

Planbeskrivelse

Detaljregulering for XXX

*Forside kan endre*

Vedtatt:

Sist revidert:

Plan-ID:

INNHOLDSFORTEGNELSE

[1 INNLEDNING 4](#_Toc142999635)

[1.1 Sammendrag 4](#_Toc142999636)

[1.2 Bakgrunn for planforslaget 4](#_Toc142999637)

[1.3 Hensikten for planforslaget 4](#_Toc142999638)

[1.4 Krav til konsekvensutredning? 4](#_Toc142999639)

[2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET 4](#_Toc142999640)

[2.1 Beliggenhet og planavgrensning 4](#_Toc142999641)

[2.2 Eiendom og eierforhold 4](#_Toc142999642)

[2.3 Dagens arealbruk 4](#_Toc142999643)

[2.4 Stedets karakter og landskap 5](#_Toc142999644)

[2.5 Kulturminner og kulturmiljø 5](#_Toc142999645)

[2.6 Landbruk 5](#_Toc142999646)

[2.7 Naturverdier 5](#_Toc142999647)

[2.8 Rekreasjonsverdi og –bruk 5](#_Toc142999648)

[2.9 Sosial infrastruktur 5](#_Toc142999649)

[2.10 Barns interesser 5](#_Toc142999650)

[2.11 Trafikkforhold 6](#_Toc142999651)

[2.12 Universell tilgjengelighet 6](#_Toc142999652)

[2.13 Vannforsyning og avløp 6](#_Toc142999653)

[2.14 Energi 6](#_Toc142999654)

[2.15 Risiko og sårbarhet - eksisterende situasjon 6](#_Toc142999655)

[3 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET 7](#_Toc142999656)

[3.1 Planlagt arealbruk 7](#_Toc142999657)

[3.2 Reguleringsformål 7](#_Toc142999658)

[3.3 Bebyggelsens plassering og utforming 7](#_Toc142999659)

[3.4 Boligmiljø og bokvalitet 8](#_Toc142999660)

[3.5 Uteoppholdsareal 8](#_Toc142999661)

[3.6 Kulturminner og kulturmiljø 8](#_Toc142999662)

[3.7 Miljøtiltak 8](#_Toc142999663)

[3.8 Samferdsel 9](#_Toc142999664)

[3.9 Universell utforming 9](#_Toc142999665)

[3.10 Vannforsyning- og avløp 9](#_Toc142999666)

[3.11 Overvannshåndtering 9](#_Toc142999667)

[3.12 Renovasjon 9](#_Toc142999668)

[3.13 Energiløsninger 10](#_Toc142999669)

[3.14 Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak 10](#_Toc142999670)

[3.15 Rekkefølgebestemmelser 10](#_Toc142999671)

[3.16 Økonomiske forhold og gjennomføringsavtaler/utbyggingsavtaler 10](#_Toc142999672)

[4 KONSEKVENSUTREDNING 10](#_Toc142999673)

[5 VIRKNINGER OG KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET 11](#_Toc142999674)

[5.1 Vurdering av konsekvenser av planforslaget 11](#_Toc142999675)

[5.2 Vurdering etter Naturmangfoldloven 11](#_Toc142999676)

[5.3 Avbøtende tiltak 11](#_Toc142999677)

[6 VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER 12](#_Toc142999678)

[6.1 Vurdering av innspill 12](#_Toc142999679)

[6.2 Vurdering av høringsuttalelser 12](#_Toc142999680)

[7 PROSESS OG FØRINGER 12](#_Toc142999681)

[7.1 Planprosess 12](#_Toc142999682)

[7.2 Eksisterende reguleringsplaner i området 12](#_Toc142999683)

[7.3 Kommuneplanens arealdel 13](#_Toc142999684)

[7.4 Viktige føringer 13](#_Toc142999685)

[8 AVSLUTTENDE KOMMENTAR 13](#_Toc142999686)

[9 VEDLEGG 13](#_Toc142999687)

**Veiledning:**

* **Grå tekst er ment som veiledende og skal fjernes/endres.**
* **Listene under de ulike temaene er ikke uttømmende og må suppleres og justeres ved behov.**
* **I beskrivelsen er det viktig å få inn konklusjon fra fagrapporter som er knyttet til planarbeidet. Konklusjonen skal kunne stå på egne bein, uten at man må inn i fagrapporten. De valgte tiltakene skal vises, hvordan de blir ivaretatt i planen, med henvisning til bestemmelser og kart.**

# INNLEDNING

## Sammendrag

Kort sammendrag av planbeskrivelsen med hovedvekt på selve planforslaget.

## Bakgrunn for planforslaget

Hvem fremmer planforslaget? Politiske vedtak som ligger til grunn for oppstart av planarbeidet?

## Hensikten for planforslaget

Gjør rede for hensikten/intensjonen med planforslaget.

## Krav til konsekvensutredning?

Vurder om det er krav til konsekvensutredning etter [Forskrift om konsekvensutredning](https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854#KAPITTEL_2).

# BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Beskriv dagens situasjon i planområdet uten å relatere det til selve planforslaget.

## Beliggenhet og planavgrensning

Beskriv:

* områdets beliggenhet ut i fra viktige målepunkter og funksjoner
* hvordan er planområdet avgrenset og bakgrunnen for denne

## Eiendom og eierforhold

## Dagens arealbruk

Gjør rede for arealbruken som dominerer planområdet og naboområdene:

* dagens arealbruk
* privatrettslige bindinger, bruksretter/klausuler som hviler på eiendommene og så videre

## Stedets karakter og landskap

* Topografi og landskap
* Tidsdybde: historiske særtrekk som ferdselsårer, møteplasser, bygninger
* Romlige sammenhenger (beskrive landskaps- og byrom)
* Eksisterende bygningsstruktur og bygningsform
* Områdets synlighet fra omgivelsene: nær- og fjernvirkning
* Solforhold, lokalklima (vind, inversjon)

## Kulturminner og kulturmiljø

Trekk frem de viktigste momentene fra kulturminnedokumentasjonen. Trekk frem historisk særpreg og identitetsskapende elementer.

## Landbruk

Gjør rede for om det er områder som brukes eller har blitt brukt til landbruk, jf. arealressurskart.

## Naturverdier

* Beskriv og verdsett vegetasjon, dyreliv, naturtyper, sjø og vassdrag.
* Gjør rede for registrerte rødlistede arter, prioriterte arter, utvalgte eller rødlistede naturtyper og fremmede arter ([naturbase](https://kart.naturbase.no/)).
* Gjør rede for om det er gjennomført egne kartlegginger.
* Beskriv status i temakart.

## Rekreasjonsverdi og –bruk

Redegjør for kartlagte friluftsområder i og nær planområdet, turstier, utsiktspunkter, type bruk og bruksfrekvens.

## Sosial infrastruktur

* Skolekapasitet og avstand
* Barnehagedekning og avstand
* Annet

## Barns interesser

* Beskriv og verdsett spor av barn og unges bruk, områdets funksjon som lekeareal (for eksempel hundremeterskoger, akebakker og så videre).
* Opplys om skoler og barnehager bruker området.
* Beskriv avstand og tilkomst til nærmeste ballplass, lekeplass og idrettsanlegg.

### Barnetråkk

Beskriv funnene fra barnetråkksregistreringene.

## Trafikkforhold

### Kjøreatkomst

Beskriv vegstandard (dimensjonering, stigningsforhold, avkjørselsforhold, hastighet).

### Trafikkmengde

Beskriv trafikkbelastning (ÅDT) og kapasitet.

### Trafikksikkerhet

Beskriv eksisterende trafikksikkerhet på kjøreveg og atkomstveg (trafikkulykker osv.).

### Kollektivtilbud

Busser, båt, tog. Beskriv hyppighet, kapasitet og avstand til holdeplass.

### Myke trafikanter

* Beskriv gang- og sykkelveger innenfor planområdet.
* Skoleveger.
* Beskriv snarveger gjennom og ut av området.

## Universell tilgjengelighet

Gjør rede for dagens utforming, tilgjengelighet og fremkommelighet innenfor planområdet, samt inn og ut av planområdet.

## Vannforsyning og avløp

* Beskriv kapasitet på vann- og avløpsnettet og muligheter for tilknytning.
* Beskriv brannvannskapasitet.

## Energi

* Oppgi om området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.
* Opplys om eksisterende trafostasjoner, kraftlinjer, etc.

## Risiko og sårbarhet - eksisterende situasjon

* Risikomatrise, alle relevante forhold skal vurderes
* Rasfare
* Flomfare
* Vind
* Støy
* Luftforurensing
* Forurensing i grunnen
* Beredskap og ulykkesrisiko
* Andre relevante ROS tema, kan være: radonstråling, elektromagnetisk stråling fra kraftledninger og kraftstasjoner, nærhet til områder for lagring av farlig stoff eller spesialavfall, nærhet til bombemål

### Grunnforhold

* Stabilitetsforhold
* Ledninger

# BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Her beskrives selve planforslaget. Dersom det foreligger konsekvensutredning, og denne tar for seg det aktuelle temaet, kan det, under det aktuelle punktet, henvises til kapittel [4](#_KONSEKVENSUTREDNING).

## Planlagt arealbruk

Redegjør i overordnede trekk for det valgte planfaglige grepet. Opplys om alternativer er vurdert og i så fall hvordan. Begrunn det valgte plangrepet.

### Reguleringsformål

Lag en arealoppgave (tabell) der det oppgis størrelse (dekar) for de ulike reguleringsformålene og underdeling etter feltnavn, samt summen av dekar og m2 BRA for hvert formål.

## Reguleringsformål

Endre overskriftene til å passe med reguleringsformålet som skal beskrives i hvert underkapittel. For eksempel:

* Bolig
* Forretning
* Offentlig eller privat tjenesteyting
* Næring (mengde bruksareal)
* Samferdsel
* Grønnstruktur
* LNF-områder
* Bruk og vern av sjø og vassdrag

### Bolig

### Forretning

## Bebyggelsens plassering og utforming

Redegjør for:

* Type bebyggelse og hvorfor man har valgt denne.
* Hvilken bygningsmasse som skal bevares og hvilke som skal rives.
* Valg av byggegrenser.

Noe av dette kan gjøres rede for under forrige punkt (3.2), vurder hva som er mest hensiktsmessig.

### Byggehøyder

Oppgi bygningenes:

* høyde i meter
* kotenivå gesimshøyde og/eller mønehøyde.
* antall etasjer

### Grad av utnytting

Redegjør for foreslått tillatt grad av utnytting.

Ta med hele regnestykket, vis hvilke tall som er lagt til grunn.

## Boligmiljø og bokvalitet

## Uteoppholdsareal

### Privat og felles uteoppholdsareal

* Dokumenter at planforslaget innfrir kommuneplanens arealdels (KPA) krav til privat og felles uteoppholdsareal – både størrelse og kvalitet.
* Begrunn eventuelle avvik fra KPAs krav.
* Oppgi kotehøyde på felles uteareal sammenlignet med omkringliggende bebyggelse.
* Forklar kort hvorfor disse arealene er valgt ut som felles utearealer. I større områder bør en legge vekt på å forklare strukturen.
* Beskriv atkomst og tilgjengelighet til uteoppholdsarealene.
* Beskriv hvordan kvaliteter på uteoppholdsareal er sikret ved bestemmelser.

### Andre uteoppholdsarealer

Andre tema under uteoppholdsareal kan være:

* Lekeplasser.
* Grønnstruktur, ivaretakelse av eksisterende og eventuelt ny vegetasjon.
* Offentlig uteoppholdsarealer (friområder, gatetun, torg, friluftsområder): Beskriv eventuelt avsatte arealer, forklar hvorfor man har valgt å sette av disse arealene og opplys om hvilken funksjon de er ment å ha.
* Turveger, stier.

## Kulturminner og kulturmiljø

* Beskriv hvilke tiltak som er innarbeidet spesielt for å ivareta kulturhistoriske verdier.
* Vis hvordan det omkringliggende bygningsmiljøet, den stedegne by- og byggeskikken er vektlagt.

## Miljøtiltak

Beskriv hvilke tiltak som er innarbeidet spesielt for å ivareta naturverdier.

## Samferdsel

* Oppgi type trafikkareal i planforslaget; offentlig, felles og privat.
* Beskriv planlagt vegstandard og om den tilfredsstiller standarden i håndbok N100 Veg- og gateutforming: stigningsforhold, tverrprofil, frisikt, skjæringer, fyllinger m.m. Begrunn valg av løsning og beskriv eventuelt alternative vegløsninger som har vært vurdert.
* Hvordan er planområdet tilrettelagt for myke trafikanter (herunder bevegelseshemmede) med fortau, gang- og sykkelsti, krysningspunkt, også videre.
* Beskriv utforming, krav til gatetun og torg, beplantning av annet vegareal, skjæringer, fyllinger, og så videre.
* Hvis aktuelt, beskriv hvordan det er lagt til rette for hente-/bringesituasjon.

### Veg og atkomst

### Varelevering og atkomst for store kjøretøy

### Parkering

* Oppgi antall parkeringsplasser - maksimum og minimumstall og hvilken dekning dette tilsvarer.
* Begrunn eventuelle avvik fra parkeringsnormen i KPA. Beskriv hvor stort avviket er.
* Beskriv utforming og lokalisering av parkeringsanlegg (felles, privat, garasje, over eller under bakken).
* Det skal redegjøres for parkering både for sykkel og bil.

### Gangtraseer og snarveger

### Kollektivtilbud

## Universell utforming

* Redegjør for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.
* Beskriv hvilke krav som er stilt for bygg, utearealer og gangveger i planområdet for universell utforming og tilgjengelighet.

## Vannforsyning- og avløp

Tilknytning til offentlig nett. Ta med viktige punkter fra VA-rammeplan.

## Overvannshåndtering

Beskriv valgt løsning og hvorfor.

## Renovasjon

* Opplys om det er satt av areal til kildesortert avfall eller om dette er sikret gjennom bestemmelsene. Forklar valgt løsning.
* Opplys om løsning for renovasjonsbil (bredde på veg, stigningsforhold og snumuligheter for lastebil).

## Energiløsninger

Gjør rede for:

* hvordan [Gjøvik kommune klimaplan](https://www.gjovik.kommune.no/_f/p2/i3c83d9e3-98c1-4a84-b0a7-62190d85dd7c/klimaplan_2022-2026_web.pdf) er fulgt.
* tiltak for å minimere energibruk.
* tiltak for å minimere klimagassutslipp.
* valg av energiløsninger og byggematerialer.

## Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak

* Oppgi konklusjon fra eventuelle rapporter og beskriv valgte løsninger for avbøtende tiltak.
* Beskriv eventuelle terrenginngrep.
* NB! Farevurdering skal ikke overlates til byggesaksnivået. Det skal være avklart i plansituasjon.

### Støytiltak

Oppgi konklusjon fra støyfagligutredning. Beskriv nødvendige støytiltak for å begrense utvendig og innvendig støy; plassering og eventuelle krav til utforming av støyvoll, støyskjerm, samt andre støytiltak (for eksempel fasade, balkonger, ventilasjon etc.).

Beskriv hvordan støytiltakene er ivaretatt i planen gjennom bestemmelser og plankart.

## Rekkefølgebestemmelser

### Fremtidige eiendomsforhold

Hvordan skal de fremtidige eiendomsforholdene løses, med tanke på blant annet fradeling.

##  Økonomiske forhold og gjennomføringsavtaler/utbyggingsavtaler

# KONSEKVENSUTREDNING

Dersom forslaget er konsekvensutredningspliktig bygges konsekvensutredningen opp på følgende måte:

* Oppsummering av utredningsprogrammet.
* Utredning i henhold til utredningsprogrammet, inkludert redegjørelse for metoder og datagrunnlag.
* 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, skal det kort begrunnes hvorfor planen var unntatt konsekvensutredningsplikt.

# VIRKNINGER OG KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Trekk frem både negative og positive virkninger. Beskrivelse av konsekvenser må legges spesielt vekt på for de temaene hvor planforslaget avviker fra vedtatte regionale eller kommunale planer, retningslinjer og føringer, eller når planforslaget får konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Avbøtende tiltak skal beskrives.

Dersom det foreligger konsekvensutredning, og denne tar for seg det aktuelle temaet, kan det, under det aktuelle punktet, henvises til kapittel [4](#_KONSEKVENSUTREDNING).

## Vurdering av konsekvenser av planforslaget

For de punkter i sjekklista der planforslaget kan komme i konflikt med nasjonale eller regionale mål og føringer, skal det vurderes hvilke konsekvenser dette kan medføre.

Aktuelle tema:

* Folkehelse og universell utforming
* Barn og unges interesser
* Støy, forurensning og sikkerhet
* Energi- og klima
* Natur og miljø
* Landbruksinteresser
* Kulturminner og kulturmiljøer
* Landskap og estetikk
* Grønnstruktur og allmennhetens tilgang til friluftsområder
* Trafikk og parkering

## Vurdering etter Naturmangfoldloven

Se regjerings [veileder til naturmangfoldlovens kapittel II](https://www.regjeringen.no/contentassets/76ba044f8515433c93c259e7e86420f4/t-1554.pdf).

## Avbøtende tiltak

I de tilfeller hvor planforslaget kan få negative konsekvenser, skal det beskrives forslag til avbøtende tiltak.

# VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER

* Kortfattet sammendrag av hver enkelt merknad.
* Hvert sammendrag innledes med hvem som har skrevet merknadene og dato for når merknadene er skrevet.
* Forslagsstiller skal kommentere og vurdere merknadene fortløpende.
* Dersom det er hensiktsmessig kan merknadene sorteres etter tema.
* Det er spesielt viktig å begrunne hvorfor man eventuelt ikke har kunnet imøtekomme ønsker/krav som er kommet inn.

## Vurdering av innspill

Merknadene/innspillene inndeles gruppevis:

* Offentlige høringsinstanser
* Organisasjoner, foreninger og interessegrupper
* Direkte berørte parter og naboer

## Vurdering av høringsuttalelser

# PROSESS OG FØRINGER

## Planprosess

Planprosessen så langt:

* Oppstartsmøte
* Kunngjøring
* Avklaringer med offentlige myndigheter
* Medvirkning
* Møter
* Korrespondanse

## Eksisterende reguleringsplaner i området

Det eksisterer X reguleringsplaner innenfor planområdet, og disse er listet opp i tabellen nedenfor. Reguleringsplan for … vil oppheve hele og/eller deler av disse planene.

|  |
| --- |
| Planen vil oppheve følgende planer |
| PlanID | Godkjent | Plannavn |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

|  |
| --- |
| Planen vil oppheve deler av følgende planer |
| PlanID | Godkjent | Plannavn | Formål som blir berørt |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

* Sett inn kartutsnitt fra reguleringsplaner i området.
* Redegjør kort for gjeldende reguleringsplaner.

## Kommuneplanens arealdel

* Beskriv kort kommuneplanens arealformål og eventuelt hensynssoner.
* Beskriv kort relevante bestemmelser og retningslinjer.
* Sett inn utsnitt fra kommuneplanens arealdel.

## Viktige føringer

### Nasjonale føringer

Gi en kortfattet beskrivelse av nasjonale føringer som er relevante for plansaken.

* Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
* Stortingsmeldinger
* Nasjonale retningslinjer/Statlige/Rikspolitiske retningslinjer

### Regionale føringer

Gi en kortfattet beskrivelse av regionale føringer som er relevante for plansaken.

### Kommunale føringer

Gi en kortfattet beskrivelse av kommunale føringer som er relevante for plansaken.

# AVSLUTTENDE KOMMENTAR

* Her skal forslagsstiller kommentere og argumentere for sitt planforslag.
* Begrunnelse for valgte løsninger er særlig viktig på eventuelle punkter hvor forslaget ikke er i overensstemmelse med gjeldende 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.
* Vurderte alternativer bør også omtales.

# VEDLEGG