*FORSIDEN skal inneholde følgende opplysninger:*

Planbeskrivelse (evt. med konsekvensutredning) til

Detaljregulering for <plannavn>

*<Illustrasjon av planforslaget>*

Fagkyndig: *<planfaglig konsulent/firma>*

Forslagsstiller: *<virksomhet/firma>*

Utarbeidet: *<dato – 8 siffer>*

Sist revidert: *<dato – 8 siffer>*

*Veiledningstekst i rød kursiv slettes. Alle figurer skal nummereres.*

# Sammendrag

*Sammendraget skrives av planadministrasjonen før politisk behandling, og vil være en kort beskrivelse av planforslaget og de mest sentrale konsekvensene.*

Innhold

[Sammendrag 2](#_Toc23851808)

[1 Hovedtrekk i planforslaget 4](#_Toc23851809)

[1.1 Bakgrunn 4](#_Toc23851810)

[1.2 Eksisterende situasjon og fremtidig plangrep 4](#_Toc23851811)

[2 Faktadel 5](#_Toc23851812)

[2.1 Planforslagets nøkkelopplysninger 5](#_Toc23851813)

[2.2 Planstatus 6](#_Toc23851821)

[2.3 Planprosessen 7](#_Toc23851825)

[2.4 Beskrivelse av planforslaget 7](#_Toc23851826)

[3 Dagens situasjon og konsekvenser av planforslaget 8](#_Toc23851896)

[3.1 Datagrunnlag og metoder 8](#_Toc23851911)

[3.2 Overordnede planer og mål 8](#_Toc23851912)

[3.3 Stedsutvikling 8](#_Toc23851913)

[3.4 Landskap og grønnstruktur 8](#_Toc23851921)

[3.5 Uteoppholdsareal og areal for lek (MUA) 8](#_Toc23851922)

[3.6 Kulturminner og kulturmiljø 9](#_Toc23851930)

[3.7 Bebyggelse 9](#_Toc23851931)

[3.8 Sosial infrastruktur 9](#_Toc23851932)

[3.9 Trafikkforhold og trafikksikkerhet 9](#_Toc23851933)

[3.10 Teknisk infrastruktur 10](#_Toc23851934)

[3.11 Miljøfaglige forhold 10](#_Toc23851936)

[3.12 Universell utforming 10](#_Toc23851939)

[3.13 Naturmangfold 11](#_Toc23851940)

[3.14 Natur- og ressursgrunnlaget 11](#_Toc23851941)

[3.15 Barn og unges interesser 11](#_Toc23851947)

[3.16 Folkehelse 11](#_Toc23851951)

[3.17 Risiko- og sårbarhet 11](#_Toc23851952)

[3.18 Økonomiske konsekvenser 11](#_Toc23851953)

[3.19 Juridiske forhold 11](#_Toc23851954)

[3.20 *Andre forhold* 11](#_Toc23851955)

[4 Forhold som sikres i plankart og reguleringsbestemmelser 12](#_Toc23851956)

[5 Illustrasjoner av planforslaget 12](#_Toc23851957)

[6 Forslagsstillers argumentasjon 12](#_Toc23851978)

[6.1 Forslagsstillers faglige begrunnelse 12](#_Toc23851979)

# Hovedtrekk i planforslaget

##  Bakgrunn

*Her skal det kort redegjøres for hensikten med planen, hvilke forhold som utløser planbehovet, eventuell fastsetting av planprogram.*

*Dersom det er gjort politiske vedtak i denne saken gjengis de her.*

*Vedtaksdato, saksnummer, stemmefordeling og protokolltilførsler skal også med.*

*Begrunnelsen for løsningene som er valgt i planforslaget, skal fremkomme av kapittel 3, ikke her.*

##  Eksisterende situasjon og fremtidig plangrep

###  Skisse eksisterende situasjon

*Her legges det inn en enkel* ***kartskisse*** *som viser de viktigste trekkene ved dagens arealbruk. Hva skissen viser, må velges ut fra hva som er mest illustrerende i den enkelte sak. Bygninger med fylte flater øker lesbarheten.*

*Påfør tekst: veinavn, etasjehøyder, bruk etc. Påfør også målestokklinjal.*

### Skisse av fremtidig plangrep

*Sett inn* ***kartskisse*** *av hovedgrep som viser disponering av tomt, plassering av bebyggelse, samt adkomster. Illustrasjonen skal vise mulig fremtidig situasjon ved full utbygging i henhold til rammene i dette planforslaget. Skriv en kort, beskrivende billedtekst.*

*Påfør tekst: veinavn, etasjehøyder, bruk etc. Påfør også målestokklinjal.*

# Faktadel

##  Planforslagets nøkkelopplysninger

*Det er forslagsstiller som står ansvarlig for at opplysningene er riktige. Hvis plansaken endres, skal også nøkkelopplysningene oppdateres.*

**Forslagsstiller:**  *Navn, adresse, tlf., e-post, organisasjonsnummer*

**Fagkyndig:**  *Navn, adresse, tlf., e-post, organisasjonsnummer*

**Eieropplysninger**

*Gnr./ bnr. Eiers navn*

*Gnr./ bnr. Eiers navn*

**Arealstørrelse – planområde**

Planområdet totalt: *xx xxx* m²

Areal for hvert formål:

*Tabell hentes inn fra reguleringsplanens bestemmelser*

**Utnyttelse – ny bebyggelse**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Formålsnavn**  | **Formålskode**  | **BRA over terreng m²**  | **BRA under terreng m²** | **BRA totalt m²** |
|  |  |  |  |  |

Hvis relevant skal det også oppgis:

* Areal (BRA m²) for ny bebyggelse i sone med særlig hensyn til kulturmiljø
* Areal (BRA m²) for bygninger og anlegg til offentlige formål

**Utnyttelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes**

Over terreng: BRA= m²

Under terreng: BRA= m²

**Boligsammensetning**

Antatt antall boligenheter: *stk.*

Boligtype: *<blokk/rekkehus/tomannsbolig/enebolig>*

Leilighetssammensetning:

*Eks 1: <antall> små 40-50 m2 BRA, <antall> middels 50-80 m2 BRA og <antall> store 80 og større m2*

*Eks 2: Romfordeling antall xx-xx rom*

**Parkering**

*Fyll kun ut riktig alternativ. Slett det som ikke passer:*

*Alternativ 1:*

Parkering reguleres ikke. *Begrunn hvorfor, benytter seg av frikjøpsordning etc.*

*Alternativ 2:*

Parkering skal være i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser for planområdet. Etter gjeldende bestemmelser innebærer dette anslagsvis: *Fjern uaktuelle punkter. For store planer: beskriv feltvis.*

Plasser under terreng: stk.

Plasser på terreng: stk.

Plasser i parkeringsanlegg: stk.

Plasser for sykkelparkering: stk.

*Alternativ 3:*

Parkering skal være som følger: *Fjern uaktuelle punkter. For store planer: beskriv feltvis. Begrunn hvorfor det her fastsettes bestemmelser som avviker fra gjeldende bestemmelser.*

Plasser under terreng: stk.

Plasser på terreng: stk.

Plasser i parkeringsanlegg: stk.

Plasser for sykkelparkering: stk.

**Vurdering av forskrift om konsekvensutredning**

Forslagsstiller har vurdert materialet i henhold til Plan- og bygningslovens §4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredning» med tilhørende forskrift. Det er vurdert *<forslagsstillers vurdering>.*

Planadministrasjonen konkluderer med at:

*<Lim inn vurdering fra oppstartsmøte>*

**Kunngjøring og varsling**

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort *<dato>* i *<et avisnavn og et elektronisk medium>.*

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert *<dato>.*

##  Planstatus

*Dette kapittelet skal gi en oversikt over hvilke premisser som gis av overordnede planer og føringer. Beskriv hvilke konkrete føringer som gis for planområdet og planforslaget. Merk at vurdering av hvorvidt planforslaget er i tråd med overordnede føringer gjøres i kap.3. Der det er relevant, bruk kartutsnitt fra planene og suppler med kort tekstlig forklaring.*

###  Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

### Rikspolitiske retningslinjer og nasjonale mål

### Regionale planer

### Kommunale planer

*Er planforslag i samsvar/strid med gjeldende kommuneplan?*

**Pågående planarbeid**

*Pågående arbeid med både overordnede planer og detaljreguleringer i nærområdet nevnes dersom relevant.*

###  *Andre forhold*

*Dette avsnittet tas kun med dersom det er negative servitutter/heftelser m.m. på eiendommene. Ellers slettes overskriften og resten av avsnittet.*

## Planprosessen

### Medvirkning

*Beskrivelse av gjennomført medvirkningsprosesser, herunder møter, workshops, høringer og offentlig ettersyn.*

### Uttalelser til planforslaget

***Kort*** *oppsummering av uttalelser til planforslaget, og hvordan dette er ivaretatt (eller ikke), og hvorfor.*

##  Beskrivelse av planforslaget

### Beliggenhet og avgrensning av planområdet

*Kart og beskrivelse*

### Arealformål – planlagt arealbruk

*Kart og beskrivelse av planforslaget, herunder mulig midlertidig bruk, utviklingspotensial, hva er intensjonen med planforslaget, utdypende om kombinerte formål mv.*

### Kultur- naturmiljø og hensyns- og sikringssoner

*Viktige hensyn som sikres i planen.*

### *<Andre relevante tema>*

# Dagens situasjon og konsekvenser av planforslaget

***Tematisk gjennomgang av dagens situasjon og dokumentasjon av planforslagets konsekvenser.***

***Der det er gjort analyser og utredninger som følger i egne rapporter (f.eks. trafikkanalyse), skal resultatene fra disse oppsummeres her og danne grunnlag for redegjørelsen av konsekvenser. Det skal ikke vises til vedlegg. Planbeskrivelsen skal kunne leses som et selvstendig dokument.***

*Beskriv de* ***faktiske*** *virkningene av planforslaget. Beskrivelsen skal være objektiv. Vurdering av om virkningen er positiv eller negativ, og argumentasjon for valgte løsning, skal fremkomme av planbeskrivelsens kapittel 6. Forslagsstillers argumentasjon, ikke her.*

*Illustrasjoner: Påfør alltid målesokklinjal og nordpil samt nødvendige gatenavn og -nummer. Påfør forklarende billedtekst og alle bilder og figurer skal nummereres.*

***For planforslag med konsekvensutredning:***

*Selve konsekvensutredningen følger planforslaget som vedlegg.* *I planbeskrivelsen skal det redegjøres for konsekvensene av det forslaget dere fremmer, ikke alle utredningsalternativ. Virkningene skal vurderes både i henhold til fastsatt planprogram og relevante tema (se liste nedenfor). Argumentasjon for valg av utredningsalternativ gjøres i kapittel 3.*

## Datagrunnlag og metoder

***Dette avsnittet tas kun med for planforslag med konsekvensutredning.***

*Redegjør kort for datagrunnlaget og metoder som er brukt for å beskrive konsekvensene, og eventuelle faglige eller tekniske problemer ved innsamling og bruk av dataene og metodene.*

## Overordnede planer og mål

*Vurdering av konsekvenser sett i forhold til overordnede planer og mål, ref. kap.2.2.*

*Bidrar planforslaget til konkret måloppfyllelse i kommuneplan?*

## Stedsutvikling

**Dagens situasjon**

*Her skal det gjøres en enkel stedsanalyse som bidrar til å utvikle en forståelse for området, og som tilfører nødvendig stedskunnskap og kan legges til grunn for å vurdere arealdisponering, og til grunn for utforming av retningslinjer og bestemmelser.*

**Konsekvenser**

*Konsekvenser for byutvikling, områdeutvikling, boligsammensetning, annet.*

## Landskap og grønnstruktur

*Topografi, vegetasjon/grønnstruktur, naturtype, naturelementer, annet.*

**Dagens situasjon**

**Konsekvenser**

*Nær- og fjernvirkning, tilpasning til terreng og landskap, konsekvenser for grønnstruktur (på et overordnet strategis, men også detaljert nivå) mv.*

## Uteoppholdsareal og areal for lek (MUA)

**Dagens situasjon**

*Eksempel – tilgjengelig lekeområder i nærheten (kart)*

**Konsekvenser**

***Tabell og kart*** *med angivelse av areal – ny situasjon. Det skal være samsvar mellom tabell og kart.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Uteoppholdsareal /kategori* | *Plankrav* | *Illustrasjonsprosjekt* |
|  |  | *På terreng* | *På balkong* | *På takterrasse* | *Samlet (sum)* |
| *Privat uteoppholdsareal* |  |  |  |  |  |
| *Felles uteoppholdsareal* |  |  |  |  |  |
| *Areal til lek (relativ andel)*  |  |  |  |  |  |
| *Sandlekeplass* |  |  |  |  |  |
| *Kvartalslekeplass* |  |  |  |  |  |
| *Ballfelt / Nærmiljøanlegg* |  |  |  |  |  |
| *Sentralt lekefelt*  |  |  |  |  |  |

*Objektiv beskrivelse av eksisterende kvaliteter som planforslaget bygger opp under, og hvordan, eller nye kvaliteter som følge av planforslaget.*

*Forhold til solbelyst areal og støy (illustrasjon med påførte arealstørrelser i tråd med kommuneplanens krav)*

## Kulturminner og kulturmiljø

**Dagens situasjon**

*Kartutsnitt. Oppsummering av kulturminneregistrering.*

**Konsekvenser**

*Konsekvenser for kulturminner/-miljø, både i og utenfor planområdet. Tilpasning.*

## Bebyggelse

*Forhold til omgivelsene med hensyn til bebyggelsesstruktur, bebyggelsesmønster og offentlig rom, gate, sol og skygge (illustrasjoner), bygningsvolum (skala + proporsjon), bygningstyper, formspråk, materialer, farger.*

**Dagens situasjon**

**Konsekvenser**

*Forhold til gatebredder, byrom og omkringliggende strukturer (typografi og typologi).*

## Sosial infrastruktur

**Dagens situasjon**

*Dagens situasjon (kart med kort beskrivelse)*

**Konsekvenser**

*Hva planlegges det for? Tilrettelegges det for utvikling som kan påvirke sosial infrastruktur? Beskriv.*

*Konsekvenser av planforslaget for eksisterende skoler og helsetilbud vil beskrives av planadministrasjonen.*

*Behov for barnehager beskrives av forslagsstiller, og løses/tas stilling til i den enkelte plan.*

## Trafikkforhold og trafikksikkerhet

**Dagens situasjon**

*Beliggenhet i forhold til kollektivtrafikk, dagens trafikkbelastning, skolevei, sykkeltrase*

**Konsekvenser**

*Her må det som et minimum beskrives konsekvenser for trafikksikkerhet samt hvordan forhold til nød og nytte er ivaretatt, både gjennom beskrivelser og illustrasjoner. Konkrete snitt av frisikt, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, vertikalprofil av nedkjøring til p-kjeller mv. er nødvendig.*

*Endres vegstandard, forhold til hovedveier, kapasitet, trafikktall, trafikksikkerhet, gang- og sykkelvei, skolevei, snarveier, avkjørsel, varelevering, parkering, snøopplag, annet?*

##  Teknisk infrastruktur

*Tema: slukkevann, drikkevann, avløp, energi, veinett, mv.*

**Dagens situasjon**

**Konsekvenser**

*Medfører planforslaget flytting av eller økt belastning på f.eks. ledningsnett?*

## Miljøfaglige forhold

### Grunnforhold

**Dagens situasjon**

**Konsekvenser**

### Forurensning i grunn

**Dagens situasjon**

**Konsekvenser**

### Støy

**Dagens situasjon**

**Konsekvenser**

### Luftforurensning

**Dagens situasjon**

**Konsekvenser**

### Flom

**Dagens situasjon**

**Konsekvenser**

### Overvann

**Dagens situasjon**

**Konsekvenser**

##  Universell utforming

*Bebyggelse, varige konstruksjoner og anlegg, uterom, annet*

**Dagens situasjon**

**Konsekvenser**

*Endrer forslaget forholdene for bevegelseshemmede og orienteringshemmede?*

##  Naturmangfold

*Tema: Prioriterte arter, fremmede arter, utvalgte naturtyper, geologisk mangfold, biologisk mangfold, annet.*

**Dagens situasjon**

**Konsekvenser**

*Eventuelle konsekvenser for naturmangfold skal alltid vurderes, jf. Lov om forvaltning av naturens mangfold, naturmangfoldloven. Se spesielt lovens formål i § 1, forvaltningsmålene i §§ 4-5 og generell aktsomhetsplikt i § 6. Plan- og bygningsetaten plikter etter naturmangfoldloven å foreta en vurdering av plansaken etter prinsippene i lovens §§ 8-12, jf. § 7.*

##  Natur- og ressursgrunnlaget

*Jordbruksinteresser, skogbruksinteresser, friluftsinteresser, fiskeriinteresser, viltinteresser, annet.*

**Dagens situasjon**

**Konsekvenser**

##  Barn og unges interesser

*Oppsummering av tidligere omtalte temaer og eventuelle andre relevante tema som berører barns interesser, herunder leke- og oppholdsarealer, erstatningsarealer, skolevei, annet.*

**Dagens situasjon**

**Konsekvenser**

##  Folkehelse

*Oppsummering av tidligere omtalte temaer og eventuelle andre relevante tema som berører folkehelse (eks. barn og unge, grønnstruktur, miljøfaglige forhold) og en vurdering av planforslaget sett i lys av folkehelse.*

##  Risiko- og sårbarhet

*Oppsummering av ROS-analysen, med utfyllende beskrivelse av hovedtemaene, dersom dette ikke er omtalt under andre overskrifter i dette kapittelet. Beskriv planforslagets konsekvenser både innenfor og utenfor planområdet.*

##  Økonomiske konsekvenser

*Planadministrasjonens tekst*

##  Juridiske forhold

*Planadministrasjonens tekst*

## *Andre forhold*

# Forhold som sikres i plankart og reguleringsbestemmelser

*Dette kapittelet skal bidra til å forklare hvilke viktige forhold som er sikret i planen, og konkret hvordan disse er sikret i plankart og bestemmelser. Ta utgangspunkt i beskrivelsen av konsekvenser i kapittel 3. Det skal være samsvar mellom det som beskrives her, og hva som sikres i plankart og reguleringsbestemmelser. Samsvar er en forutsetning for at det innsendte materialet er komplett.*

***Reguleringsbestemmelsene skal ikke gjengis ordrett.*** *Teksten skal utdype bestemmelsene og intensjonen i**det som sikres i plankart og reguleringsbestemmelser.*

*Argumentasjon for foreslåtte løsninger skal ikke inn i dette kapittelet, men inn i kap.6 Forslagsstillers argumentasjon.*

#### Under følger en ikke utfyllende liste over aktuelle tema fra kap.3 som kan være viktig å omtale:

#### Trafikkløsninger inkludert trafikksikkerhet, overvann, flom, teknisk infrastruktur, hensynssoner, grunnforhold, buffersoner, naturverdier, landskapshensyn inkludert tilpasning til terreng, tilpasning til omgivelser, ivaretagelse av kulturminner, særlige kvaliteter i planforslaget; eksempel kan være utformingsprinsipper, materialbruk, forhold til offentlige rom, nye gangforbindelser, nye park/lekeplasser.

#### Risiko og sårbarhet

*Redegjør i korte trekk for ROS-forhold som det er tatt hensyn til og som er sikret i planforslagets plankart og -bestemmelser. Hvordan avbøtende / foreslåtte tiltak er sikret i planforslaget.*

# Illustrasjoner av planforslaget

*Illustrasjonene* ***skal*** *vise maksimal utbygging, inkludert takoppbygg, i tråd med planforslaget. Illustrasjonene er ikke juridisk bindende.*

*Hensikten med disse illustrasjonene er å gi leserne et visuelt bilde av rammene for det som reguleres. De skal fungere som hjelp til å lese kart og bestemmelser. Det skal ikke vises konkret arkitektonisk utforming og materialbruk, med mindre dette er sikret i planforslagets juridiske dokumenter, da slike illustrasjoner kan virke villedende.*

*Aktuelle illustrasjoner kan være 3D illustrasjoner av volum, perspektiv, plan, snitt og oppriss. Snitt og oppriss skal være målsatt, i lesbart format.*

# Forslagsstillers argumentasjon

## Forslagsstillers faglige begrunnelse

*Gi en faglig begrunnelse for planforslaget. Begrunn byplangrep, herunder valg av formål, disponering av tomta, etc. Dersom resultatet fra analyser og utredninger danner grunnlag for valg av løsning, skal dette redegjøres for. Vis eventuelt til aktuell analyse (f.eks sol/skyggeanalyse). Argumentasjonen kan illustreres, for eksempel med konseptskisse og prinsippsnitt. Skriv kort og konsist, i vanlige saker skal dette kapittelet ikke være mer enn 1-3 sider.*

***Kun for plan med konsekvensutredning:***

*Vurdering av alternativer*

*Her skal dere sammenligne og vurdere de utredningsalternativene som er fastsatt i planprogrammet. Sammenlign dem med tanke på virkning og deres forhold til relevante planer, målsettinger og retningslinjer.*

*Anbefaling av alternativ*

*Begrunn valgt alternativ.*

*Avbøtende tiltak*

*Redegjør for hva som kan gjøres for å tilpasse tiltaket til omgivelsene og for å avbøte skadelige konsekvenser eller ulemper for omgivelsene.*