Detaljregulering iht. pbl § 12-3/områderegulering iht. pbl § 12-2

Planbeskrivelse (med konsekvensutredning) for (Planens navn)

**Gnr./bnr:**
**PlanID:**
Planens dato:
Kommunestyrets vedtak:

Brukerveiledning

Dette dokumentet redegjør for hva en planbeskrivelse skal inneholde ved innsending av privat reguleringsplanforslag i Indre Østfold kommune. I spesielle saker vil det være nødvendig å omtale flere forhold enn de som er medtatt i denne malen.

* Malen skal fungere som en sjekkliste for forslagstiller/konsulent, ved at den bidrar til at alle nødvendige tema blir omtalt.
* Malen skal fungere som en kvalitetssikring for saksbehandler/kommunen som raskere kan vurdere om all relevant informasjon er medtatt
* Malen skal tydeliggjøre skillet mellom fakta-/saksopplysninger og forslagsstillers egne vurderinger/konklusjoner.
* Malen har derfor en fast oppbygging med innholdsfortegnelse og kapitler, som hvert har et tydelig hovedfokus. Legg spesielt merke til hvor tydelig det skal skilles mellom dagens situasjon og planlagt fremtidig situasjon og konsekvensene av planforslaget. Vær nøye med å opprettholde dette skillet når du skriver. Dersom det er hensiktsmessig kan det avtales at beskrivelse av planforslaget og virkninger av planen flyttes inn i ett samlet kapittel.
* Kapitler og underpunkter skal ikke slettes – oppbygging/layout skal heller ikke endres. Bruk skrifttyper som angitt nedenfor. Alle punkter skal omtales enkeltvis. Noen tema er gjentatt – men under ulike kapitler med ulik vinkling. Pass derfor på at det ikke blir gjentak, og skriv kortfattet og presist.
* Det er anledning til å tilføye nye punkter og legge inn bilder, kartutsnitt, terrengsnitt etc.
* Henvisning til bilag gjøres med rapportnavn og dato.
* Plannavn skal være likt i alle plandokumenter og ihht. oppstartsmøterefereat
* Mangler ved planbeskrivelsen vil kunne være en saksbehandlingsfeil jf krav i forvaltningslovens § 24 om begrunnelse av enkeltvedtak.
* Planbeskrivelsen vil i sin helhet bli lagt ved administrasjonens saksfremstilling sammen med bestemmelser, plankart etc.
* Blå tekst slettes når planforslag sendes inn
* Malen bygger på sjekkliste for planbeskrivelse utarbeidet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet
* **Kontroller av planarbeidet er utformet i tråd med oppstartsmøtereferatet**

Sett inn Prosjektillustrasjon (valgfri)

# Dette er stilen Overskrift 1

## Dette er stilen Overskrift 2

### Dette er stilen Overskrift 3

De tre stilene over vil komme med hvis man velger å sette inn en innholdsfortegnelse i starten av dokumentet.

**Dette er stilen sterk (kommer ikke med i innholdsfortegnelsen)**

*Dette er stilen sitat*

**Dokumentet må ivareta krav til universell utforming, dvs: (Sjekk linken her:** [**Krav til universell utforming**](https://www.iktorkide.no/tjenester/kravliste-universell-utforming/)**):**

* Tekst skal venstrejusteres
* Lenker skal se slik ut:

Eksempelvis : [Krav til universell utforming](https://www.iktorkide.no/tjenester/kravliste-universell-utforming/)

Ikke slik: <https://www.iktorkide.no/tjenester/kravliste-universell-utforming/>

Ikke slik: [LES HER.](https://www.iktorkide.no/tjenester/kravliste-universell-utforming/)

* **Ikke benytt: *kursiv* ellerSTORE BOKSTAVER eller understreking. Benytt heller fet**
* **Lister skal ha listefunksjon, eks punkt som vist først her.**
* **Planbeskrivelsen skal være innstilt på norsk (bokmål)**
* **Tabeller har egne krav:**
	+ **må angis med enten overskriftsrad eller kolonneoverskrift (merk tabellen og sjekk tabellutformingen)**
	+ **Bruk Shift og kontroller at leserekkefølgen er riktig**
	+ **Farge på grafer må hensynta fargeblinde**
* **Bruk gode kontraster, eks.**
* **Sett inn alternativ tekst på bilder (marker bilde, høyreklikk og sett inn alternativ tekst, dvs. forklarende tekst)**
* **Det må settes inn dokument-tittel (Velg Fil – informasjon – Tittel)**
* **Lagre PDF med rett struktur (Fil-lagre som – velg pdf). Under alternativer skal følgende stå på før man lagrer:**
	+ **opprett bokmerker ved hjelp av overskrifter**
	+ **dokumentegenskaper**
	+ **Koder for dokumentstruktur for tilgjengelighet**
* **Kontroller til slutt tilgjengeligheten i dokumentet (ved å trykke på tilgjengelighet nederst i word), og sjekk evt. feilmeldinger**

**Planbeskrivelsen innsendt første gang dato:**

**Revideringer i perioden før første gangs behandling av plandokumentene.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Dato:** | **Revidering består av:** | **Utført av:** |
|   |  Rev 01: Endringer markeres med rødt i word-versjon |   |
|   |   |   |
|   |   |   |
|   |   |   |
|   |   |   |
|   |   |   |
|   |   |   |
|   |   |   |
|   |   |   |
|   |   |   |
|   |   |   |
|   |   |   |

[Dette er stilen Overskrift 1 2](#_Toc191994934)

[Dette er stilen Overskrift 2 2](#_Toc191994935)

[Dette er stilen Overskrift 3 2](#_Toc191994936)

[1. Sammendrag 6](#_Toc191994937)

[2. Nøkkelopplysninger 6](#_Toc191994938)

[3. Bakgrunn for planarbeidet 7](#_Toc191994939)

[3.1. Bakgrunn og intensjon 7](#_Toc191994940)

[3.2. Roller 7](#_Toc191994941)

[3.3. Beliggenhet 7](#_Toc191994942)

[3.4. Forholdet til konsekvensutredninger 7](#_Toc191994943)

[4. Planprosessen 7](#_Toc191994944)

[4.1. Oppstart av planarbeidet 7](#_Toc191994945)

[4.2. Offentlig ettersyn 8](#_Toc191994946)

[4.3. Revisjon av planforslag etter offentlig ettersyn 8](#_Toc191994947)

[5. Planstatus og rammebetingelser 8](#_Toc191994948)

[5.1. Fylkeskommunale planer 8](#_Toc191994949)

[5.2. Kommuneplan 8](#_Toc191994950)

[5.3. Gjeldende områdereguleringsplan/ øvrige reguleringsplaner 9](#_Toc191994951)

[5.4. Tilgrensende planer 9](#_Toc191994952)

[5.5. Aktuelle temaplaner 9](#_Toc191994953)

[5.6. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer 9](#_Toc191994954)

[6. Beskrivelse av planområdet (dagens situasjon) 9](#_Toc191994955)

[6.1. Avgrensning, størrelse og avstander 9](#_Toc191994956)

[6.2. Eiendomsforhold 9](#_Toc191994957)

[6.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk 10](#_Toc191994958)

[6.4. Stedets karakter og eksisterende bebyggelse 10](#_Toc191994959)

[6.5. Landskap, topografi og lokalklima 10](#_Toc191994960)

[6.6. Kulturmiljøet, kulturminner og historiske anlegg 10](#_Toc191994961)

[6.7. Naturforhold 11](#_Toc191994962)

[6.8. Rekreasjon og barn og unges interesser 11](#_Toc191994963)

[6.9. Landbruk 11](#_Toc191994964)

[6.10. Næring 11](#_Toc191994965)

[6.11. Vei- og trafikkforhold 11](#_Toc191994966)

[6.12. Universell utforming 12](#_Toc191994967)

[6.13. Privat og offentlig servicetilbud i nærområdet 12](#_Toc191994968)

[6.14. Teknisk infrastruktur 12](#_Toc191994969)

[6.15. Overvann, klimatilpasning og vassdrag 12](#_Toc191994970)

[6.16. Miljøforhold 12](#_Toc191994971)

[6.17. Grunnforhold 13](#_Toc191994972)

[6.18. Risiko og sårbarhet 13](#_Toc191994973)

[6.19. Privatrettslige bindinger 13](#_Toc191994974)

[6.20. Analyser/utredning 13](#_Toc191994975)

[7. Beskrivelse av planforslaget 14](#_Toc191994976)

[7.1. Planforutsetninger og planlagt arealbruk 14](#_Toc191994977)

[7.2. Reguleringsformål 14](#_Toc191994978)

[7.3. Bebyggelsens plassering og utforming 15](#_Toc191994979)

[7.4. Parkering/garasjer og sykkelparkering 16](#_Toc191994980)

[7.5. Mobilitet og trafikkløsning 16](#_Toc191994981)

[7.6. Rekreasjon, lek, nærmiljøanlegg og uteoppholdsareal 17](#_Toc191994982)

[7.7. Universell utforming 18](#_Toc191994983)

[7.8. Teknisk infrastruktur 18](#_Toc191994984)

[7.9. Overvannshåndtering, klimatilpasning, vassdrag og rammeplan for vann og avløp 18](#_Toc191994985)

[7.10. Renovasjon og varelevering 19](#_Toc191994986)

[7.11. Rekkefølgebestemmelser 19](#_Toc191994987)

[7.12. Planer som oppheves 19](#_Toc191994988)

[7.13. Massehåndtering 19](#_Toc191994989)

[8. Konsekvensutredning 20](#_Toc191994990)

[9. Virkninger av planforslaget 20](#_Toc191994991)

[9.1. Overordnede planer og vedtak 21](#_Toc191994992)

[9.2. FNs bærekraftsmål og arealstrategier i kommunen 21](#_Toc191994993)

[9.3. Risiko- og sårbarhet 21](#_Toc191994994)

[9.3.1. Grunnforhold 21](#_Toc191994995)

[9.3.2. Forurensing og støy 22](#_Toc191994996)

[9.3.3. Flomfare og overvannshåndtering 22](#_Toc191994997)

[9.3.4. Andre relevante ROS-tema 22](#_Toc191994998)

[9.4. Stedets karakter - landskap, byform, estetikk og identitet 23](#_Toc191994999)

[9.5. Rekreasjon og friluftsliv 23](#_Toc191995000)

[9.6. Barn og unges interesser og oppvekstvilkår 23](#_Toc191995001)

[9.7. Bokvalitet for eksisterende omgivelser 24](#_Toc191995002)

[9.8. Bokvalitet og fasadeutforming for ny bebyggelse 25](#_Toc191995003)

[9.9. Kulturminner og kulturmiljø 25](#_Toc191995004)

[9.10. Karbonutslipp, energiforbruk og klimagassutslipp 25](#_Toc191995005)

[9.11. Forholdet til kravene i kap II i naturmangfoldloven 25](#_Toc191995006)

[9.12. Trafikkforhold og mobilitet 26](#_Toc191995007)

[9.13. Universell utforming 26](#_Toc191995008)

[9.14. Sosial infrastruktur (Skole, barnehage, bo-/pleietilbud) 26](#_Toc191995009)

[9.15. Landbruk og andre næringsinteresser 27](#_Toc191995010)

[9.16. Teknisk infrastruktur 27](#_Toc191995011)

[9.17. Virkninger av planforslaget for spesielt berørte eiendommer 27](#_Toc191995012)

[9.18. Juridisk og økonomiske konsekvenser 27](#_Toc191995013)

[9.19. Interessemotsetninger 28](#_Toc191995014)

[9.20. Forslagsstiller avsluttende kommentar 28](#_Toc191995015)

[10. Vedlegg 28](#_Toc191995016)

# Sammendrag

Kort oppsummering av planforslaget.

# Nøkkelopplysninger

|  |  |
| --- | --- |
| **Faktaopplysninger om planen** |  |
| Stedsnavn og adresse |  |
| Gårdsnr./bruksnr. |  |
| Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.) |  |
|  |  |
| Forslagsstiller (som har engasjert plankonsulent) |  |
| Grunneiere (sentrale) |  |
| Plankonsulent |  |
|  |  |
| Ny plans hovedformål |  |
| Planområdets areal i daa |  |
| Grad av utnytting |  |
| Ant. nye boenheter/ nytt næringsareal (BRA) |  |
| Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.) |  |
| Foreligger det varsel om innsigelse (j/n) |  |
| Konsekvensutredningsplikt (j/n) |  |
|  |  |
| Kunngjøring oppstart, dato |  |
| Informasjonsmøte/folkemøte, avholdt (j/n). |  |

# Bakgrunn for planarbeidet

## Bakgrunn og intensjon

Hva er bakgrunnen for at planarbeidet startes opp?

Redegjør kortfattet om hensikt og intensjon og/eller bærende idé. Hvilke kvaliteter ønsker man å tilføre og hva skal reguleringsplanen løse, utbygging eller vern?

## Roller

 Beskriv hvem som er plankonsulent og forslagsstiller, samt forslagsstillers eierforhold (grunneier/utbygger).

## Beliggenhet

Beskrivelse av områdets beliggenhet på overordnet nivå. Illustreres med kart/illustrasjoner.

## Forholdet til konsekvensutredninger

Vurdering av forslaget mht. krav om konsekvensutredning.

# Planprosessen

Beskriv kort sakens forhistorie og tidligere vedtak og evt. inngått/behov for utbyggingsavtale.

## Oppstart av planarbeidet

Redegjør korte avsnitt for planprosessen så langt:

* Oppstartsmøte
* Varsel om oppstart, eks. varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt naboer/grunneiere og offentlige og private instanser… (dato), annonsert i Smaalenene…(dato) og annonsert på Indre Østfold kommunes hjemmesider (dato). Frist for innspill uttalelser var..<dato>. Sett inn varslingskart.
* Angi antall forhåndsuttalelser og hvem som har gitt innspill. Sammendrag med kommentarer legges ved som vedlegg.
* Dato for fastsetting av planprogram

Medvirkningsprosess for øvrig/folkemøte (dato) må beskrives. Hvordan har berørte, naboer, foreninger, organisasjoner, offentlige, barn og unge, aktuelle råd og utvalg for borgermedvirkning etc. vært med i medvirkning av planen.

Opplegg og resultater fra medvirkning med barn og unge skal dokumenteres som egne vedlegg.

## Offentlig ettersyn

Redegjør kort for planprosessen så langt:

* 1. gangsbehandling
* Offentlig ettersyn, eks. når planforslaget ble sendt naboer/grunneiere og offentlige og private instanser… (dato), annonsert i Smaalenene…(dato) og annonsert på Indre Østfold kommunes hjemmesider (dato). Frist for innspill uttalelser var..<dato>. Sett inn varslingskart.
* Angi antall uttalelser og hvem som har gitt innspill. Sammendrag med kommentarer legges ved som vedlegg.

Medvirkningsprosess for øvrig/folkemøte (dato). Hvordan har berørte, naboer, foreninger, organisasjoner, offentlige, barn og unge, aktuelle råd og utvalg for borgermedvirkning etc. vært med i medvirkning av planen.

## Revisjon av planforslag etter offentlig ettersyn

Redegjør kort for endringene som er gjort i planforslaget etter offentlig ettersyn. Hele dokumentet må oppdateres i tråd med evt. endringer.

# Planstatus og rammebetingelser

Redegjør for gjeldende planstatus i området og aktuelle retningslinje. Avvik fra overordnede føringer må synliggjøres og vurderes. Det bør settes inn utsnitt av gjeldende arealplaner.

## Fylkeskommunale planer

Ta utgangspunkt i planens kart og retningslinjer som gjelder planforslaget.

## Kommuneplan

Ta utgangspunkt i planens kart, bestemmelser og retningslinjer som gjelder planforslaget. Utsnitt av arealdelen settes inn.

Relevante bestemmelser oppsummeres.

## Gjeldende områdereguleringsplan/ øvrige reguleringsplaner

Det må settes inn kartskisse som viser hvilke eksisterende planer som blir berørt, angitt med navn, planID og dato. Opplys at ny plan vil erstatte gjeldende plan, samt hvordan gjeldende plan endres.

## Tilgrensende planer

Opplys om tilgrensende reguleringsplaner med kartutsnitt som viser gjeldende planer.

Angis med plannavn, planID, dato.

## Aktuelle temaplaner

Se også oppstartsmøtereferat

## Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Se også oppstartsmøtereferat.

# Beskrivelse av planområdet (dagens situasjon)

I kapittel 6 skal det kun redegjøres kort og presist for eksisterende situasjon uten å relatere det til det nye planforslaget. Det er hensiktsmessig å sette inn bilder, illustrasjoner og tematiske kart som viser dagens situasjon. Det bør omtales dersom det er ulike/flere syn på verdier og prioriteringer.

## Avgrensning, størrelse og avstander

Sett inn varslingskart som viser planområdets avgrensning og beliggenhet.

Redegjør kort for stedsnavn, skolekrets, sentrale bygninger, plassering/ tilgang til viktige områder/funksjoner i nærheten (forhold som vil påvirke planområdets fremtidig mobilitet, bærekraft og bokvalitet). Redegjør for om planområdet er innskrenket eller utvidet gjennom planprosessen.

## Eiendomsforhold

Tabell med grunneiere, gbnr., adresser og utsnitt av eiendomskart i planområdet.

Firmanavn kan stå i tabellen. Navn på private grunneiere settes ikke inn, med unntak for forslagsstillers navn.

Beskriv kvalitet på eiendomsgrensene. Dersom eiendomsgrensene er unøyaktig eller fiktive må det oppmåles nye eiendomsgrenser før plankartet utarbeides. Ved iverksetting av planer kan kommunen stille krav til oppmåling.

|  |  |
| --- | --- |
| **Gnr/bnr**  | **Grunneier, adresse** |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

## Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Beskriv bruken av området og tilstøtende arealer.

## Stedets karakter og eksisterende bebyggelse

Beskriv stedets og bebyggelsens karakter/særtrekk i og rundt planområdet.

Redegjør for struktur, byform, bygningstyper og estetikk, samt bygningstyper (f. eks enebolig, rekkehus, blokk, bygård, kvartalsbebyggelse, etasjehøyder, grad av utnytting, alder på bebyggelse, byggeskikk og hva eksisterende bebyggelse benyttes til).

Teksten må definere:

- Hvilke typiske og spesielle trekk finnes på stedet?

- Hvilke av disse trekkene er viktig å ta vare på?

- Hvilke negative visuelle trekk finnes?

- Hvilke trekk bør prioriteres for å oppnå ønsket utvikling for området?

## Landskap, topografi og lokalklima

Redegjør for planområdets plassering i landskapet, topografi, vegetasjon, eksisterende solforhold, estetisk og kulturell verdi i landskapet.

Vektlegg områdets synlighet (fjernvirkning/nærvirkning) fra omgivelsene.

Vektlegg viktige siktakser, silhuetter, koller, skrenter etc.

## Kulturmiljøet, kulturminner og historiske anlegg

Redegjør for kulturminner og kulturmiljøer i eller nær planområdet, sammen med en kort historisk oversikt.

Beskriv og verdsett spor etter tidligere menneskelig aktivitet i området (enkeltbygg, bebyggelsesstruktur, steingjerder etc). Redegjør for automatisk fredete kulturminner, bevaringsverdige bygninger, objekter eller bevaringssoner i kommuneplan, samt kommunedelplan for kulturminner og andre verneplaner.

Redegjør også for SEFRAK-bygg, andre historiske signifikante/interessante bygg og anlegg. Unge kulturminner så som tekniske innretninger i forbindelse med industrivirksomhet beskrives også.

Oppgi potensialet for arkeologiske funn.

Evt. arkeologisk registrering må foreligge til 1. gangsbehandling av plan.

## Naturforhold

Naturtyper evt. verneområder i området eller i nærheten. Registrerte forekomster og trekkruter/spredningsbarriererer av betydning for vilt/biologisk mangfold beskrives. Innenfor byggefelt beskrives eksisterende grønnstruktur (grøntdrag, skog, parker, hager, trær, annet).

Det redegjøres for om det er fremmede arter og registrerte truede arter innenfor eller nær planområdet.

Det redegjøres for om planområdet består av karbonrike arealer, jf. temakart i kommunen.

## Rekreasjon og barn og unges interesser

Beskriv og verdsett spor av barn og unges bruk/områdets funksjon som lekeareal, rekreasjon, turstier, nærturterreng, utsiktspunkt i og ved planområdet m.m. Opplys om hvem som bruker området (skoler/barnehager, foreninger, organisasjoner m.fl).

Beskriv avstand, tilkomst og trafikksikkerhet til nærmeste, ballplass, fritidsaktivitet, lekeplass, nærmiljøanlegg, idrettsanlegg, skoler og barnehager for barn og unge

Beskriv om området evt. benyttes av barnehager eller skoler.

## Landbruk

Dersom det i eller nær planområdet finnes dyrka/dyrkbar mark og skog skal det redegjøres for dagens bruk, arealenes kvalitet/verdi m.m., samt hvor mye som berøres av planforslaget.

## Næring

Beskriv eksisterende næringsinteresser og arbeidsplasser i eller omkring planområdet.

## Vei- og trafikkforhold

Beskriv eksisterende kjøreatkomst og veisystem, samt veistandard (dimensjonering/stigningsforhold, hastighet).

Redegjør også for eierforhold og trafikkbelastning/kapasitet, trafikkmengde, frisiktlinjer, samt trafikksikkerhet på kjørevei, g/s-vei og skolevei for planområdet og universell utforming.

Beskriv evt. eksisterende snarveier gjennom og/eller ut av området, og hvordan disse snarveiene er tilrettelagt for sosial trygghet, vintervedlikehold, belysning, universell utforming og stigning.

Beskriv ulykkessituasjon, forholdet for gående og syklende.

Beskriv tilgjengelighet/tilgang til kollektivtransport (buss, båt, tog). Redegjør for avstander, forbindelseslinjer og tidsbruk med ulike framkomstmidler til kollektivtrafikk.

Vurder universell utforming i området og på viktige forbindelseslinjer.

Det kan henvises til evt. vedlagt trafikkanalyse, men eksisterende situasjon bør oppsummeres.

## Universell utforming

Redegjør for hvordan universell utforming ivaretas i eksisterende situasjon, vurdert ut fra et helhetlig perspektiv.

## Privat og offentlig servicetilbud i nærområdet

Beskriv eksisterende kapasitet i barnehage og skoler. Redegjør for avstand, forbindelseslinjer og tidsbruk med ulike framkomstmidler til ulike målpunkt i området, eks helsetilbud, dagligvarehandel, skole og barnehage etc. Vurder universell utforming.

## Teknisk infrastruktur

Oppgi om området har offentlig vann og avløp og om det er tilstrekkelig brannvann til området. Beskriv rørledninger som krysser planområdet. Oppgi hvordan energiforsyningen er ivaretatt i dag og oppgi trafostasjon. Ledninger beskrives.

## Overvann, klimatilpasning og vassdrag

Beskriv åpne/lukkede bekker, groper/forsenkninger som fordrøyer overvann i området, hvor beveger vannet seg i dag, vannskader, lokalklima, infiltrasjonsforhold, tette flater, erosjon, etc. Beskriv også eksisterende vannmiljø i området. Beskriv kantsoner langs vann og vassdrag.

## Miljøforhold

Redegjør for om området er utsatt for støy, forurensing i luft/vann/grunn (kort redegjørelse uten å relatere til den valgte planløsningen). Redegjør for om eksisterende bebyggelse og anlegg er utsatt for støy og forurensing i dag. Vurder om området er utsatt for luftforurensing/svevestøv.

## Grunnforhold

Vurder områdestabiliteten i området og fare for ras uten å relatere det til nye tiltak.

Se kartbasert veileder til NVE.

## Risiko og sårbarhet

ROS-analyse utarbeides i tråd med DSBs veileder for samfunnssikkerhet, og legges ved i eget vedlegg. Ekspertise, tverrfaglighet, prosess og metode beskrives. ROS-analysen må vurdere arealer, risikoer og sårbarheter, samt om området er egnet for utbygging.

I vedlagt ROS-analyse så redegjøres blant annet for:

* Om området er flom-, ras- eller erosjonsutsatt, om det er evt. aktsomhetsområder
* Inversjon/kuldedrag, vind, elvos etc.
* Om området er utsatt for luft eller grunnforurensning
* Om området er radonutsatt
* Om det går kraftledninger gjennom eller nær området og evt. spenning på disse
* Om området ligger nær områder benyttet til lagring av farlig stoff/spesialavfall
* Om området ligger i tilknytning til/nær evt. bombemål.
* Skrenter eller høyder med fare for fall?
* Trafikksikkerhet (spesielle ulykkespunkter /risikopunkter)
* Beredskap og ulykkesrisiko

Andre relevante tema

## Privatrettslige bindinger

Beskriv evt. bruksrettigheter/klausuler som tilhører eiendommene m.m.

## Analyser/utredning

Her listes opp analyser og utredninger som er vedlagt med navn på analyse og dato, samt hvem som har utført de, ekspertise og tverrfaglighet.

Oppsummer hovedresultater av analyser dersom disse ikke naturlig faller inn under andre kapitler.

Geotekniske rapporter skal sendes til NADAG og farerapporter skal meldes inn til NVE. Dokumentasjon på at dette er utført sendes til planenheten

# Beskrivelse av planforslaget

I dette kapittelet skal planforslaget beskrives kortfattet med faktaopplysninger og løsninger. Det må presiseres om illustrasjoner er veiledende eller om de er juridisk bindende gjennom bestemmelse i planen**. Konsekvenser av planforslaget skal ikke beskrives i dette kapittelet,** men fremkommer i kapittel «virkninger av planforslaget». Eventuell konsekvensutredning skal omtales i eget kapittel. Dersom det er hensiktsmessig kan det avtales nærmere at kapittel 7 og 9 (virkninger av planen) kan samles til ett kapittel.

## Planforutsetninger og planlagt arealbruk

Redegjør for hvilke forutsetninger/rammer som har vært styrende for planforslaget og dets utforming. Presenter overordnede intensjoner, mål og hensyn som ligger bak utformingen.

Presenter hovedgrepet for området og hvordan man skaper kvalitet i området.

Oppsummer analyser som har vært styrende for valg av endelig planløsning, eksempelvis stedsanalyse, landskaps- og naturanalyse, volum- og konseptstudier, siktlinjer forbindelseslinjer, støy, trafikk, grønnstruktur etc.

## Reguleringsformål

Fyll inn arealoppgave (tabell) nedenfor.

Begrunn evt. for aktuelle valg av arealformål (dersom dette ikke legges inn som en del av kapitlene nedenfor).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Feltkode** | **Formålsnavn** | **Sosikode** | **Areal (m2 eller daa)** |

**Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)**

**Felt**: XXXX **Formål:**  XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **Sosikode**: xxxx **Areal**:xxxm2

**Felt:** XXXX **Formål**: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **Sosikode**: xxxx **Areal:**xxxm2

**Felt**: XXXX **Formål**: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **Sosikode**: xxxx **Areal:**xxxm2

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)**

**Felt**: XXXX **Formål:**  XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **Sosikode**: xxxx **Areal**:xxxm2

**Felt:** XXXX **Formål**: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **Sosikode**: xxxx **Areal:**xxxm2

**Felt**: XXXX **Formål**: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **Sosikode**: xxxx **Areal:**xxxm2

**Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)**

**Felt**: XXXX **Formål:**  XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **Sosikode**: xxxx **Areal**:xxxm2

**Felt:** XXXX **Formål**: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **Sosikode**: xxxx **Areal:**xxxm2

**Felt**: XXXX **Formål**: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **Sosikode**: xxxx **Areal:**xxxm2

**Forsvaret (pbl § 12-5 nr. 4)**

**Felt**: XXXX **Formål:**  XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **Sosikode**: xxxx **Areal**:xxxm2

**Felt:** XXXX **Formål**: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **Sosikode**: xxxx **Areal:**xxxm2

**Felt**: XXXX **Formål**: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **Sosikode**: xxxx **Areal:**xxxm2

**Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl § 12-5 nr. 5)**

**Felt**: XXXX **Formål:**  XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **Sosikode**: xxxx **Areal**:xxxm2

**Felt:** XXXX **Formål**: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **Sosikode**: xxxx **Areal:**xxxm2

**Felt**: XXXX **Formål**: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **Sosikode**: xxxx **Areal:**xxxm2

**Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 12-5 nr. 6)**

**Felt**: XXXX **Formål:**  XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **Sosikode**: xxxx **Areal**:xxxm2

**Felt:** XXXX **Formål**: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **Sosikode**: xxxx **Areal:**xxxm2

**Felt**: XXXX **Formål**: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **Sosikode**: xxxx **Areal:**xxxm2

**SAMLET AREAL XXXXXX daa**

**Hensynssoner**

**Felt:** XXXX **Formål:** Sikring-/støy-/faresone eller annen sone: **Sosikode**: XXXX **Areal:** XXm2

**Felt:** XXXX **Formål:** Sikring-/støy-/faresone eller annen sone: **Sosikode**: XXXX **Areal:** XXm2

**Felt:** XXXX **Formål:** Sikring-/støy-/faresone eller annen sone: **Sosikode**: XXXX **Areal:** XXm2

## Bebyggelsens plassering og utforming

Presenter valg av utbyggingsform og beskriv løsninger.

Bebyggelsen skal vises i en vedlagt illustrasjonsplan som viser alle tillate tiltak og maksimal utnytting i forhold til planforslagets rammer, samt oppriss, målsatte tverrsnitt, langsnitt av bebyggelsen i passende skala og andre illustrasjoner, eks. 3-4 perspektiver fra gateplan og fra influensområder som påvirkes ved fjernvirkning. Relevant kan også være gatetverrsnitt som viser kvalitet mht. solforhold, grønnstruktur og boligkvalitet. Gatetverrsnitt vises med snitt gjennom ny bebyggelse og nabobebyggelse med målsatt gesimshøyde, mønehøyde og gatebredde (med gateutforming) og forhold mellom gesims/gate f. eks 1:1, romhøyder og solinnfall ved vårjevndøgn og sommelsolverv.

Oppgi forhold som fremgår av bestemmelsene

* Bygningstype, eks. frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhus- bebyggelse, blokkbebyggelse, kvartalsbebyggelse etc. Evt. bestemmelser for sokkelleiligheter.
* Bebyggelsens plassering, avstand til tomtegrense og senterlinje vei
* Bebyggelsens utnyttelsesgrad (BYA, BRA, %-BYA eller %-BRA)
* Volumoppbygging, nedtrapping, inntrukket etg.( beskriv hvor langt inn etg. er trukket inn)
* Bygningsutforming, takform
* Etasjeantall/Byggehøyder (både høyde i meter og kotenivå, gesims- og mønehøyde, samt beskrivelse av antall etasjer som byggehøyden gir rom for).
* Antall boliger og leilighetsfordeling og variasjon i boligtype for å skape variasjon i alder
* Oppgi antall m² næringsareal, type næring, antall arbeidsplasser
* Fasademateriale og fargevalg
* Vindusutforming og fargevalg
* Bruk av varige fasademateriale eller andre miljømessige bærekraftstiltak og vedlikeholdskostnader
* Utforming av 1. etg/ inngangsparti (gjelder spesielt for sentrumsformål)
* Innvendig romhøyde
* Planløsninger (muligheter for enkelt å møblere, har tilstrekkelig plass for passasje, plassering av spisegruppe, sofa og tv-møblement, fri benkeplass på kjøkken, lagringsplass på kjøkken – soverom og gang.)
* Oppgi om det er bygningsmasse som forutsettes å bli stående eller rives.
* Byggegrenser

Tegningene og beskrivelsene skal illustrere det som framgår av bestemmelsene. Om enkelte forhold kun fremgår av tegninger og ikke i planbestemmelsene, så må dette avklares med planenheten.

Dokumentasjon: Fasadetegninger med material- og fargevalg, plantegninger.

## Parkering/garasjer og sykkelparkering

Angi utforming og lokalisering av valgt parkeringsløsning (bil- og sykkelparkering), og beskriv løsninger (fellesparkeringer/offentlige parkeringer/ parkering på egen tomt).

Bil- og sykkelparkeringsdekning, inkludert HC-parkering må dokumenteres (i illustrasjonsplanen) i tråd med bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Angi maks- og minimumstall for parkering og må opplys om og begrunn evt. avvik.

Beskriv muligheter for lading av elkjøretøy.

Beskriv tilgjengelighet for besøksparkering.

Beskriv tilgjengelighet parkering for kommunale tjenester, eksempelvis hjemmesykepleie.

Sykkelparkering plasseres enkelt tilgjengelig ved inngangspartier (ikke i kjeller).

Beskriv evt. eget sykkelverksted/rom for vask.

Beskriv nødvendige ramper (skal plasseres innenfor bebyggelsen).

## Mobilitet og trafikkløsning

Beskriv nye veiføringer i planområdet, samt behov for tiltak på eksisterende veinett.

Oppgi:

* Offentlig/felles/private kjøreveier og fellesadkomster og tilknytning til overordnet veinett
* Frisikt
* Utforming av veier/gang-sykkelveier/fortau/snarveier (veistandard, bredder, tverrprofiler stigningsforhold, snumuligheter, universell utforming, grønnstruktur m.m)
* Utforming av snarveier og tilgjengelig.
* Plassering av anleggsveier og trafikksikkerhetstiltak i anleggsperioden.
* Beskriv utforming/krav til gatetun, torg, beplantning av annet veiareal, skjæringer, fyllinger etc.
* Varelevering og uttrykning (oppstillingsplasser, fremkommelighet og snumuligheter) Opprett kontakt med Indre Østfold Brann og redning (IØBR)
* Krav til samtidig opparbeidelse og rekkefølgekrav.
* Eiendomsforhold på veinettet, felles atkomstveier

## Rekreasjon, lek, nærmiljøanlegg og uteoppholdsareal

Beskriv arealformål i planområdet med tilhørende bestemmelser som tilrettelegger/påvirker felles rekreasjon, lek, nærmiljø og uteopphold på:

* Offentlig arealer/anlegg og møteplasser
* Friområder og turområder
* Overordnede grønnstrukturer
* Torg

Opplys om hvilke bestemmelser som stilles: Eks. planlagt funksjon og utforming, bredder, størrelser, møblering, opparbeidelse og rydding/vedlikehold, tilgjengelighet, vegetasjon/beplantning, sol/skyggeforhold, dagslysforhold, belysning, støy, kotehøyder, sesongbruk, eierforhold, rekkefølgebestemmelser og kapasitet sett opp mot antall boenheter som vil benytte området. Dersom vegetasjon skal bevares - redegjør hvordan vegetasjon med tilhørende rotsystem bevares gjennom anleggsperioden og frem til prosjekter er ferdigstilt. Dokumentasjon: utomhusplan 1:200.

Dokumenter hvordan krav i kommuneplanens arealdel ivaretas for

* private uteoppholdsarealer
* Felles uteoppholdsarealer (flere enn 2 boenheter)
* Offentlige/felles lekearealer

Beskriv hvordan forholdet organiseres og løses i planforslaget, samt hvordan reguleringsplanen sikrer kvalitet på uteoppholdsarealer/lekearealer (sikringstiltak, solforhold, støyforhold, møblering, belysning, dekke, størrelser, helling, tilrettelagt for hvilke aldersgrupper og hvilken type aktivitet, tilgjengelighet, omkringliggende infrastruktur, beplantning, sesongbruk, rekkefølgebestemmelser etc.). Opplys også om eiendomsforhold og om uteopphold/lekearealer legges på terreng, lokk, balkong og eller tak, samt krav til jorddybde, og evt. avvik fra overordnede planer.

Der det er krav til minste samlet felles uteoppholdsareal (SFUA) i tillegg til minste felles uteoppholdsareal (MFUA) så må dette beskrives særskilt.

Arealregnskap og kvalitetskravene dokumenteres i illustrasjonsplan/utomhusplan, snitt og/eller tabell. Kun arealer som oppfyller kvalitetskravene i overordnede bestemmelser kan regnes inn (eks. mht. størrelse, plassering og kvalitet, herunder sol/skygge, helling, støy, bredde, møblering etc.).

I større områder (med krav om senere detaljregulering) bør en legge vekt på å forklare strukturen (f.eks. en større samlingsplass samt flere mindre lekeplasser til naturlig avgrensede felt). Det behøver da ikke angis maksimalt antall boenheter og bruksareal til bolig.

## Universell utforming

Redegjør for hvordan universell utforming og tilgjengelighet ivaretas i planforslaget, og sikres i prosjekter fra tidlig fase. Felles arealer og offentlig arealer må spesielt vurderes.

## Teknisk infrastruktur

Beskriv hvordan ny bebyggelse tilknyttes til ledningsnett med beskrivelse av behov for oppgradering, samt rekkefølgebestemmelser. Løsninger for vann og avløp beskrives og det legges ved en egen VA-plan. Opplys om omlegging/nyanlegg kan løses innenfor planområdet. Plassering av trafo/energianlegg fastlegges i plankart og bestemmelser.

Opplys om det er krav om tilknytning til fjernvarme, evt. krav om bruk av andre alternative energikilder.

## Overvannshåndtering, klimatilpasning, vassdrag og rammeplan for vann og avløp

Beskriv planens tiltak for klimatilpasning og overvannshåndtering i tråd med Indre Østfold kommunes overvannsveileder, klimatilpasningsstrategi og NVEs veiledere. Beskriv hvordan planen hensyntar vannmiljø, fare for flom, og hvor flomveier føres. Både interne, gjennomgående og eksterne flomveier vurderes. Blågrønn faktor og flerfunksjonell funksjon beskrives. Det skal beskrives hvordan kantvegetasjon langs vann og vassdrag er sikret. Det må sikres tilstrekkelig bredder, og dette må beskrives.

Overvannsbaserte løsninger skal føres inn i reguleringsplankartet som egne formål/hensynssoner:

Eks: Grønnstruktur, overvannstiltak (eks. regnbedd), vannspeil, infiltrasjon/fordrøyning/avledning, flomfare, flerfunksjonsarealer, vann- og avløpsnett, overvannsnett, vannvei/bekk, blå-/grønnstruktur.

Det skal prioriteres naturbasert, åpne, lokale og flerfunksjonelle overvannsanlegg. Andre løsninger må begrunnes. Det bør settes inn bestemmelser som sikrer at anleggene får en funksjon for opplevelse, estetikk og styrker biologisk mangfold.

## Renovasjon og varelevering

Redegjør for utforming og plassering av renovasjonsanlegg, avstander fra bebyggelsen og andre forhold til krav fastsatt av IØR (anleggets kapasitet, størrelse på renovasjonsbil, oppstillingsplass, fremkommelighet, snumulighet, behov for rygging og manøvrering for renovasjonsbil). Redegjør for sikkerhet for 3. person., eksempelvis ved tømming av nedgravd renovasjonsanlegg. Legg ved sporing som viser tilstrekkelig vegbredder for renovasjonsbil og varelevering. Plassering og utforming av renovasjonsanlegg sikres gjennom bestemmelser og i plankart.Opprett kontakt med Indre Østfold Renovasjon (IØR). Beskrivelse av hvordan kravene fra IØR ivaretas i planen skal framgå av planbeskrivelse.

## Rekkefølgebestemmelser

Beskriv eventuelle rekkefølgebestemmelser som ikke er dekket opp overfor.

Redegjør for evt. utbyggingsrekkefølge. Rekkefølgebestemmelser må knyttes til feltkoder og hele felter (eksempelvis ikke halve kjøreveien i felt KV1)

Alle rekkefølgekrav skal begrunnes.

## Planer som oppheves

Beskriv planer som oppheves helt eller delvis, og beskriv hva som skal endres.

## Massehåndtering

Utred hvordan massebalanse vil oppnås og redegjør for plangrep for å redusere det totale masseoverskuddet. Vurder egnede arealer for kildesortering av «masser».

# Konsekvensutredning

Dersom det er krav om konsekvensutredning jf. konsekvensutredningsforskriften, må dette kapittelet inn. Det tas inn et sammendrag av KU inn i planbeskrivelsen. Fullstendig KU må da følge som vedlegg.

For hvert tema som vurderes i konsekvensutredningen skal det gjøres rede for datagrunnlag og metode, samt eventuelle faglige eller tekniske problemer ved innsamling og bruk av data og metode.

Kapitler i konsekvensutredningen, eks:

* Alternativer til planforslaget (samt alternativet om å ikke realisere planen –

0-alternativ)

* Tidsplan for gjennomføring
* Forurensing
* Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger
* Kulturminner og kulturmiljø
* Naturens mangfold
* Landskap
* Jordvern
* Karbonutslipp fra arealbruksendringer
* Masseforvaltning
* Vannmiljø
* Befolkningens helse
* Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelveinett
* Kriminalitetsforebygging
* Beredskap og ulykkesrisiko
* Barn og unges oppvekstsvilkår
* Arkitektonisk og estetisk utforming
* Konkurranseforhold
* Kumulative virkninger i forhold til andre gjennomførte og planlagte tiltak
* Forslagstillers begrunnelse for valg av alternativ
* Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen
* Undersøkelser og tiltak for å overvake de faktiske virkningene av planen
* Etc.

# Virkninger av planforslaget

I dette kapittelet beskrives og vurderes virkning og konsekvenser av gjennomføringen av planen.

I kapitlene nedenfor må det spesielt vurderes konsekvenser av forhold som avviker fra vedtatt overordnet plan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø, eller samfunn. Det skal også gjøres rede for hvilke konsekvenser planen vil ha for berørte private eiendommer innenfor planområdet, spesielt med tanke på de som ikke har vært med på utformingen av planforslaget, og konsekvenser for eiendommer omkring planområdet herunder endringer mht. nærmiljø, adkomstforhold, sol- og skygge, trafikkøkning, støy, grønnstrukturer, møteplasser med videre. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives og må implementeres i rekkefølgebestemmelsene. Pass på å unngå gjentak fra kapitler overfor.

## Overordnede planer og vedtak

Redegjør hvordan det omsøkte planforslaget forholder seg til overordnet plan og overordnede mål og visjoner. Det må redegjøres sepsifikt nasjonale klimahensyn er ivaretatt i planen. Redegjør for evt forutsetninger som brytes (både plankart, bestemmelser og intensjoner i overordnet plan). Konsekvens som følge av avvik fra overordnede planer og mål/visjoner beskrives og vurderes. Beskriv også hvordan planen oppfyller eller avviker med kommunens relevante arealstrategier (som er listet opp i oppstartsmøtereferatet).

## FNs bærekraftsmål

Beskriv planens forhold til FNs bærekraftsmål. Hvilke bærekraftsmål er relevante og hvordan kan planforslaget påvirke bærekraftsmålene i positiv/negativ retning.

## Risiko- og sårbarhet

Trekk ut de viktigste opplysningene fra egen ROS-analyse som følge av utbyggingen. Inndel i underkapitler som vist nedenfor. Avbøtende tiltak, sikringstiltak og løsninger fra ROS-analyse trekkes inn i planbeskrivelsen. Det må konkluderes med om området er egnet til utbyggingsformål basert på resultater i risiko- og sårbarhetsanalysene, og om det skal innarbeides tiltak i planbestemmelser og plankart. I ROS-analysen må det tas stilling til hvilken risiko som aksepteres i planen og hvilke akseptkriterier som skal legges til grunn.

Alle relevante naturfarerapporter (grunnforhold, flom, erosjon etc). skal meldes inn til NVE, og dette må dokumenteres i plan.

### Grunnforhold

Beskriv om det er utført nye grunnundersøkelser i området. Geotekniske rapporter må sendes til NADAG. Dette må dokumenteres til planenheten. Beskriv nødvendige tiltak for å sikre stabilitet i området, og konsekvenser for hvordan endring i terreng/masseutskiftning og nye bebyggelse (og andre tiltak) påvirker rasfare og erosjon. Redegjør hvordan grunnforhold ivaretas gjennom reguleringsbestemmelsene. Opplys behov for uavhengig kvalitetssikring av utarbeidet rapport.

### Forurensing og støy

Redegjør for om forslaget gir endret forurensingssituasjon for både ny og eksisterende bebyggelse/anlegg/natur (støy, luft eller grunnforurensing). Beskriv konsekvenser og nødvendig miljøoppfølging/miljøtiltak, eks. masseutskiftning/ uttak/tilførsel eller avbøtende tiltak knyttet til støy, luft- og grunnforurensing. Vurder sammensatte konsekvenser (eks. for boenheter som berøres av både støy og forurensing). Alle relevante forhold knyttet til støy med evt. avbøtende tiltak må være identifisert og avklart før planen sendes til offentlig ettersyn.

### Flomfare og overvannshåndtering

Eksisterende og fremtidige avrenningsforhold, samt nedbørsfelt må illustreres og vurderes. Identifiser og vurder konsekvenser for eksisterende åpne/lukkede bekker, flomveier inn, gjennom og ut av planområdet, samt vannsig.

Redegjør for om endring i terreng/masseutskiftning og ny bebyggelse kan medføre endringer i avrenningssituasjonen som kan skape flomfare i dette området eller områder nedstrøms. Det må vurderes om flomveier nedstrøms har kapasitet til å ta imot overvannet, slik at byggverk, byggegrunn og tilstøtende terreng ikke utsettes for skade fra overvann, flom eller erosjon som følge av tiltaket/planforslaget. Dersom flomveier ligger i område med marin leire kan økt erosjon øke faren for kvikkleireskred over tid. Faren må vurderes og evt. avbøtes.

Referer til overvannsplanen og gjengi konklusjon. Det må begrunnes særskilt dersom lukkede/nedgravde fordrøyningsanlegg benyttes (ikke anbefalt).

Beregninger må dokumentere at tilstrekkelige areal er avsatt til fordrøyning i planområdet og alle tiltakene, samt flomsoner og avbøtende tiltak må reguleres og sikres i plankart/bestemmelser, samt i rekkefølgebestemmelsene. Dersom planområdet skal bygges ut i etapper, må det redegjøres for hvordan det er sikret at overvannshåndteringen kan gjennomføres for hele planområdet.

Konsekvenser for vannmiljø må beskrives. Det må redegjøres hvordan nye tiltak og inngrep vil påvirke miljøtilstand til vannforekomster.

### Andre relevante ROS-tema

Lim inn konklusjon og anbefaling for videre tiltak fra ROS-analyse. ROS-analyse legges ved som vedlegg.

Redegjør evt. for andre særskilte forhold som berører risiko og sårbarhet. Vurder om tiltakene bør legges inn som egne underkapitler. Eks:

* Redegjør for beredskap og ulykkesrisiko
* Redegjør for om forslaget vil gi endring av lokalklimatiske forhold.
* Redegjør for evt. behov for tiltak i forhold til kraftledninger gjennom eller nær området

Redegjør for evt. behov for tiltak i forhold til lagring eller transport av farlig gods.

## Stedets karakter - landskap, byform, estetikk og identitet

Argumenter overordnet for valg av planfaglige grep, og redegjør for mulighetsvurderinger og alternativer.

Beskriv hvilke konsekvenser planforslaget får for opplevelsen av overordnet landskap/terreng, byform og estetikk, samt stedets karakter/identitet og bygde og naturlige omgivelser (eks mht. volumoppbygging og takform/nedtrapping, silhuettvirkning, eksponering, skjæringer/fyllinger, siktlinjer, samsvar, kontrast, grønnstrukturer m.m)

Beskriv/illustrer konkret hvilke endringer planforslaget vil innebære mht stedets karakter.

* I hvilken grad bidrar estetikken i prosjektet til utvikling av identiteten på stedet? Harmonerer nytt tiltak med eksisterende omgivelser?
* I hvilken grad innebærer endringene/ny bebyggelse tap av eksisterende kvaliteter eller endring av stedets karakter/identitet?
* Vurder evt. tiltak for å sikre at tap av eksisterende kvaliteter blir minst mulig, evt. erstattet etc (eks. åpen bebyggelse) opp mot forventede nye kvaliteter i omgivelsene (fortetting, nye byrom, møteplasser, gateløp, grønne lunger, ny næring etc.).
* I hvilken grad er nye kvaliteter sikret i utformingskrav og rekkefølgekrav?
* Hvordan vil fordeler/ulemper ved endret stedskarakter som følge av planforslaget innvirke på ulike områder/grupperinger?
* Begrunn valg av utbyggingsform og arkitektur.

Illustrer konsekvenser i landskapet gjennom illustrasjoner, eks:

* Snitt som viser endringer i landskapet
* Gatetverrsnitt med eksisterende bebyggelse, ny bebyggelse, gatebredder

## Rekreasjon og friluftsliv

Beskriv eventuelle endrede forutsetninger for rekreasjon og friluftsliv som følge av planforslaget i eksisterende skog, grøntdrag, buffersoner, vegetasjonsbelter og strandsone langs vassdrag, på vannet. Vurder tilgang til nærturområder og vurder kvaliteten på nye turdrag og grøntarealer. Vurder om det er satt av tilstrekkelig bredder på grøntdrag til å sikre flersjikta busk- og/eller trevegetasjon med rotsone, skjerming, rekreasjon og friluftsliv. Vurder også avstand på byggegrenser mot grøntdrag, for å unngå uheldig privatisering.

## Barn og unges interesser og oppvekstvilkår

Barnets-beste-vurderinger/barnerettighetsvurdering skal ligge til grunn for alle beslutninger og både positive og negative konsekvenser av plan må framgå. Se også barnekonsekvensanalyser på følgende link: [Barnekonsekvensananlyser](https://www.tiltak.no/0-overordnede-virkemidler/0-4-kunnskap-og-verktoey-som-hjelpemidler/barnekonsekvensanalyse/)

Vurder kvaliteten av planlagte uteoppholdsarealer og lekearealer. Begrunn lokalisering, utforming, løsning og trafikksikkerhet til uteoppholdsarealer/lekearealer, samt evt. avvik.

Vurder virkningen av evt. sikringstiltak, solskjermingstiltak og funksjonskrav som kan øke attraktiviteten på området.

Vurder konsekvenser for uteoppholdsarealer for ny/eksisterende bebyggelse i /utenfor planområdet, og kapasiteten til arealet.

Vurder adkomst og tilgjengelighet (inkl. trafikktrygge adkomster og plasser), universell utforming, avstander for viktige målpunkt. Vurder ivaretakelse av eksisterende og evt. ny vegetasjon.

Opplys om planen legger beslag på eller påvirke arealer som er avsatt til eller er i bruk av barn- og unge i dag og evt. avbøtende tiltak (eks. fullverdige erstatningsarealer).

Beskriv hvordan møteplasser (felles og offentlige) ivaretar kvalitet for barn og unge i området og stedet/byen for øvrig.

## Bokvalitet for eksisterende omgivelser

Beskriv bebyggelsens skala i forhold til omkringliggende bebyggelse/anlegg/plasser og grep for å minske inntrykk av skala, høyde eller breddevirkning (f. eks lav gesims, visuell oppdeling av fasade horisontalt/vertikalt, bruk av grønnstruktur/trær)

Beskriv/illustrer konsekvenser for nabobebyggelsen og evt. tilgrensende offentlig/private utearealer/plasser eks:

* Utsikt/siktlinjer
* Innsyn
* Nær- og fjernvirkning
* Sol/skyggeforhold og lys
* Samlet vurdering for befolkningens helse mht. sammensatte konsekvenser (vurder den samlede konsekvensen for folkehelse som følge av flere negative/positive virkninger, eks. lys, støy, forurensing, luft/støv, boligstruktur, møteplasser, grønnstruktur, rekreasjon, fysisk aktivitet, kriminalitets reduserende tiltak etc)

Dokumentasjon:

Illustrasjoner av siktlinjer, 3D-illustrasjoner fra gatenivå og sol/skyggediagram

## Bokvalitet og fasadeutforming for ny bebyggelse

Begrunn løsninger for hvordan det sikres god bokvalitet i ny bebyggelse, samt høy kvalitet på uteoppholdsarealer og allmenne grøntarealer. Redegjør for universell utforming, tilgjengelighet og se også løsningene i sammenheng med folkehelse (jf. pkt 9.7).

* Planløsninger
* Utsikt/siktlinjer
* Innsyn
* Sol/skygge og lys
* Samlet vurdering for befolkningens helse (eks. nye beboere) mht. sammensatte konsekvenser (eks. lys, støy, forurensing, luft/støv, boligstruktur, møteplasser, grønnstruktur, rekreasjon, fysisk aktivitet, kriminalitets reduserende tiltak etc)

Dokumentasjon:

Plantegninger, sol/skyggediagram

## Kulturminner og kulturmiljø

Beskriv hvilke virkninger planforslaget har for kulturminner og kulturmiljøer, SEFRAK-registrerte bygninger og andre verneverdier. Vurder og beskriv konsekvenser av eventuelle tap/endring av eksisterende verdier og virkningen av eventuelle foreslåtte avbøtende tiltak.

## Karbonutslipp, energiforbruk og klimagassutslipp

Redegjøres for tiltak som reduserer energiforbruk og klimagassutslipp ved utbyggingen. Konkrete tiltak videreføres til reguleringsbestemmelser.

Konsekvenser for karbonutslipp må dokumenteres her. Dersom området berører arealer avsatt til middels karbonrik eller svært karbonrike arealer må det utføres karbonregnskap. Det må da vurderes hvilke karbonutslipp tiltaket medfører og hvordan utslipp kan begrenses mht. utforming av planområdet og andre avbøtende tiltak.

## Forholdet til kravene i kap II i naturmangfoldloven

Naturmangfold skal alltid vurderes, jf. Lov om forvaltning av naturens mangfold, naturmangfoldloven. Se spesielt lovens formål § 1, forvaltningsmålene §§4-5 og generell aktsomhetsplikt §6. Naturmangfoldloven §§ 8-12 må vurderes.

Redegjør for løsninger/tiltak og beskriv hvordan planforslaget innvirker på eksisterende naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner etc. Vurder eventuell konsekvens av tap/endring av eksisterende verdier og virkningen av eventuelle foreslåtte avbøtende tiltak.

Beskriv hvordan det tilrettelegges for beplantning som fremmer biologisk mangfold og pollinerende insekter, samt hindrer spredning av fremmede arter.

## Trafikkforhold og mobilitet

Begrunn valg av veiløsning og beskriv evt. alternative veiløsninger som har vært vurdert. Vis evt. manglende, opparbeidede og regulerte lenker og forbindelseslinjer som er viktig for valg av transport.

Vurder konsekvensene for

* endret trafikkmengde (trafikkøkningen/reduksjon) i forhold til kapasitet på veianlegg og eksisterende parkeringsinfrastruktur.
* trafikksikkerhet på veisystemet for både kjørende, syklende og gående
* Kan veianlegg løses innenfor planområdet, og hvordan optimalisere/redusere antall løpemeter vei for å gi mest areal til bebyggelse og uterom, samt rasjonell veidrift.
* Redegjør for om tiltak i planforslaget vil påvirke valg av transportmiddel. Hvordan vil planforslaget tilrettelegge for å minimere utslipp fra persontransport? Eksempelvis ved å gjøre tiltak for trafikksikkerhet, sosial trygghet, vintervedlikehold, belysning, universell utforming, stigning på snarveier, opparbeide gs-veier, bilpool, tilrettelegging for sykkel på arbeidsplasser, påkoble sammenhengende gs-veier og stier etc.
* Legg inn avstandskart som viser 5min og 10 min gangsone og sykkelsone fra sentralt punkt i planområdet og viktige målpunkter (kollektivtilbud, barnehage, skole, dagligvare og servicetilbud, arbeidsplasser)
* Hvordan det er tilrettelagt for kollektivtransport, evt. forbindelseslinjer til kollektiv trafikk i planforslaget.
* Redegjør og begrunn evt. avvik fra Statens vegvesens vegnormaler.
* Vurder trafikksikkerhet, eksempelvis ved nye kryssinger/avkjørsler med kjørevei over eksisterende fortau/gang- og sykkelvei/skolevei

## Universell utforming

Vurder planforslag ut fra et helhetlig perspektiv hvordan universell utforming og tilgjengelighet ivaretas i planforslaget. Vurder alle former for funksjonsnedsettelser, ikke bare forflytningsvansker Vurder viktige forbindelseslinjer og anlegg som vil bli brukt av fremtidige beboere/arbeidstakere - både innenfor og evt. utenfor planområdet. Vurder om hovedløsninger er utformet universelt.

## Sosial infrastruktur (Skole, barnehage, bo-/pleietilbud)

Oppgi om det er tilstrekkelig skolekapasitet til å ta imot utbyggingen og om det er behov for tiltak på skolevei.

Oppgi om det er tilstrekkelig barnehagekapasitet og evt. om det er vurdert å legge inn barnehage i planområdet.

Beskriv hvilke konsekvenser planforslaget har på andre servicetilbud i området, herunder om nye behov utløses eller om eksisterende tilbud reduseres som resultat av planforslaget. Andre servicetilbud kan være: dagligvarebutikker, idrettsanlegg etc.

## Landbruk og andre næringsinteresser

Dersom landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) eller dyrkbar mark blir omdisponert til annet formål, så skal næringsinteressene knyttet til landbruk beskrives og konsekvensene vurderes.

Sett opp et arealregnskap/illustrasjon som viser omdisponert areal på berørt områder, fordel på arealbruk. Jordvern, matproduksjon og kulturlandskap skal vurderes av landbruksfaglig kompetanse.

Dersom områder som har vært i bruk eller er avsatt til næringsformål omdisponeres til annet formål eller dersom det skapes nye arbeidsplasser som følge av planen, så skal konsekvensene for næringsinteressene beskrives (oppstykking av større sammenhengende næringsområder, antall arbeidsplasser, nærhet og tilknytning til hovedveisystem, nærhet til sentrum/kollektivtilbud etc.

## Teknisk infrastruktur

Redegjør for konsekvenser knyttet til vann og avløp, brannvann, trafo evt. annet.

## Virkninger av planforslaget for spesielt berørte eiendommer

For planer som medfører permanent og midlertidig erverv av annenmanns eiendom skal det lages en illustrasjon som viser nødvendig erverv på kartskisse/ortofoto, oppgi antall m2 og vurdere konsekvenser.

Redegjør for planforslagets virkninger for berørte eiendommer.

Dersom virkningene for berørte eiendommer fremkommer av kapitler overfor behøves dette ikke gjentas, men legg inn henvisning til relevante kapitler for hvert tema (sol/skygge, eksponering, trafikk, uteoppholdsarealer etc).

## Juridisk og økonomiske konsekvenser

Redegjør om planforslaget avhenger av bruksrettigheter eller aksept fra grunneiere på annenmanns grunn for å få gjennomført planen.

Redegjør for om planforslaget utløser offentlig innløsningsplikt og/eller om det kan utløse/medføre ekspropriasjonstiltak for å få realisert planen.

Redegjør om planforslaget medfører økonomiske konsekvenser for kommunen.

Det må redegjøres for konsekvenser av å oppheve gjeldende reguleringsplaner i området, og om dette vil få juridiske konsekvenser for evt. berørte parter.

## Interessemotsetninger

Redegjør for interessemotsetninger og avveining av virkninger.

Redegjør for i hvilken grad man har imøtekommet interessemotsetninger.

Til planen lages en liste over innkomne merknader og kort sammendrag av innspillene (nederst i planbeskrivelsen eller i eget vedlegg). Redegjør for hvordan disse er vektlagt i planforslaget og legg inn forslagsstillers kommentar.

## Forslagsstiller avsluttende kommentar

Forslagstiller står fritt til å kommentere og argumentere for sitt planforslag. Bør begrenses.

# Vedlegg

1. Oversiktskart som viser plassering
2. Plankart
3. Reguleringsbestemmelser
4. (Planprogram med) Konsekvensutredning (dersom konsekvensutredningsplikt)
5. ROS-analyse
6. Sammendrag av innkomne merknader med forslagstillers kommentar
7. Innkomne merknader (sammenstilt i én pdf)
8. Illustrasjonsplan
9. Landskapsplan og terrengforandringer
10. Bim-modell/3Dmodell på arkivverdig format, jf. forskrift om utfyllende tekniske og arkivfaglige bestemmelser om behandling av offentlige arkiver § 5-7, 1. ledd, bokstav j).
11. 3D illustrasjoner, perspektiver fra gateplan
12. Sol/skyggeanalyse
13. Fasadetegninger
14. Tverrsnitt/langsnitt av bebyggelse
15. Gatetverrsnitt
16. Matjordplan
17. Overvannsrapport
18. Rammeplan for vann og avløp
19. Plan for vedlikehold og drift av overvannstiltak
20. Flomrapport
21. Vannmiljø
22. Erosjonsvurdering
23. Trafikkrapport
24. Vegtegninger
25. Støyrapport
26. Geoteknisk rapport
27. Uavhengig kvalitetssikring av geoteknisk rapport
28. Luftforurensingsrapport
29. Arkeologisk registreringsrapport
30. Evt. andre tegninger

…