

## Mal for planbeskrivelse

### Veiledning

I tillegg til mal for planbeskrivelse bør forslagsstiller benytte dokumenter, retningslinjer og veiledere.

#### **Råd om utfylling av malen**

Malen skal fylles ut så langt det er nødvendig. Malen er ment å skulle omfatte alle relevante momenter i en stor og komplisert sak – for mindre og enklere saker trenger ikke nødvendigvis alle kapitler være med. Det skal legges vekt på å gjøre beskrivelsen objektiv og opplysende for dem som skal lese saken – politikere, kommunens administrasjon, andre myndigheter, berørte naboer, vel, interesseorganisasjoner og andre interesserte.

*Tekst i kursiv gir råd om utfylling og skal slettes før dokumentet ferdigstilles.*

## **Forslag til reguleringsplan for <plannavn> (med konsekvensutredning) *(kun ved KU-plikt)***

**Forslagsstiller:** <kontaktopplysninger>

**Fagkyndig plankonsulent:** <kontaktopplysninger>

**Dato:** <dag.måned.år>

### **Sammendrag**

*(Her lager du et kort sammendrag på ½-1 side.)*

# Forslagsstillers planbeskrivelse

(Forslagsstiller fyller ut relevant informasjon.)

## Innhold

1	Bakgrunn.....	3
2	Planstatus og rammebetingelser.....	3
3	Beskrivelse av planområdet.....	4
4	Beskrivelse av planforslaget.....	5
5	Virkninger av planforslaget.....	8
6	Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet.....	10

## 1 Bakgrunn

### 1.1 Sakens historie

*(Det som har ført til at planforslaget fremmes.)*

### 1.2 Hensikten med planen

### 1.3 Saksgang hittil

- 2 Oppstartsmøte ble avholdt <dato>.
- 3 Varsel om planoppstart ble kunngjort <dato> (annonser, brev).
- 4 Informasjonsmøte om saken ble holdt <dato>.

## 5 Planstatus og rammebetingelser

*(En kort redegjørelse av forholdet til kommunale, fylkeskommunale og andre regionale og nasjonale planer som er relevante i forhold til den aktuelle planen, med spesiell fokus på fastsatte miljømål og hvordan disse er tatt hensyn til.)*

### 5.1 Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / statlige planretningslinjer/-bestemmelser

*(Barn og unge, samordnet areal- og transport, vernede vassdrag, klima- og energiplanlegging, differensiert strandsoneforvaltning, kjøpesenterbestemmelse, evt. nye.)*

### 5.2 Regionale planer/regionale planbestemmelser

### 5.3 Kommuneplan/kommunedelplan

*(Også temaplaner.)*

### 5.4 Gjeldende regulering

*(Suppleres med kartskisse/utsnitt.)*

### **5.5 Aktuelle politiske vedtak**

*(Vedtak som påvirker området.)*

### **5.6 Øvrige rammebetingelser**

*(F.eks. kulturminneloven og andre lover av betydning.)*

### **5.7 Pågående planarbeid**

*(Igangsatt planarbeid i eller nær planområdet som kan få betydning for saken.)*

## **6 Beskrivelse av planområdet**

*(Eksisterende forhold – konkret, objektivt.)*

Perspektiv/modellfoto/prinsippskisse

<Sett inn bilde>

**Eksisterende situasjon.**

### **6.1 Beliggenhet, størrelse og bruk**

*(Husk å angi avstander til nærmeste bussholdeplasser, stasjoner og nærsenter.)*

### **6.2 Omkringliggende områder / strøkets karakter**

### **6.3 Eiendomsforhold**

*(Gjerne kart som viser eiendomsstrukturen.)*

### **6.4 Trafikkforhold**

*(Kjøreatkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkesituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud, sykkel- og gangforbindelser.)*

## **6.5 Støyforhold og luftkvalitet**

## **6.6 Lokalklima**

*(Eks. fare for stormflo, flomfare, fare for vannansamlinger, herskende vindretninger, solforhold.)*

## **6.7 Landskap, natur- og rekreasjonsverdier**

## **6.8 Grunnforhold**

*(Eventuelt ras-/skredfare, forurensning.)*

## **6.9 Bebyggelse og estetikk**

## **6.10 Kulturminner og kulturmiljø**

## **6.11 Teknisk infrastruktur**

*(Vei, vann, avløp, energiforsyning, fjernvarme.)*

## **6.12 Sosial infrastruktur**

*(Skolekapasitet, barnehagedekning.)*

## **6.13 <Andre aktuelle tema>**

# **7 Beskrivelse av planforslaget**

*(En objektiv beskrivelse av planforslaget uten vurderinger. NB: Juridisk bindende dokumenter er bare plankartet og tilhørende planbestemmelser – beskrevne kvaliteter skal være sikret i kart og bestemmelser. Det må skilles mellom hva som er selve planen (kart og bestemmelser) og hva som bare er illustrasjoner (illustrasjonsplan, skisser m.m.).)*

Perspektiv/modellfoto/prinsippskisse

<Sett inn bilde>

**Fremtidig situasjon ved full utbygging i henhold til planforslaget.**

### **7.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep**

*(Forslagsstillers begrunnelse og argumentasjon for planforslaget. Beskrevne kvaliteter skal være sikret i plankart og -bestemmelser.)*

### **7.2 Planavgrensning**

*(Kort begrunnelse for foreslått avgrensning.)*

### **7.3 Arealformål**

*(I henhold til kart- og planforskriften. Kort beskrivelse av det enkelte formål.)*

### **7.4 Arealoversikt**

*(Planområdet og de enkelte delområder.)*

### **7.5 Antall boliger, leilighetsfordeling og antall arbeidsplasser**

### **7.6 Utnyttelse**

*(BYA, %-BYA, BRA, %-BRA, i henhold til teknisk forskrift.)*

### **7.7 Bebyggelsens plassering, utforming og høyde**

### **7.8 Estetisk redegjørelse**

*(Redegjørelse av arkitektonisk utforming, uttrykk, karakter og kvalitet, i seg selv og i forhold til historikk og preg i omgivelsene.)*

## **7.9 Boligmiljø/bokvalitet**

### **7.10 Utearealer**

*(Spesifisert i brukbare uteoppholdsarealer, lek m.m. Det skal oppgis "minste uteoppholdsareal (MUA)», jf. kommuneplanens bestemmelser.)*

### **7.11 Parkering**

### **7.12 Kjøreatkomst**

*(Beskriv om rett til atkomst er sikret, tilknytning til overordnet veinett, trafikkløsning, varelevering, utforming av veier med bredde og stigningsforhold.)*

### **7.13 Gang- og sykkelveier**

*(Internt i området og kopling til øvrig nettverk.)*

### **7.14 Tekniske planer**

*(Overordnet vann- og avløpsplan, energiforsyning, tilknytning til fjernvarme, plan for avfallhåndtering/renovasjonsløsning.)*

### **7.15 Universell utforming**

*(Generelt og spesielt for funksjonshemmede. jf. pbl. § 29-3 og tekniske forskrifter.)*

### **7.16 Grønnstruktur**

*(Hvilken måte er grønnstrukturen ivaretatt og forbedret, jf. kommuneplanens bestemmelser.)*

### **7.17 Sol-/skyggeforhold**

*(Internt i planområdet)*

### **7.18 Støyskjerming**

*(Vis gjerne støysonekart før og etter tiltak.)*

### **7.19 Luftkvalitet**

*(Vis gjerne luftsonkart før og etter tiltak.)*

### **7.20 Bevaringsverdier**

### **7.21 Arkeologiske registreringer**

### **7.22 Miljøprogram**

*(Redegjørelse for miljøambisjoner med vekt på miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, materialbruk med lavest mulig innhold av helse- eller miljøskadelige stoffer, redusert transportbehov og reduserte avfallsmengder over byggverkets levetid. Se Norsk Standard for miljøprogram og miljøoppfølgingsplan ([NS 3466:2009](#)). Alle regulerings saker skal minimum inneholde en energiredegjørelse, større prosjekter skal ha et miljøprogram og en miljøoppfølgingsplan.)*

### **7.23 Klimatilpasning**

*(Håndtering av overvann – hvordan hindre flom og vannansamlinger ved styrtregn?)*

## 7.24 Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring

(Herunder oversikt over offentlig og private tiltak som er nødvendig for gjennomføring og behov for erverv av grunn.)

## 7.25 Prosjektøkonomi

(Redegjørelse for prosjektets gjennomførbarhet.)

## 7.26 Rekkefølgebestemmelser

## 7.27 Oppfølging av kvalitetsprogram for Ås sentralområde (hvis relevant)

## 7.28 Andre aktuelle tema

# 8 Virkninger av planforslaget

(Her beskrives og vurderes virkninger av gjennomføring av planen. Det bør opplyses om vurderinger i forhold til eventuelt krav om planprogram og konsekvensutredninger, jf. pbl. kap. 4.

Med utgangspunkt i en beskrivelse av viktige miljø- og samfunnsforhold skal det gis en beskrivelse og vurdering av virkningene som planen kan få for miljø og samfunn (omgivelsene). De tema som skal konsekvensutredes etter pbl. kap. 4 må komme tydelig fram og skilles særskilt ut. Det skal redegjøres for samvirke mellom utredningstemaene. Det skal gis en kort redegjørelse for datagrunnlaget og metodene som er brukt for å beskrive virkningene, og eventuelle faglige eller tekniske problemer ved innsamling og bruk av dataene og metodene.

Når flere utbyggingstiltak i et område samlet kan få vesentlige virkninger, skal tiltakets samlede virkninger i forhold til andre gjennomførte og planlagte tiltak i utbyggingstiltakets influensområde vurderes.)

## 8.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

(Beredskap og ulykkesrisiko, herunder havnivåstigning, flom, skred/ras, store transportårer fare for trafikkulykker, eksplosjonsfare, sabotasjemål, høyspentanlegg m.m. [Veiledning - DSB](#), [veiledning - MD](#), [mal for ROS-analyse](#).)

## 8.2 Barn og unge

(Endrede oppvekstvilkår, eventuelt behov for erstatningsarealer, hvordan er «barnetråkkregistreringer» ivaretatt?)

## 8.3 Grønnstruktur/friluftsliv

(Kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer, herunder befolkningens helse og tilgjengelighet til uteområder. Det skal redegjøres for grønnstrukturens funksjoner, sammenhenger og påkobling til strukturer, også utenfor planområdet)

## 8.4 Naturmangfold

(Dyre- og planteliv, vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8–12. Det skal redegjøres for oppfølging av kravene i kap. II i naturmangfoldloven. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.)



## **8.5 Stedets karakter og visuelle kvaliteter**

*(Utforming og forhold til/konsekvenser for omgivelsene.)*

## **8.6 Universell tilgjengelighet**

*(med vekt på utearealene)*

## **8.7 Folkehelse**

## **8.8 Landskap**

## **8.9 Eksponering/fjernvirkning**

## **8.10 Sikring av jordressurser (jordvern)**

## **8.11 Kulturminner og kulturmiljø**

## **8.12 Skole-, barnehage og institusjonsbehov**

*(Innvirkning på sosial infrastruktur.)*

## **8.13 Transportbehov**

*(Innvirkning på veikapasitet og kollektivtilbud. Mest mulig av transportbehovet skal skje med gange, sykkel eller kollektiv.)*

## **8.14 Trafikksikkerhet**

*(Hvordan påvirkes trafikksikkerheten, behov for tiltak?)*

## **8.15 Vann og avløp**

*(Innvirkning på ledningskapasitet.)*

## **8.16 Energibehov og -forbruk**

## **8.17 Forurensning**

*(Klimautslipp, annet utslipp til luft, forurensning av jordbunn og vann.)*

## **8.18 Sol-/skyggeforhold**

*(Planforslagets påvirkning for nabobebyggelsen/omgivelsene.)*

### **8.19 Støy og luftkvalitet**

(Støykart/støymålinger, jf. [T-1442/2012](#), luftsonekart, jf. [T-1520](#) m/ [veiledning](#).)

### **8.20 Konsekvenser for næringsinteresser**

### **8.21 Grunnervervsbehov**

### **8.22 Interessemotsetninger**

### **8.23 Alternativer**

(Redegjørelse for hvilke alternativer som er vurdert. Dersom planen omfatter alternative løsninger skal det gis en redegjørelse for konsekvenser disse vil kunne ha for miljø og samfunn, samt begrunnelse for forslagsstillers valg av alternativ.)

### **8.24 Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen**

(Vurdering av behov for nærmere undersøkelser, samt behov for undersøkelser og tiltak med sikte på å overvåke og klargjøre de faktiske virkningene av planen.)

## **9 Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet**

(Det skal redegjøres for hvordan medvirkning er tilrettelagt i planprosessen, jf. pbl. § 5-1.

Forhåndsuttalelser mottatt og innhentet av forslagsstiller i forbindelse med annonsert oppstart av planarbeid skal sendes inn sammen med reguleringsforslaget. I dette kapittelet refereres og kommenteres uttalelsene kort. Det skilles klart mellom referat og kommentar. Det bør opplyses om (ev. hvordan) uttalelsen har påvirket reguleringsforslaget.)

---

## Vedlegg

- **Forslag til reguleringsplankart**  
*Juridisk bindende plankart i farger, normalt i målestokk 1:1000.*
- **Forslag til reguleringsbestemmelser**  
*Se utdelt mal*
- **Illustrasjonsplan**  
*Plan som illustrerer hvorledes planområdet er tenkt opparbeidet og bygget ut (maksimal tillatt utnyttelse)*
- **Illustrasjoner**
  - **Terrengsnitt med bygninger**
  - **Oppriss/fasadetegninger/snitt**
  - **3D-illustrasjoner/perspektiver** (*bør normalt ha standpunkt øyehøyde over bakkeplan.*)*Illustrasjonene bør ikke være større enn A3-format. Illustrasjonene skal illustrere maksimal tillatt utnyttelse.*
- **Modell**  
*Ås kommune kan kreve modell i mål 1:500 eller 1:1000. Modellen må også ta med nabobebyggelse og terreng, dvs. redegjøre for hvilken sammenheng forslaget skal settes inn i.*
- **Forhåndsuttalelser/merknader og kunngjøringsannonse**  
*Eventuelle mottatte uttalelser i forbindelse med annonsering av oppstart av planarbeid. Kopi av avisannonser og varslingsbrev om oppstart av planarbeid vedlegges med dato og avisenes navn påført.*
- **Ev. andre vedlegg**  
*Aktuelle vedlegg kan være trafikkutredninger, støyvurderinger, estetiske vurderinger, registreringer av kulturminner, arkeologiske registreringer, miljøprogram, ROS-analyse veiprofiler osv.*