

[Planbeskrivelse/Reguleringsplan med KU]

[Sett inn plannavn]

PlanID: 0237xxxxx

*Her kan man sette inn et bilde/planutsnitt, se veiledning neste side.

Utarbeidet av [Sett inn Firmanavn] | xx.xx.201x

Vedtatt av Eidsvoll kommunestyre | **xx.xx.201x**

Info, info:



Planbeskrivelse, mal

Prosess Plan / Maler

Godkjent dato

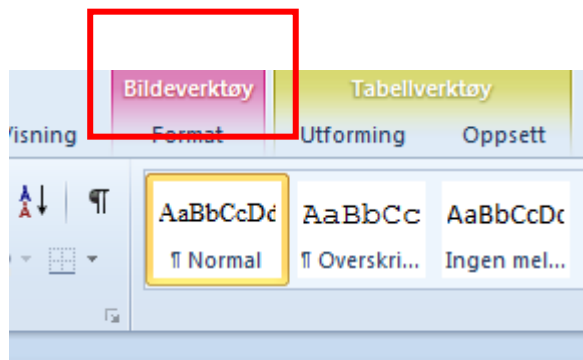
Endret dato 11.01.2018 (Ebbe Dam Meinild)

Dokumentkategori

Siste revisjon

Neste revisjonsdato

*For å tilpasse/ flytte på bildet inne i rammen, kan man velge å formatere bildet ved å trykke på det og gå inn på den fanen her markert med rødt:



Og derfra klikke på «bryt tekst» og velge «tett».*

Bildet kan da plasseres relativt fritt innenfor rammen ved bruk av enten mus eller tastaturpiler.

[Plannavn, skriv inn her]

Planbeskrivelse/Reguleringsplan med KU

Oppdragsgiver/Tiltakshaver:	
Forslagsstiller:	
Konsulent:	

Endringsskjema:

Utarbeidet førsteutkast datert:	xx.xx.201x av [hvem]
---------------------------------	----------------------



Prosess Plan / Maler

Godkjent dato

Endret dato 11.01.2018 (Ebbe Dam Meinild)

Dokumentkategori

Siste revisjon

Neste revisjonsdato

Endring datert:	xx.xx.201x av [hvem]

INNHold

Innhold.....	3
1 Sammen drag	3
2 Bakgrunn	4
3 Planprosessen	4
4 Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik fra overordnet plan)	4
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	4
6 Beskrivelse av planforslaget	5
7 Estetisk vurdering	Feil! Bokmerke er ikke definert.
8 Virkninger av planforslaget	7
9 ROS-analyse	8
10 Konsekvensutredning	Feil! Bokmerke er ikke definert.
11 Innkomne innspill	9
12 Relevante vedlegg	9

***Innholdsfortegnelsen er en vanlig «word-innholdsfortegnelse».**

1 SAMMENDRAG

Kortfattet oppsummering av det viktigste med planforslaget:

Hvem utarbeider?

Hva er hensikten?

Hvor er tiltaket lokalisert.



Konsekvenser av planforslag?

Teksten skal kunne brukes direkte til annonsering, varslingsbrev og liknende. Bør derfor være kort, konsis og fullstendig beskrivende for planforslaget.

2 BAKGRUNN

- 2.1 Hensikten med planen
- 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold
- 2.3 Tidligere vedtak i saken
- 2.4 Utbyggingsavtaler
- 2.5 Krav om konsekvensutredning?

3 PLANPROSESSEN

- 3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER (MED VEKT PÅ AVVIK FRA OVERORDNET PLAN)

- 4.1 Overordnede planer
 - Fylkeskommunale planer
 - Kommuneplanens arealdel evt. kommunedelplaner
- 4.2 Gjeldende reguleringsplaner
- 4.3 Tilgrensende planer
- 4.4 Temaplaner
- 4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

- 5.1 Beliggenhet
 - Beliggenhet
 - Avgrensning og størrelse på planområdet
- 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk
- 5.3 Stedets karakter
 - Struktur og estetikk/ byform
 - Eksisterende bebyggelse
- 5.4 Landskap
 - Topografi og landskap
 - Solforhold
 - Lokalklima
 - Estetisk og kulturell verdi
- 5.5 Kulturminner og kulturmiljø



Prosess Plan / Maler

Godkjent dato

Endret dato 11.01.2018 (Ebbe Dam Meinild)

Dokumentkategori

Siste revisjon

Neste revisjonsdato

5.6 Naturverdier

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

5.8 Landbruk

5.9 Trafikkforhold

- Kjøreatkomst
- Vegsystem
- Trafikkmengde
- Ulykkessituasjon
- Trafikksikkerhet for myke trafikanter
- Kollektivtilbud

5.10 Barns interesser

5.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet
- Barnehagedekning
- Annet

5.12 Universell tilgjengelighet

5.13 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp
- Trafo
- Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

5.14 Grunnforhold

- Stabilitetsforhold
- Ledninger
- Evt. rasfare

5.15 Støyforhold

5.16 Luftforurensing

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

- Risikomatrixe, alle relevante forhold skal vurderes
- Rasfare
- Flomfare
- Vind
- Støy
- Luftforurensing og foruensing i grunnen
- Beredskap og ulykkesrisiko
- Andre relevante ROS tema

5.18 Næring

5.19 Analyser/ utredninger

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Reguleringsformål

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål



Planbeskrivelse, mal

Prosess Plan / Maler

Godkjent dato

Endret dato 11.01.2018 (Ebbe Dam Meinild)

Dokumentkategori

Siste revisjon

Neste revisjonsdato

6.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

6.3.2 [Grad av utnyttning \(veileder\) Forskrift](#)

- BYA, BRA, %-BYA eller %-BRA

6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

6.5 Parkering

- Antall parkeringsplasser - maksimum og minimumstall
- Begrunnelse for eventuelle avvik fra normen for parkeringsdekning
- Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

6.6 Tilknytning til infrastruktur

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

- Tilknytning til overordnet vegnett

6.7.2 Utforming av veger

- Bredde og stigningsforhold
- Avvik fra vegnormalen beskrives

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

6.7.4 Varelevering

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

6.8 Planlagte offentlige anlegg

6.9 Miljøoppfølging

- Miljøtiltak

6.10 Universell utforming

- Beskrive hvilke krav som er stilt
- Hvordan universell tilgjengelighet skal løses

6.11 Uteoppholdsareal

- Privat og felles uteoppholdsareal
- Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal
- Lekeplasser
- Begrunnelse for evt avvik fra vedtekter/normer
- Ivaretagelse av eksisterende og evt ny vegetasjon

- Offentlige friområder
- Arealstørrelse
- Turveier



Prosess Plan / Maler

Godkjent dato

Endret dato 11.01.2018 (Ebbe Dam Meinild)

Dokumentkategori

Siste revisjon

Neste revisjonsdato

- Atkomst og tilgjengelighet
- Sesongbruk
- Andre uteoppholdsarealer
- Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

6.13 Kollektivtilbud

6.14 Kulturminner

- Løsninger i forhold til kulturminner

6.15 Sosial infrastruktur

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

6.17 Plan for avfallshenting/ søppelsug

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

6.19 Rekkefølgebestemmelser

7 KONSEKVENsutREDNING

7.1 Konsekvensutredning etter konsekvensutredningsforskriften 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 fram.

7.2 Dersom reguleringsplanen ikke er konsekvensutredningspliktig bør dette kort begrunnes

8 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

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

8.1 Overordnede planer

8.2 Landskap

8.3 Stedets karakter

8.4 Byform og estetikk

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

- Naturverdier
- Biologisk mangfold
- Verdifull vegetasjon



Planbeskrivelse, mal

Prosess Plan / Maler

Godkjent dato

Endret dato 11.01.2018 (Ebbe Dam Meinild)

Dokumentkategori

Siste revisjon

Neste revisjonsdato

- Viltinteresser
- Økologiske funksjoner osv

8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

8.8 Uteområder

8.9 Trafikkforhold

- Vegforhold
- Trafikkøkning/reduksjon
- Kollektivtilbud

8.10 Barns interesser

- [RPR for barn og planlegging](#)

8.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet
- Barnehagekapasitet
- Annet

8.12 Universell tilgjengelighet

8.13 Energibehov - energiforbruk

- Endringer som følge av planen, samme tema behandles som i beskrivelse av planområdet i tillegg til evt. nye tema som oppstår som følge av planleggingen

8.15 Jordressurser/landbruk

8.16 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp
- Trafo
- Annet

8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

8.18 Konsekvenser for næringsinteresser

8.19 Interessesmotsetninger

8.20 Avveining av virkninger

9 ROS-ANALYSE

9.1 ROS

- Rasfare
- Flomfare
- Vind
- Støy
- Luftforurensning
- Forurensning i grunnen
- Beredskap og ulykkesrisiko
- Andre relevante ROS tema



Prosess Plan / Maler

Dokumentkategori

Godkjent dato

Siste revisjon

Endret dato 11.01.2018 (Ebbe Dam Meinild)

Neste revisjonsdato

10 INNKOMNE INNSPILL

10.1 Merknader (sammendrag av merknadene gjengis her eller tas inn som vedlegg til planbeskrivelsen)

10.2 Annet

11 RELEVANTE VEDLEGG

**Temaene nedenfor kan både tas inn planbeskrivelsen direkte eller følge som vedlegg til saken. Evt. kan temaene inngå både i teksten og som vedlegg.*

1. Illustrasjonsplan.

Hensikten med illustrasjonsplanen er å vise hvordan planområdet kan bli seende ut etter utbygging. Forslaget skal presenteres med maksimal utnyttelse i henhold til reguleringsplan. Illustrasjonsplanen er et viktig virkemiddel for å vise ufaglærte mulige konsekvenser av reguleringsplanforslaget. Det er derfor viktig at denne illustrerer området med bygninger, uteområder, vegger, parkering, renovasjon, vegetasjon osv.

Illustrasjonsplanen skal utarbeides i samme målestokk som plankartet.

2. 3D-modell

Det skal utarbeides digital 3D-modell for planforslag som legger til rette for boligbygging, spesielt gjelder dette områder i nær tilknytning til kollektivknutepunkt, tettsteder og andre steder med tett omkringliggende eksisterende bebyggelse. Også for forslag om utvikling av næringseiendom eller veganlegg der estetikk og fjernvirkning skal vurderes, er en slik modell nødvendig. Modellen skal presenteres med maksimal utnyttelse jamfør reguleringsplan, og skal i rimelig utstrekning vise omgivelser og eksisterende bebyggelse.

3D-modellen skal leveres i et format som kan leses av kommunen, dvs. jpg, tiff, png evt. pdf. eller standard videofil-format.

3. Illustrasjoner/skisser

For mindre omfattende planforslag, utenfor tettbebygde områder eller hvor fjernvirkning er mindre viktig rent estetisk kan det avtales at illustrasjoner, skisser, fotomontasjer eller snittegninger er tilstrekkelig presentasjonsmateriale. Foruten selve det foreslåtte tiltaket skal konsekvenser for naboer, tilpasning til terreng og omkringliggende bygningsmiljø alltid være presentert tydelig og lettfattelig. I følge med snittegninger skal det leveres kart eller annen lettfattelig oversikt som



Planbeskrivelse, mal

Prosess Plan / Maler

Godkjent dato

Endret dato 11.01.2018 (Ebbe Dam Meinild)

Dokumentkategori

Siste revisjon

Neste revisjonsdato

viser hvor snittene er tatt. Alt som presenteres skal være i målbar skala og leveres i et format samsvarende med ovenstående om 3D-modell.

4. Arealregnskap

I oversiktlig tabellform skal reguleringsformål, areal og utnyttelsesgrad beskrive de arealdisponeringer som følger av planforslaget. Areal og utnyttelsesgrad for hvert delfelt skal angis. Dette skal utarbeides i relevans til de arealtall det opereres med i reguleringsplankartet.

5. Støyrapport

For alle planer som legger til rette av støysensitiv bebyggelse i henhold til Veileder T-1442, eller tiltak som kan tenkes å bidra til økt støynivå for omkringliggende områder, skal det utarbeides støyrapport av fagkyndige.

6. Sol/skyggeanalyse

For planforslag hvor det tilrettelegges for uteoppholdsarealer eller som grenser til uteoppholdsarealer skal sol-/skyggeforhold kartlegges. Det samme gjelder for sentrumsområder hvor det kan tenkes at tiltaket vil gi påvirke omkringliggende bebyggelse. Analysen skal gjennomføres i samsvar med maksimal utnyttelse og med planlagt tiltak plassert der hvor sjansen for skyggevirking for omgivelser og uteoppholdsarealer er størst.