

## **Planbeskrivelse til detaljreguleringsplan for**

# **Planens navn,**

**Husk at planen skal være universelt utformet**

**Datert:**

**Revidert:**

---

## **Innholdsfortegnelse** **SIDE**

---

**1 BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN****5**

1.1	Hensikten med planen.....	5
1.2	Tiltakshaver og forslagstiller .....	5
1.3	Beliggenhet og planavgrensning.....	5
1.4	Tidligere vedtak i saken .....	5

**2 PLANPROSESSEN****5**

2.1	Forhåndsvarsling .....	5
2.2	Innkomne innspill .....	5
2.3	Medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.....	5
2.4	Krav om konsekvensutredning?.....	6
2.5	Planprogram .....	6
2.6	Utbyggingsavtaler.....	6

**3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER****6**

3.1	Statlige planer og føringer.....	6
3.2	Regionale planer .....	6
3.3	Kommunale (overordnede) planer .....	6
3.4	Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner .....	6
3.5	Temaplaner, analyser og utredninger .....	6

**4 EKSISTERENDE FORHOLD OG ANALYSE AV SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER****6**

4.1	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	6
4.2	Stedets karakter.....	7
4.3	Eiendomsforhold .....	7
4.4	Landskap og fjernvirkning.....	7
4.5	Kulturminner og kulturmiljø .....	7
4.6	Naturverdier .....	7
4.7	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder .....	7
4.8	Landbruk .....	7
4.9	Trafikkforhold .....	7
4.10	Barns interesser .....	8

4.11	Sosial infrastruktur .....	8
4.12	Universell tilgjengelighet.....	8
4.13	Teknisk infrastruktur .....	8
4.14	Grunnforhold.....	8
4.15	Støyforhold.....	8
4.16	Luftforurensing .....	8
4.17	Risiko- og sårbarhet .....	8
4.18	Næring .....	8
<b>5</b>	<b>BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET</b>	
	<b>8</b>	
5.1	Planens hensikt, avgrensning og reguleringsformål.....	9
5.2	Beskrivelse av de ulike planformålene .....	9
5.2.1	Bebyggelse og anlegg – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-X).....	9
5.2.2	Bebyggelse og anlegg – blokkbebyggelse (BB1 – X).....	9
5.2.3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjørevei (KV1-X).....	9
5.3	Universell utforming .....	9
5.4	Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelser .....	9
5.5	Miljøoppfølging .....	9
5.6	Tilknytning til infrastruktur og overvannshåndtering.....	9
5.7	Landbruksfaglige vurderinger .....	9
<b>6</b>	<b>KONSEKVENsutredning</b>	
	<b>9</b>	
<b>7</b>	<b>VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET</b>	
	<b>10</b>	
7.1	Overordnede planer.....	10
7.2	Landskap .....	10
7.3	Stedets karakter.....	10
7.4	Byform og estetikk .....	10
7.5	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi.....	10
7.6	Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven .....	10
7.7	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.....	10
7.8	Uteområder.....	10
7.9	Trafikkforhold .....	10
7.10	Barns interesser .....	11
7.11	Sosial infrastruktur .....	11
7.12	Universell tilgjengelighet.....	11
7.13	Energibehov – energiforbruk.....	11

---

7.14	ROS .....	11
7.15	Jordressurser/landbruk.....	11
7.16	Teknisk infrastruktur .....	11
7.17	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	11
7.18	Konsekvenser for næringsinteresser .....	11
7.19	Interessemotsetninger .....	11
7.20	Avveining av virkninger.....	11

## **8 VEDLEGG**

### **11**

---

## 1 Bakgrunn for reguleringsaken

### 1.1 Hensikten med planen

### 1.2 Tiltakshaver og forslagstiller

### 1.3 Beliggenhet og planavgrensning

Legg inn oversiktskart hvor planområdet er markert samt detaljkart med planavgrensning. Angi størrelse på planområdet.

### 1.4 Tidligere vedtak i saken

## 2 Planprosessen

### 2.1 Forhåndsvarsling

Oppstart av planarbeidet ble annonsert xx.xx.20xx i Halden Arbeiderblad og på Halden kommunes nettside [www.halden.kommune.no](http://www.halden.kommune.no). Om det i tillegg ble varslet på konsulentens/bedriftens hjemmeside oppgis dette også.

Det ble sendt varsel om oppstart i form av brev til følgende:

- Fagmyndigheter
- Grunneiere
- Naboer

### 2.2 Innkomne innspill

Det kom inn flere innspill til planarbeidet. Det er laget et kort sammendrag av disse. Under hvert innspill er det beskrevet hvordan dette er lagt til grunn i planarbeidet. Dette sammendraget er et eget vedlegg til saken ved planbehandling.

### 2.3 Medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge

## **2.4 Krav om konsekvensutredning?**

Dersom reguleringsplanen ikke er konsekvensutredningspliktig, skal dette kort begrunnes. Dersom planen omfattes av KU planprogram og KU legges flyttes kap. 2.4 og 2.5 fremst i dette kapitlet.

## **2.5 Planprogram**

## **2.6 Utbyggingsavtaler**

# **3 Planstatus og rammebetingelser**

Dette kapitlet skal beskrive de ulike planenes innhold og status: Planens navn, godkjenningsdato og planens betydning for dette planarbeidet. Hver enkelt plan skal hvis mulig illustreres med kart som viser arealbruken. Det skal legges vekt på avvik fra overordnet plan.

## **3.1 Statlige planer og føringer**

## **3.2 Regionale planer**

## **3.3 Kommunale (overordnede) planer**

## **3.4 Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner**

## **3.5 Temaplaner, analyser og utredninger**

Her skal de øvrige planer som har betydning for planarbeidet beskrives. Det kan f.eks. være planer som: Kommunedelplan for trafikksikkerhet 2018-2029, Landbruksplan 2010-2016 for Halden kommune, Plan for hovedvegnett for sykkel i Halden.

# **4 Eksisterende forhold og analyse av spesielle problemstillinger**

## **4.1 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk**

Legg in ortofoto med planavgrensningen pluss verbalbeskrivelse av arealbruk.

#### 4.2 Stedets karakter

Temaet i dette underkapitlet vil bl.a. være struktur, estetikk/byform og eksisterende bebyggelse.

#### 4.3 Eiendomsforhold

Oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av, slik det framkommer i kommunens eiendomsregister pr.<dato>:

Gnr/Bnr	Eier/Adresse

#### 4.4 Landskap og fjernvirkning

Stikkord i dette underkapitlet kan være topografi og landskap, solforhold, lokalklima, siktlinjer, fondmotiv ol.

#### 4.5 Kulturminner og kulturmiljø

#### 4.6 Naturverdier

#### 4.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

#### 4.8 Landbruk

#### 4.9 Trafikkforhold

Tema i dette kapitlet er å fokusere på eksisterende forhold som kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafikksikkerhet for myke trafikanter og kollektivtilbud. I mange tilfeller må trafikkforhold utenfor planområdet belyses.

#### **4.10 Barns interesser**

#### **4.11 Sosial infrastruktur**

Tema i dette underkapitlet er skoler, barnehager ol. Forhold som kapasitet, dekning, avstand til reguleringsområdet er blant stikkordene.

#### **4.12 Universell tilgjengelighet**

Kapitlet skal beskrive dagens situasjon.

#### **4.13 Teknisk infrastruktur**

#### **4.14 Grunnforhold**

Sentrale tema er grunnforhold, stabilitetsforhold, grunnforurensning og evt. rasfare. Dersom ett eller flere av disse temaene er omfattende kan det være hensiktsmessig å inndele inn kapitlet.

#### **4.15 Støyforhold**

#### **4.16 Luftforurensing**

#### **4.17 Risiko- og sårbarhet**

Risiko- og sårbarhetsanalyse er gjennomført. Analysen følger som vedlegg til planbeskrivelsen. Aktuelle temaer som omfatter eksisterende forhold, er også omtalt under relevante underkapitler her i kapittel 4.

#### **4.18 Næring**

## **5 Beskrivelse av planforslaget**



### **5.1 Planens hensikt, avgrensning og reguleringsformål**

Det skal redegjøres for hensikten med planarbeidet. Legg også inn kopi av plankartet samt tabell som viser reguleringsformål og areal for de ulike formålene.

### **5.2 Beskrivelse av de ulike planformålene**

#### **5.2.1 Bebyggelse og anlegg – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-X)**

#### **5.2.2 Bebyggelse og anlegg – blokkbebyggelse (BB1 – X)**

#### **5.2.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjørevei (KV1-X)**

### **5.3 Universell utforming**

Beskriv hvilke krav som er stilt og hvordan universell tilgjengelighet skal løses. Det skal være spesielt fokus på uteområdene: veier, gang- og sykkelveier, lekeplasser og uteoppholdsplasser. Beskriv avvikene.

### **5.4 Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelser**

### **5.5 Miljøoppfølging**

Hvilke tiltak er nødvendig/riktig å gjøre som følge av planforslaget

### **5.6 Tilknytning til infrastruktur og overvannshåndtering**

### **5.7 Landbruksfaglige vurderinger**

Dette kapitlet kommer til anvendelse dersom det reguleres landbruksareal, innmark eller annet landbruksareal.

## **6 Konsekvensutredning**

Kapitlet utgår om KU ikke er gjennomført.

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 oppsummere tydelig slik at følgene av planen for miljø og samfunn kommer godt fram. Kapitlet skal inneholde en redegjørelse for eventuelle tiltak for å tilpasse planen til omgivelsene og for å avbøte skader og

---

ulempes, samt undersøkelser og tiltak for å overvåke og klargjøre faktiske virkninger av planen.

## **7 Virkninger av planforslaget**

Her skal beskrives og vurderes virkninger av gjennomføring av planen. Det skal redegjøres for oppfølging av kravene i kap. II i Naturmangfoldloven, se eget underkapittel. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

### **7.1 Overordnede planer**

Beskrivelse av hvordan overordnede planer, retningslinjer og forskrifter er tatt hensyn til.

### **7.2 Landskap**

### **7.3 Stedets karakter**

### **7.4 Byform og estetikk**

### **7.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi**

### **7.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven**

### **7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk**

### **7.8 Uteområder**

### **7.9 Trafikkforhold**

Her beskrives forhold som vegforhold, trafikkøkning/reduksjon (og kollektivtilbud)

#### **7.10 Barns interesser**

#### **7.11 Sosial infrastruktur**

Skolekapasitet, barnehagekapasitet etc.

#### **7.12 Universell tilgjengelighet**

#### **7.13 Energibehov – energiforbruk**

#### **7.14 ROS**

Her skal oppsummering (tabell med kommentarer) fra ROS-analysen legges inn med beskrivelse av avbøtende tiltak.

#### **7.15 Jordressurser/landbruk**

#### **7.16 Teknisk infrastruktur**

Vann- og avløp, trafo og annet.

#### **7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen**

#### **7.18 Konsekvenser for næringsinteresser**

#### **7.19 Interesse motsetninger**

#### **7.20 Avveining av virkninger**

### **8 Vedlegg**

Her settes opp en punktvis opplisting over de fagrapporter og dokumenter som er utarbeidet i saken. Prosjektnummer og dato/siste revisjonsdato skal oppgis.

- Illustrasjonsplan
- Innspill ved varsel om oppstart av planarbeid

- ROS-analyse
- Konsekvensanalyse
- Evt. fagrapporter