_Toc155771284)

[5.17. Grunnforhold/geoteknikk. 14](#_Toc155771285)

[5.18. Forurenset grunn 14](#_Toc155771286)

[5.19. Risiko- og sårbarhetsanalyse 14](#_Toc155771287)

[6. Konsekvensutredning 15](#_Toc155771288)

[7. Plangjennomføring 15](#_Toc155771289)

[8. Innkomne forhåndsuttalelser 16](#_Toc155771290)

[9. Avsluttende kommentar 17](#_Toc155771291)

**Kort veiledning for bruk av mal**

Malens formatering er påbudt og skal benyttes.

Kursivtekst er kommunens påbudte formuleringer og skal benyttes. Noen steder forekommer valgalternativer.

Tekst i firkantparentes er veiledning.

Planbeskrivelsen skal skrives som sakprosa, ikke bare som opplistinger av punkter. Bruk klart språk. Forklar ting kort, enkelt og konkret. Alle naboer og interesserte bør kunne forstå dette dokumentet. Forklar fagbegreper, bruk gjerne illustrasjoner for å forklare.

Planbeskrivelsen må gjøre rede for hensynene bak plangrep i plankart og planbestemmelser for å kunne være tolkningsgrunnlag ved søknad om dispensasjon.

Planbeskrivelsen skal oppdateres etter endelig kommunestyrevedtak, slik at den beskriver den vedtatte planløsningen.

Fordi planbeskrivelsen skal være et grunnlag for senere tolkning av vedtatt plan, er det viktig at den gir en dekkende beskrivelse av selve planløsningen som ligger til grunn for det endelige planvedtaket.

Data skal gjøres tilgjengelig for offentlige myndigheter på egnet format, slik at de kan legges inn i offentlige databaser.

# FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE

## 1. Sammendrag av planforslaget

### 1.1. Sammendrag.

[Kort gjennomgang av planforslaget, maksimalt en side.

Beliggenhet: Hvor i kommunen ligger planområdet? Hvor stort er planområdet?

Dagens situasjon: Hva brukes arealene til i dag. Hvordan ser planområdet ut?

Ny situasjon: Hvordan legger planforslaget til rette for at arealene brukes i framtiden? Hva har forslagsstiller lyst til å bygge?

Forholdet til overordnende føringer. (Er det krav om Konsekvensutredning? Er forslaget i tråd med kommuneplanens arealdel eller andre overordnede føringer som er spesielt viktige i denne saken?

Vurdering: Hva er de viktigste fordelene og ulempene med planforslaget, hvorfor er det etter forslagsstillers syn totalt sett fordelaktig å gjennomføre planen?]

## 2. Bakgrunn

### 2.1. Planområdet

Planområdet er lokalisert (fyll ut hvor i kommunen området ligger). Vis med kartutsnitt.

Avgrensingen for planområdet går (beskriv i grove trekk avgrensingen).

Området som skal reguleres er FYLL UT m2 stort.

### 2.2. Hensikten med planen

Hva er planbehovet? Skriv hvorfor grunneier/utbygger ønsker å vedta en ny plan eller endre planen. Hva har de lyst til å gjennomføre, som dagens planstatus ikke åpner for?

### 2.3 Forslagsstiller, fagkyndig plankonsulent, berørte eiendommer

Hvem er forslagsstiller: fagkyndig plankonsulent på vegne av grunneier/utbygger.

Fyll ut tabell med oversikt over berørte eiendommer og grunneiere:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Gnr/bnr | Eier/fester | Areal innenfor planområdet i m2 |
|  | Private grunneiere skal ikke listes med navn, men kun angis som «Privat». |  |

### 2.4. Tidligere vedtak i saken

Lim inn eventuelle tidligere vedtak som er særlig relevante for planforslaget. For hvert vedtak tar man med:

* Saksnummer i form av PS xx/yy.
* Hvilket organ som fattet vedtaket.
* Møtedato
* Eventuelle stemmetall.
* Ordlyden i vedtaket.

[Det kan gjelde vedtaket av gjeldene plan (reguleringsplan eller kommuneplan), dersom den dekker vesentlige deler av planområdet for planforslaget. Det kan videre være tidligere forsøk på å få vedtatt en ny plan. Dersom det foreligger planprogram, skal vedtaket av dette nevnes.]

### 2.5. Utbyggingsavtaler

*Det kan være aktuelt å inngå utbyggingsavtale med kommunen i denne saken. Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale ble varslet FYLL INN DATO. Dersom det oppnås enighet forventes utbyggingsavtalen lagt fram for politisk behandling FYLL INN TIDSPUNKT.*

Eller

*Det er ikke aktuelt å inngå utbyggingsavtale med kommunen i denne saken.*

### 2.6. Krav om konsekvensutredning

*Etter Forskrift om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven skal planen konsekvensutredes, jamfør FYLL INN HENVISNIG TIL § ELLER PUNKT I VEDLEGG SOM UTLØSER KRAVET.*

*Konsekvensutredningen inngår som en del av planbeskrivelsen.*

Eller

*På grunn av det store omfanget inngår ikke konsekvensutredningen i planbeskrivelsen, men følger i stedet som vedlegg FYLL INN NUMMER.*

Eller

*Etter Forskrift om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven er det etter forslagsstillers vurdering ikke krav om konsekvensutredning i denne saken* (begrunn hvorfor noen av de hjemlene som ville ha vært mest nærliggende å bruke ikke er aktuelle).

## 3. Planprosessen

3.1. Oppstartsmøtet

*Oppstart av reguleringsarbeid ble varslet med annonse i Romerikes Blad, og kunngjort på kommunens hjemmeside den FYLL INN DATO. Det gikk samme dag ut et brev til de berørte partene i saken, med tilsvarende informasjon. Dette inkluderer grunneiere, naboer, frivillige organisasjoner og diverse offentlige myndigheter, i tråd med kommunens faste varslingsliste. Fristen for å komme med merknader ble satt til FYLL INN DATO.*

3.2. Varsel om oppstart av planarbeid

Beskriv hvilket arbeid forslagsstiller har gjort for å gjøre forslaget om planendring kjent, og hvor mange merknader som er mottatt.

[Selve substansen i innspillene gjengis mot slutten av planbeskrivelsen.]

3.3. Planprogram

*Det er etter plan- og bygningsloven § 12-9, jamfør § 4-1, ikke krav til planprogram i denne saken.*

Eller

*Planprogrammet ble lagt ut til offentlig ettersyn samtidig som oppstart av reguleringsplanarbeid ble varslet. Programmet ble vedtatt den DATO i SAKSNUMMER. Planprogrammet er lagt til grunn for utrednings- og medvirkningsarbeidet som er gjort i forbindelse med utarbeidelsen av det foreliggende planforslaget.*

## 4. Planstatus og andre føringer

Formålet med dette kapittelet er å beskrive hvilke føringer ulike overordnede dokumenter gir for utviklingen i planområdet.

[Det skal ikke drøftes her hvor vidt planforslaget er i tråd med, eller i strid med, føringene. For hvert dokument skal man oppgi fullt navn, samt vedtaks-/oppdateringsdato.]

### 4.1. Overordnede planer

* Fylkeskommunale planer

Beskriv ulike fylkeskommunale planer som legger føringer. Se <https://viken.no/tjenester/planlegging/samfunnsplanlegging/regionale-planer/>

for en oversikt.

* Kommuneplanens arealdel

[Beskriv hva planområdet er satt av til i kommuneplanens arealdel. Hvilke øvrige føringer legges?]

* Kommunedelplaner eller områdeplaner.

[Dersom det er vedtatt en (geografisk) kommunedelplan eller en områdereguleringsplan som dekker området, gjør man rede for hva den sier om bruken av området.]

### 4.2. Gjeldende reguleringsplaner

[Beskriv reguleringsplanen(e) som styrer det aktuelle området i dag.]

### 4.3. Tilgrensede planer

[Beskriv kort de vesentligste av de tilgrensende planene som kan få påvirkning på bruken av planområdet.]

### 4.4. Temaplaner

[Beskriv eventuelle kommunale temaplaner eller ikke-geografiske kommunedelplaner som legger føringer.]

### 4.5. Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

[Beskriv hvilke statlige føringer som er aktuelle for planområdet.]

## 5. Planforslaget

For hvert av punktene 5.1. – 5.18. under beskriver man

1. Dagens situasjon i planområdet
2. Hva planforslaget innebærer
3. Virkninger og konsekvenser av planforslaget

**[Merk at punkt 2 skal være en nøktern redegjørelse for det faktiske innholdet, ikke gli over i vurderinger av forslaget som kommer i punkt 3. De ulike delene skal skilles visuelt, ved bruk av avsnitt, underoverskrifter eller andre inndelingsteknikker. For hvert enkelt tema og underpunkt skal forholdet til relevante overordnede føringer kommenteres. Planbeskrivelsen må være tydelig på om forslaget er i tråd med føringene, eller ikke. Alle tema og underpunkt skal kommenteres. Der planforslaget på ingen som helst måte berører temaet eller underpunktet, skriver man dette. Dersom det er relevant å beskrive dagens situasjon for et tema, men planforslaget ikke medfører noen endringer, beskriver man dagens sitasjon, for så å si at dette ikke endres med planforslag. Da trenger man naturlig nok ikke å vurdere endringene. Klipp ut utsnitt fra relevante temakart i temakartklienten under hvert punkt for å illustrere situasjonen. Forklar kort hvordan temaet berøres av planforslaget.]**

### 5.1. Landskap

5.1.1. Topografi og landskapsform

1. Beskriv kort dagens landskap.
2. Blir dette endret av planforslaget? Kommenter særlig eventuelle masseforflytninger.
3. Vurder konsekvenser av eventuelle endringer.

5.1.2. Solforhold

1. Beskriv dagens solforhold?
2. Blir dette endret av planforslaget? Dersom det etableres ny bebyggelse og nye uteområder, hvordan blir solforholdene for disse?
3. Vurder konsekvenser for solforholdene, både for eksisterende og ny bebyggelse, og nye uteoppholdsareal.

5.1.3. Lokalklima

1. Beskriv dagens lokalklima med tanke på for eksempel vindutsatthet eller inversjon?
2. Blir dette endret av planforslaget? Gjør rede både for hvordan lokalklimaet vil bli for ny bebyggelse/nye uteområder og for hvordan lokalklimaet for eksisterende bebyggelse og uteområdet blir endret.
3. Vurder konsekvenser av eventuelle endringer.

5.1.4. Landskapets estetiske og kulturelle verdi

[Husk å skille mellom dette avsnittet og 5.8 om kulturminner og kulturmiljø.]

1. Har landskapet et særpreg som det er verdt å merke seg, for eksempel ved at det er et gammelt kulturlandskap, eller har noen andre spesielle kvaliteter? Beskriv.
2. Blir dette påvirket på noen måte av innholdet i planforslaget?
3. Vurder konsekvenser av endringene.

### 5.2. Arealbruk

1. Hvilke formål brukes de ulike arealene innenfor planområdet til i dag, både rent faktisk og ifølge planstatusen?
2. Gjør rede for de endringene av arealbruk som følger av planforslaget. Gjør spesielt rede for offentlige anlegg som blir regulert inn.
3. Vurder fordeler og ulemper med endringene i arealbruk.

### 5.3. Bebyggelsens utforming

5.3.1. Bygningstypologi.

1. Beskriv hva slags bygninger som ligger der i dag?
2. Hva slags bygninger vil tilføres planområdet dersom planen gjennomføres?
3. Vurder konsekvenser av endringene.

5.3.2. Grad av utnytting, volumer.

1. Hvor høy er dagens utnyttelsesgrad på byggetomtene. Tallfest dette. Beskriv også høyder på bebyggelsen.
2. Hva slags bygningsvolum vil bli etablert dersom planen gjennomføres. Tallfest utnyttelsen på en måte som er sammenlignbar med pkt. 1.
3. Vurder konsekvenser av endringene, og hvor vidt en slik utnyttelse passer her.

5.3.3. Byform, stedets karakter

1. Beskriv dagens bebyggelsesmønster og hvordan bebyggelsen er lagt rundt veier eller andre strukturerende elementer. Hva er stedets karakter?
2. Hvordan vil den samlede bebyggelsen være strukturert etter gjennomføringen av planen? Hva vil da være stedets karakter?
3. Vurder konsekvenser av endringene.

5.3.4. Estetiske vurderinger

1. Vurder de estetiske kvalitetene til dagens bebyggelse, både i seg selv og i forhold til sine omgivelser.
2. Vil planforslaget endre de estetiske kvalitetene til dagens bebyggelse? Hvilken utforming vil ny bebyggelse få når det gjelder estetikk?
3. Vurder den nye helheten dersom planforslaget gjennomføres.

### 5.4. Nærmiljø

[Definer hva dere mener med nærmiljø i denne planen. Det bør i utgangspunktet gjelde et større område enn planområdet, men et langt mindre område enn hele kommunen.]

5.4.1. Boligtyper og bomiljø

1. Beskriv hvilke boligtyper som ligger i nærområdet, og dagens bomiljø.
2. Gjør rede for boligtyper og boligstørrelser i planforslaget, samt antall boliger. Hvilke egenskaper vil de nye boligene få, vil de for eksempel være gjennomgående eller ensidige?
3. Vurder hvor vidt endringene er negative eller positive.

5.4.2. Demografi

1. Beskriv dagens befolkning i nærområdet når det gjelder alder, økonomi, husstandstyper eller annen eksisterende sosio-demografisk statistikk.
2. Hvilke endringer forventes planforslaget å medføre? Boligtyper- og størrelse og målgrupper for prosjektet er relevant i denne sammenhengen.
3. Vurder hvor vidt endringene er positive eller negative.

5.4.3. Lokalt tjenestetilbud

1. Beskriv det publikumsrettede tjenestetilbudet i nærområdet, eksempelvis dagligvarehandel og legekontor.
2. Gjør rede for hvilket tjenestetilbud reguleringsplanen legger til rette for, eller hvordan planforslaget berører eksisterende tjenestetilbud.
3. Vurder konsekvenser av endringene.

5.4.4. Nærområdets særpreg som bo- og levemiljø

1. Beskriv nærområdets særpreg i dag.
2. Hvordan kan planforslaget endre dette?
3. Vurder konsekvenser av endringene og planforslaget.

### 5.5. Barn og unges interesser

1. På hvilken måte er barn og unges interesser ivaretatt i planområdet i dag. Lekeområder, sikker ferdsel m.m.
2. Hvordan vil interessene bli ivaretatt hvis planforslaget gjennomføres?
3. Vurder konsekvenser av endringene og planforslaget.

### 5.6. Folkehelse

1. Tilrettelegger planforslaget for aktivitet?
2. Bidrar planforslaget til å jevne ut levekår?
3. Etablerer planforslaget tjenester som bidrar til å bedre folkehelsen?
4. Bidrar planforslaget til å sikre eksisterende møteplasser, eller til dannelse av nye?
5. Bidrar planforslaget til å sikre eksisterende natur- og grøntområder, eller til å etablere nye?
6. Hvordan bidrar planforslaget til å redusere forskjeller?

### 5.7. Støy

5.7.1. Støynivå og støykilder

1. Er det problemer med støy i dag? Hvilke støykilder er de viktigste?
2. På hvilken måte endres støynivået fra kildene, eller deres påvirkning på planområdet, av planen?
3. Vurder endringene og planforslaget.

5.7.2. Utendørs støy

1. Er det støyfølsomme formål i utendørs i gul eller rød støysone i dag.
2. Introduseres nye støyfølsomme formål i gul eller rød støysone utendørs? Hvilke tiltak settes i verk for å unngå/redusere støyproblemer.
3. Vurder endringene / om eventuelle uteoppholdsareal får en god nok kvalitet.

5.7.3. Innendørs støy og fasade

1. Er det problemer med innendørs støy over terskelverdiene i T-1442 i dag?
2. Introduseres nye støyfølsomme formål i støysoner hvor det kan bli utfordringer med innendørs støy? Eventuelt: Bidrar planforslaget til økt innendørs støy for eksisterende bebyggelse? Hvilke tiltak settes i verk for å unngå/redusere støyproblemer.
3. Vurder endringene / om det innendørs støynivået blir akseptabelt.

5.7.4 Støy i byggetiden

1. Forventes det at byggearbeidene vil utløse plagsom støy for naboer eller andre berørte.
2. Hvilke tiltak settes i verk for å redusere dette problemet.
3. Vurder hvor vidt situasjonen vil bli akseptabel.

### 5.8. Klima og biologisk mangfold

5.8.1. Naturmangfold

[Gjennomgående for hele dette punktet er at naturmangfoldloven §§ 8-12 skal kommenteres eksplisitt og være førende for hva som drøftes.]

1. Hvilket naturmangfold finnes i planområdet i dag? Både observasjon av konkrete arter og deres leveområder i form av vegetasjon, naturtyper eller ferdselskorridorer er relevant.
2. Hvordan vil naturmangfoldet påvirkes av planforslaget? Settes det i verk noen spesielle tiltak for å redusere eventuelle negative virkninger?
3. Vurder om planforslaget er i tråd med hver enkelt av §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

5.8.2. Andre naturverdier

[Dersom området har andre naturverdier som ikke fanges opp av punktet over, gjøres en tilsvarende beskrivelse her.]

5.8.3. Klimautslipp

1. Hvilke klimagassutslipp er det grunn til å anta at kommer av virksomhet som i dag drives innenfor planområdet? Utslipp i tonn er ikke nødvendig å fastsette, dersom tallene ikke finnes lett tilgjengelig.
2. Hvilke klimagassutslipp er det grunn til å anta at vil følge av den virksomheten som det nå åpnes for? En del av dette er økningen i veitrafikk.
3. Vurder endringene og utslippene. Kommenter særlig hvor vidt utslippene ville ha vært mindre eller større dersom tiltaket hadde vært lokalisert et annet sted.

### 5.9. Kulturminner

[Merk at dette omhandler både kulturminner/kulturmiljø som er automatisk fredet etter kulturminneloven, vedtaksfredet etter kulturminneloven, vernet etter plan- og bygningsloven eller i andre sammenhenger vurdert av offentlige myndigheter som verneverdig/bevaringsverdig.]

1. Hvilke kulturminner eller kulturmiljø finnes innenfor planområdet i dag? Beskriv disse, vær presis om hvilken status de har. Også kulturminner som ikke har noen offisiell status kan selvsagt beskrives.
2. Hvordan påvirkes kulturminnene av planforslaget? Hvilke foreslås revet/fjernet, og hvilke blir stående? Gjøres det noen tilpassinger i prosjektet for å ivareta kulturminnene eller kulturmiljøet?
3. Vurder om endringene er i tråd med eventuelt vernegrunnlag.

### 5.10. Rekreasjon

5.10.1. Private og felles uteoppholdsarealer

[Der planforslaget kun omhandler næringsområder kan avsnittet ta for seg parkdrag i industriområder eller andre interne, grønne areal på næringseiendommene.]

1. Beskriv dagens private og felles uteoppholdsareal, både når det gjelder utforming og omtrentlig størrelse.
2. Hvilke private og felles uteoppholdsareal blir det i planområdet dersom planforslaget realiseres? Beskriv kvaliteter og størrelse.
3. Vurder om planforslaget gir eventuelle beboere gode nok uteoppholdsareal. Kommenter eksplisitt hvor vidt kommuneplanens krav for den aktuelle boligtypen innfris.)

5.10.2. Offentlige friområder

1. Er det i dag regulert inn noen offentlige friområder innenfor planområdet. Ligger det noen i umiddelbar nærhet? Beskriv størrelse og kvalitet.
2. Hvilke friområder ligger inne i planforslaget? Beskriv størrelse og kvalitet.
3. Vurder om tilgangen på offentlige friområder blir grei dersom planforslaget gjennomføres. Vil planforslaget føre til (for) stor belastning på tilliggende friområder, eller er det ledig kapasitet?

5.10.3. Turdrag

1. Går det noen turdrag i form av veier eller stier gjennom området?
2. Vil disse i så fall på noen måte bli berørt av planforslaget? Gjøre det noen spesielle tiltak for å unngå negative virkninger?
3. Vurder planforslagets virkninger for ferdselsårer for mye trafikanter og turgjengere i nærområdet.

### 5.11. Trafikk

5.10.1. Kjøreatkomst og tilknytting til det overordnede veinettet.

1. Hvordan kommer biler seg til ulike aktuelle målpunkt i planområdet i dag?
2. Hvilke løsninger for atkomst for henholdsvis boliger og næringslokaler planlegges?
3. Vurder ny situasjon, særlig i lys av trafikksikkerhet.

5.11.2. Atkomst for myke trafikanter

1. Hvordan kommer myke trafikanter seg til ulike aktuelle målpunkt i planområdet i dag?
2. Hvilke løsninger for atkomst for myke trafikanter ligger i planforslaget? Tas det noen spesielle forholdsregler for å sikre trygg og enkel atkomst?
3. Vurder ny situasjon.

5.11.3. Veier i planområdet

[Dette handler om veier utover de som er kommentert i avsnittene over.]

1. Beskriv eventuelle veier i planområdet. Hvor brede er de, hvor fører de hen?
2. Hvilke endringer vil planforslaget føre med seg? Vil noen nye veier etableres, eller noen av de eksisterende legges om?
3. Vurder ny situasjon.

5.11.4. Løsning for varelevering

1. Hvordan pågår eventuell varelevering i dag? Har man noen positive eller negative erfaringer med dette?
2. Hvordan er eventuell varelevering tenkt løst i planforslaget? Er løsningen i tråd med Vegvesenets håndbok for varelevering?
3. Vurder om ny løsning blir trafikksikker og på andre måter akseptabel.

5.11.5. Parkeringsplasser

[Dette punktet gjelder både bil- og sykkelparkering.]

1. Hvordan er dagens parkeringsdekning innenfor planområdet? Skill mellom bolig- og næringsparkering.
2. Hvilke krav til parkeringsplasser av ulike slag stilles i planforslaget. Hvor lokaliseres de. Kommenter også antall og plassering av universelt utformede plasser og eventuelle gjesteparkeringsplasser.
3. Vurder hvor vidt ny situasjon blir akseptabel.

5.11.6. Kollektivtilbud

1. Hvordan er dagens kollektivtilbud i nærområdet? Beskriv gangavstand til ulike relevante holdeplasser, samt rutefrekvensen på disse. Kommenter gjerne hvor vidt kapasiteten er tilnærmet sprengt, eller om det er ledig kapasitet.
2. Dersom hovedtyngden av boligene får en annen avstand til kollektivtilbudet enn det som er gjort rede for under 1, beskrives dette.
3. Vurder i hvilken grad planforslaget vil føre til økt passasjergrunnlag for kollektivtrafikken.

5.11.7. Trafikkvekst

1. Er veiene i nærområdet i dag preget av kø i rushtiden eller på andre tidspunkt?
2. På hvilken måte forventes det at planforslaget vil bidra til å påvirke trafikkmengden og køproblemene? Gjøres det noen tiltak for å redusere en eventuell negativ innvirkning?
3. Vurder om trafikksituasjonen i området blir akseptabel. )

### 5.12. Tilgjengelighet og universell utforming

5.12.1. Tilgjengelighet i bygningsmassen

1. I hvilken grad er de bygningene som i dag ligger innenfor planområdet tilgjengelige, jamfør TEKs krav til tilgjengelige boenheter og universelt utformede publikums- og arbeidsbygg?
2. Hvilke krav til tilgjengelighet stilles i planen til nye bygninger?
3. Vurder om ny situasjon vil bli akseptabel.

5.12.2. Tilgjengelighet på uteoppholdsarealene

1. I hvilken grad er de uteoppholdsområdene som i dag ligger innenfor planområdet tilgjengelige, jamfør TEKs krav?
2. Hvilke krav til tilgjengelighet stilles i planen til nye uteoppholdsområder?
3. Vurder om ny situasjon vil bli akseptabel.

5.12.3. Tilgjengelighet på veier

[Punktet gjelder alle veier, fortau, gang- og sykkelveier og lignende anlegg som er ment for ferdsel for gående og rullende.]

1. I hvilken grad er de veiene som i dag ligger innenfor planområdet tilgjengelige, jamfør TEKs krav?
2. Hvilke krav til tilgjengelighet stilles i planen til nye veier?
3. Vurder om ny situasjon vil bli akseptabel.

### 5.13. Teknisk infrastruktur

5.13.1. Vann- og avløpsnett

1. Beskriv dagens situasjon i planområdet. Er det lagt ut offentlig nett? Er det ledig kapasitet eller noen krav om oppgradering.
2. Hvordan skal tiltakene som gjennomføres i planforslaget får tilgang på VA? Hvilke arbeider skal utføres på nettet?
3. Vurder om ny situasjon vil bli akseptabel.

5.13.2. Overvannshåndtering

1. Hvor mye av dagens overflate er gjennomtrengbar for overflatevann. Finnes det noen infrastruktur for overvannshåndtering, lokalt eller til nettet, innenfor planområdet?
2. Hvor mye av overflaten vil være gjennomtrengbar for overflatevann etter at planen er gjennomført? Skal det bygges noen nye løsninger for overvann, hvilke krav legges til grunn?
3. Vurder om ny situasjon vil bli akseptabel.

5.13.3. Brannvann/slokkevann.

1. Hvordan er tilgangen på slokkevann i dag?
2. Gjøres det noen endringer i tilgangen på slokkevann? Utløser planen behov for økt tilgang på slokkevann?
3. Vurder om ny situasjon blir tilfredsstillende.

5.13.4. Elektrisitetsnett

1. Hvordan er planområdet tilkoblet el-nettet. Er forsyningssikkerheten god nok? Finnes det noen trafoer eller andre relevante anlegg i planområdet.
2. Utløser planforslaget behov for endringer i el-nettet, eller for flytting av anlegg nevnt i 1.?
3. Vurder hvor vidt løsningene som foreslås er gode nok.

5.13.5. Avfall

1. Hvilke løsninger for avfallshåndtering finnes i planområdet i dag, om noen?
2. Hva slags løsninger er planlagt. Skisser og begrunn valg av teknologi (spann, overflatebeholder, sug, brønn) og tenkt lokalisering.
3. Vurder om løsningene som foreslås gir god bokvalitet og funksjonell henting for renovasjonsselskapet.

5.13.6. Energiforsyning og energikilder

1. Hvilke energikilder brukes i dag til oppvarming og drift av bygningene? Dersom man vet noe om dagens energiforbruk, opplys gjerne om det.
2. Hvordan påvirker planforslaget energibehovet i området? Hvilke løsninger for oppvarming og drift ligger inn i planforslaget?
3. Vurder løsningene. Miljø og forsyningssikkerhet er eksempel på vurderingsfaktorer.

### 5.14. Sosial infrastruktur

5.14.1. Skolekapasitet

1. Hvordan er dagens skolekapasitet i nærområdet? Hvor lang er reiseavstanden?
2. Hvordan antas det at gjennomføringen av planforslaget vil øke behovet for skoleplasser?
3. Vil det være ledig kapasitet på skolen etter gjennomføring av planforslaget?

5.14.2 Barnehagekapasitet

1. Hvordan er dagens barnehagekapasitet i nærområdet? Hvor lang er reiseavstanden?
2. Hvordan antas det at gjennomføringen av planforslaget vil øke behovet for barnehageplasser? Reguleres det inn noen barnehagetomter?
3. Vil det være ledig barnehagekapasitet etter gjennomføring av planforslaget?

5.14.3 Annen sosial infrastruktur

[Beskriv tilsvarende dersom det er andre former for sosial infrastruktur som blir klart påvirket av utbyggingsplanene.]

### 5.15. Næring

1. Hvor mange arbeidsplasser er det i området i dag, og hva slags arbeidsplasser er det snakk om? Dersom det er næringsvirksomhet, hvor mange m2 næring er det i dag? Mineralressurser?
2. Hvor mange arbeidsplasser blir det i området dersom planforslaget gjennomføres? Hvor mange m2 næring blir det, og hva slags næring åpnes det for?
3. Vurder endringene og den nye situasjonen, særlig hvor vidt denne type næring er «på rett plass» her.

### 5.16. Landbruk/skogbruk

1. Drives det noen form for landbruk – eller skogbruksvirksomhet innenfor planområdet? Jordressurser? Hvis ja, beskriv omfang og arealer som brukes.
2. Medfører planforslaget noen endringer, omdisponeres noen av arealene til andre formål? Gjøre det noen kompenserende tiltak?
3. Vurder endringene.

### 5.17. Grunnforhold/geoteknikk.

[Områdestabilitet er hovedfokus her.]

1. Gjør rede for konklusjonene i geoteknisk rapport med vekt på planområdets områdestabilitet.
2. For at kommunen skal kunne vurdere om planforslaget er fullstendig og tas opp til førstegangsbehandling, må geoteknisk vurdering eller rapport være registrert i NGU sitt NADAG-register. Gjør her rede for om geoteknisk rapport er lagt inn i NADAG, og på hvilket format (kommunen krever Geosuite-format).

### 5.18. Forurenset grunn

1. Gjør rede for hva eventuelle rapporter eller vurderinger om forurenset grunn sier, eventuelt hvorfor det etter deres syn ikke er behov for en slik vurdering eller rapport.
2. Beskriv eventuelle tiltak i planen for å rydde opp i grunnforurensing, dersom man etter pkt. 1 legger til grunn at det er risiko for dette.
3. Vurder om tiltakene som gjennomføres fører til at situasjonen blir akseptabel.

### 5.19. Risiko- og sårbarhetsanalyse

[ROS-kapittelet i planbeskrivelsen skal oppsummere de viktigste konklusjonene fra ROS-analysen, som skal foreligge i eget dokument. For hvert av de temaene som ROS-analysen peker på at utsettes for betydelig risiko, skal man beskrive ulike avbøtende tiltak i planen som tas for å redusere sjansen for at noe uønsket skal skje, eller konsekvensene av at det skjer. Vurder videre hvor vidt risikoen og sårbarheten er akseptabel, særlig for de mest utsatt temaene.]

1. Rasfare
2. Flomfare
3. Vindskader
4. Luftforurensing
5. Forurensing i grunnen
6. Beredskap og ulykkesrisiko
7. Stabilitetsforhold/ geoteknikk
8. Ledninger

## 6. Konsekvensutredning

[Konsekvensutredning etter konsekvensutredningsforskriften tas inn i planbeskrivelsen jf utredningstema i fastsatt planprogram. Her presenteres også alternativene som er konsekvensutredet.

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

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 fram.

Dersom det ikke er krav til konsekvensutredning, fjernes hele punktet.]

## 7. Plangjennomføring

1. Rekkefølgebestemmelser

[Her gjør man rede for hvilke rekkefølgebestemmelser som ligger inne i planforslaget, med henvisning til de aktuelle §§ i bestemmelsene. Forklar gjerne bakgrunnen for de ulike rekkefølgekravene.]

1. Utbyggingsavtale

[Hvordan sikrer planforslaget at de foreslåtte planløsningene kan gjennomføres mhp felles teknisk infrastruktur? Rekkefølgekrav, utbyggingsavtale, refusjonskrav?]

1. Økonomiske konsekvenser for kommunen

[Her beskrives det hvilke eventuelle økonomiske konsekvenser gjennomføring av planforslaget eventuelt vil få for kommunen.]

1. Konsekvenser for næringsinteresser

[Her beskrives det hvilke eventuelle økonomiske konsekvenser gjennomføring av planforslaget eventuelt vil få for andre næringsinteresser.]

1. Forholdet til overordnede føringer

[I hovedsak kommenteres forholdet til overordnede føringer forløpende under de ulike kapitlene i del 5. I dette avsnittet oppsummerer man hvilke relevante overordnede føringer planforslaget klart er i strid med. Ulike mulige kompenserende tiltak, eller begrunnelser for hvorfor man mener kommunen bør akseptere motstriden, presenteres.]

|  |
| --- |
| **OVERSIKT OVER PUNKTER HVOR PLANFORSLAGET IKKE ER I TRÅD MED OVERORDNET PLAN**  |
| **Opprinnelig krav i overordnet plan (kommuneplan eller områdereguleringsplan)**  | **Ordlyd i forslagsstillers forslag** | **Begrunnelse for å fravike overordnet plan**  |
| For eksempel: KPA § 1-12 Parkeringskrav for bil og sykkel – blokkbebyggelse (0,5) |  |  |
|  |  |  |

1. Interessemotsetninger

[Her peker man på interessemotsetninger som eksisterer innenfor planområdet eller i tilknytning til det. Det kan være interessemotsetninger mellom ulike planfaglige tema, altså at en løsning som er nødvendig for å ivareta et hensyn gjør det vanskeligere å ivareta et annet. Det kan også være interessemotsetninger mellom aktører, som at det å bygge ut en gitt tomt med store volumer er positivt for grunneier, men har negative virkninger for en del av de tilgrensende småhuseiendommene. Det vil i alle planer eksistere interessemotsetninger.]

1. Avveiing av virkninger

[Her veier man ulike virkninger mot hverandre. Avveiingen skjer på to måter. For det første avveier man interessemotsetningene omtalt i avsnittet over mot hverandre, ved at man argumenterer for at de positive virkningene er større eller viktigere enn de negative. For det andre avveier man til slutt helheten i planforslaget, og argumenterer for at de positive virkningene er større enn de negative.]

## 8. Innkomne forhåndsuttalelser

1. Forhåndsuttalelser fra naboer, grunneiere og andre berørte private parter

[Sammendrag av merknadene som har kommet inn fra private parter i saken, med forslagstillers sine kommentarer. Det må skilles klart mellom forhåndsuttalelsene og forslagsstiller sine kommentarer til disse. Avsender og datering på alle forhåndsuttalelser skal gå fram.]

1. Forhåndsuttalelser fra myndigheter

[Sammendrag av merknadene som har kommet inn fra offentlige parter i saken, med forslagstillers sine kommentarer. Det må skilles klart mellom merknadene og forslagsstiller sine kommentarer til disse. Avsender og datering på alle merknader skal gå fram.]

## 9. Avsluttende kommentar

[Dette punktet er valgfritt. Her kan man legge inn en oppsummerende argumentasjon for hvorfor man mener at planforslaget totalt sett bør anbefales. Her kan man tillate seg å være noe mer malerisk og selgende i språket enn i den øvrige planbeskrivelsen.]