PLANBESKRIVELSE

planID   
Detaljregulering for

NAVN

Utarbeidet av NAVN, DATO

Vedtatt i kommunestyret DATO, sak BHNR

# Sammendrag

Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse, jf. pbl. § 4-2, første ledd.

# Bakgrunn

## Hensikten med planen

## Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

## Tidligere vedtak i saken

## Utbyggingsavtaler

## Krav om konsekvensutredning?

# Planprosessen

## Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

# Planstatus og rammebetingelser(med vekt på avvik fra overordna plan)

## Overordna planer

### Fylkeskommunale planer

### Kommuneplanens samfunnsdel

### Kommuneplanens arealdel, ev. kommunedelplan

## Gjeldende reguleringsplaner

## Tilgrensende planer

## Temaplaner

(Bl.a. Folkehelsemeldinga, Grønn Plakat, Energi- og klimaplan for Ringerike)

## Statlige planretningslinjer/rammer/føringer, bl.a.:

Planforslaget skal opplyse om hvilke nasjonale, regionale og kommunale føringer som gjelder for planen. Dersom planforslaget avviker fra overordna føringer skal dette komme klart fram i planbeskrivelsen og begrunnes og vurderes.

# Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

## Beliggenhet

Beliggenhet

Avgrensning og størrelse på planområdet

## Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

## Stedets karakter

Struktur og estetikk/byform

Eksisterende bebyggelse

## Landskap

Topografi og landskap

Solforhold

Lokalklima

Estetisk og kulturell verdi

## Kulturminner og kulturmiljø

## Naturverdier

## Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

## Landbruk

## Trafikkforhold

Kjøreatkomst

Vegsystem

Trafikkmengde

Ulykkessituasjon

Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Kollektivtilbud

## Barns interesser

## Sosial infrastruktur

Skolekapasitet

Barnehagedekning

Annet

## Universell tilgjengelighet

## Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Trafo

Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

Bredbånd/fiber

## Grunnforhold

Stabilitetsforhold

Ledninger

Ev. rasfare

## Støyforhold

## Luftforurensing

## Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Risikomatrise, alle relevante forhold skal vurderes

Rasfare

Flomfare

Vind

Støy

Luftforurensing og forurensing i grunnen

Beredskap og ulykkesrisiko

Andre relevante ROS tema

## Næring

## Analyser/utredninger

# Beskrivelse av planforslaget

## Planlagt arealbruk

### Reguleringsformål

Inkludert arealstørrelsen for alle felter.

### Arealregnskap - utnyttelse

Arealregnskapet skal inneholde maksimal regulert utnyttelse.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Feltnavn | Maks. m2 BRA og maks. m2 BYA |
| Ny bebyggelse og anlegg |  |  |
| Eksisterende bebyggelse og anlegg |  |  |

### Arealregnskap – omdisponering

I saker som berører dyrka og dyrkbar jord eller skogsareal, skal det lages et arealregnskap som viser omdisponering.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Areal  *Dekar 1 desimal* | Arealtype |
| **Skog** | Høg bonitet |  |  |
| Middels bonitet |  |  |
| Lav bonitet |  |  |
| SUM |  | ARTYPE 30 |
| **Dyrka jord** | Fulldyrka jord |  | ARTYPE 21 |
| Overflatedyrka jord |  | ARTYPE 22 |
| Innmarksbeite |  | ARTYPE 23 |
| SUM |  |  |
| **Dyrkbar jord** | *<Oppgi ARTYPE>* |  |  |
|  | *<Oppgi ARTYPE>* |  |  |
|  | SUM |  |  |

Dyrkbar jord er areal som ved oppdyrking kan settes i slik stand at det vil oppfylle krava til lettbrukt eller mindre lettbrukt fulldyrka jord.

For dyrka og dyrkbar jord, skal det også vises hvilke arealformål det omdisponeres til. Dette gjelder areal som ikke tidligere er regulert til andre formål enn landbruk, og brukes blant annet i KOSTRA-registrering. Dersom dyrka og dyrkbar jord som tidligere er regulert til annet formål enn LNFR blir tilbakeført til LNFR, skal dette oppgis.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Arealformål | Dyrka jord  *Dekar 1 desimal* | Dyrkbar jord  *Dekar 1 desimal* |
| Boligbebyggelse |  |  |
| Fritidsbebyggelse |  |  |
| Næringsbygg/virksomhet |  |  |
| Offentlig eller privat tjenesteyting |  |  |
| Andre bygg og anlegg |  |  |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur |  |  |
| Grønnstruktur |  |  |
| Golfbane |  |  |
| Forsvaret |  |  |
| LNFR der landbruk er utelukket |  |  |
| LNFR spredt bebyggelse (bolig, fritid eller næring) |  |  |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag |  |  |
| Kombinasjoner av hovedformål |  |  |
| SUM |  |  |

## Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

### Reguleringsformål 1

Formålene gjennomgås og løsningene beskrives

### Reguleringsformål 2

### osv.

## Bebyggelsens plassering og utforming

### Bebyggelsens høyde

### Grad av utnytting

BYA, BRA, %-BYA eller %-BRA

### Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

### Antall boliger, leilighetsfordeling

## Boligmiljø/ bokvalitet

## Parkering

Antall parkeringsplasser - maksimum og minimumstall

Begrunnelse for eventuelle avvik fra normen for parkeringsdekning

Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

## Tilknytning til infrastruktur

## Trafikkløsning

### Kjøreatkomst

Tilknytning til overordnet vegnett

### Utforming av veger

Bredde og stigningsforhold

Avvik fra vegnormalen beskrives

### Krav til samtidig opparbeidelse

### Varelevering

### Tilgjengelighet for gående og syklende

### Felles atkomstveger, eiendomsforhold

## Planlagte offentlige anlegg

## Miljøoppfølging

Miljøtiltak

## Universell utforming

Beskrive hvilke krav som er stilt

Hvordan universell tilgjengelighet skal løses

## Uteoppholdsareal

Privat og felles uteoppholdsareal

Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal

Lekeplasser

Begrunnelse for evt avvik fra normer

Ivaretakelse av eksisterende og evt ny vegetasjon

Offentlige friområder

Arealstørrelse

Turveier

Atkomst og tilgjengelighet

Sesongbruk

Andre uteoppholdsarealer

Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse

## Landbruksfaglige vurderinger

## Kollektivtilbud

## Kulturminner

Løsninger med tanke på kulturminner

## Sosial infrastruktur

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

## Plan for avfallshenting/søppelsug

## Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

## Rekkefølgebestemmelser

# Konsekvensutredning

Konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger 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.  
Dersom reguleringsplanen ikke er konsekvensutredningspliktig bør dette kort begrunnes

# Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives. Bruk gjerne bilder og skisser for å vise situasjonen før og etter.

## Overordna planer

## Landskap

## Stedets karakter

## Byform og estetikk

## Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

## Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Naturverdier

Biologisk mangfold

Verdifull vegetasjon

Viltinteresser

Økologiske funksjoner osv

## Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

## Uteområder

## Trafikkforhold

Vegforhold

Trafikkøkning/reduksjon

Kollektivtilbud

## Barns interesser

[RPR for barn og planlegging](http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/rundskriv/2008/t-2-08/rikspolitiske-retningslinjer-for-barn-og.html?id=516951)

## Sosial infrastruktur

Skolekapasitet

Barnehagekapasitet

Annet

## Universell tilgjengelighet

## Energibehov – energiforbruk

## ROS

Rasfare

Flomfare

Vind

Støy

Luftforurensning

Forurensning i grunnen

Beredskap og ulykkesrisiko

Andre relevante ROS tema

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

## Jordressurser/landbruk

## Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Trafo

Annet

## Masseforvaltning og massebalanse

Planens konsekvenser for massebalanse skal beskrives. Overskuddsmassene bør i størst mulig grad gjenbrukes. Dersom det ikke er mulig, må det beskrives hvor overskuddsmassene skal plasseres og om det eventuelt er nødvendig å regulere også dette området. Overskuddsmasse skal oppgis i kubikkmeter (m3). Det er tilstrekkelig med et omtrentlig anslag i reguleringsplaner hvor det er anslått mindre enn 500 m3 overskuddsmasse.

## Økonomiske konsekvenser for kommunen

## Konsekvenser for næringsinteresser

## Interessemotsetninger

## Avveining av virkninger

# Innkomne innspill

## Merknader

Merknader omtales kort her (antall og generelt om hovedtemaene som omtales). Selve oppsummeringa og kommentarene til innspillene oversendes et eget word-dokument som legges ved saksframlegget av saksbehandler, som også fyller inn kommunedirektørens kommentarer i det samme dokumentet.

## Annet

# Avsluttende kommentar