

Arkivsak: <saksnummer>

PlanID: <planid>

**<sakstittel>**

<type reguleringsplan>

PLANBESKRIVELSE

*Planbeskrivelsen er det som var grunnlaget for planens endelige vedtakelse jf. Plan og bygningsloven § 4-2*

**Sett inn bilde**

**1. Sammendrag**

*<Skriv et kort sammendrag av planbeskrivelsen.>*

**2. Bakgrunn**

2.1 Hensikten med planen

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

2.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

2.4 Utbyggingsavtaler

2.5 Krav om konsekvensutredning

**3. Planstatus og rammebetingelser**

3.1 Overordnede planer og formål

3.2 Gjeldende reguleringsplaner som helt eller delvis skal erstattes og hva området i dag er regulert til

3.3 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet og hvilken betydning de har for planarbeidet

3.4 Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.

3.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

3.6 Eiendomsforhold

**4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold**

4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området

4.2 Historikk og tidligere bruk av området

4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

4.4 Stedets karakter

4.5 Landskap

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

4.7 Naturverdier

4.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

4.9 Trafikkforhold

4.10 Barns interesser

4.11 Sosial infrastruktur

4.12 Universell tilgjengelighet

4.13 Teknisk infrastruktur

4.14 Grunnforhold

4.15 Støyforhold

4.16 Luftforurensning

4.17 Elektromagnetisk stråling

4.18 Risiko- og sårbarhet

4.19 Næring

4.20 Analyser/utredninger

**5. Planprosessen**

5.1 Oppstartsmøte og eventuelle andre møter

5.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart med dato for frist, evt. planprogram

5.3 Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden fordelt gruppevis mellom offentlige høringsinstanser, ideelle foreninger og direkte berørte parter og naboer. Merknadene skal i sin helhet følge saken som vedlegg.

**6. Beskrivelse av planforslaget**

6.1 Planlagt arealbruk

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.4 Boligmiljø/bokvalitet

6.5 Parkering

6.6 Tilknytning til infrastruktur

6.7 Trafikkløsning

6.8 Planlagte offentlige anlegg

6.9 Miljøoppfølging

6.10 Universell utforming

6.11 Uteoppholdsareal

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

6.13 Kollektivtilbud

6.14 Kulturminner

6.15 Sosial infrastruktur

6.16 Kriminalitetsforebygging

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

6.18 Plan for avfallshenting/søppelsug

6.19 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

6.20 Rekkefølgebestemmelser

**7. Konsekvensutredning:**

*<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. Dersom reguleringsplanen ikke er konsekvensutredningspliktig bør dette kort begrunnes.>*

**8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget:**

*<Under denne overskriften utdypes og begrunnes avsnittsvis de punkter som sjekklista for grenlandsstandarden (50-011) framkommer som viktige for planforslaget. Alle tema som i sjekklista er krysset av for "JA" skal forslagsstiller kommentere hvordan er ivaretatt i planforslaget. Temainndelingen skal være som i sjekklista. Generelt skal virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen beskrives i dette avsnittet. 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.>*

**9. Avsluttende kommentarer:**

*<Det er viktig at forslagsstiller argumenterer for løsningene i forslaget. Begrunnelse for valgte løsninger er særlig viktig på eventuelle punkter hvor forslaget ikke er i overensstemmelse med overordnede planer. Begrunnelse for valgte løsninger er også viktig på eventuelle punkter hvor høringsinstanser eller andre kan komme med innvendinger. Dette gjelder også punkter hvor kommunen har signalisert planfaglige innvendinger.>*