**Detalj-/områdereguleringsplan for**

**<navn på planen>**

**1. Planbeskrivelse**

Dokumentene består av:

1. Planbeskrivelse
2. Planbestemmelser og retningslinjer
3. Kart

*Dette er en forslagsmal, teksten kan redigeres etter behov, all rød tekst fjernes.*

**Innholdsfortegnelse**

[**1.** **Sammendrag** 5](#_Toc26787459)

[**2. Bakgrunn** 5](#_Toc26787460)

[2.1. Hensikt med planen 5](#_Toc26787461)

[2.2. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold 5](#_Toc26787462)

[2.3. Tidligere vedtak i saken 5](#_Toc26787463)

[2.4. Utbyggingsavtaler 5](#_Toc26787464)

[2.5. Krav om konsekvensutredning 5](#_Toc26787465)

[**3. Planprosessen** 5](#_Toc26787466)

[**4. Planstatus og rammebetingelser** 5](#_Toc26787467)

[4.1. Overordnede planer 5](#_Toc26787468)

[4.2. Gjeldende Reguleringsplaner 6](#_Toc26787469)

[4.3. Tilgrensende planer 6](#_Toc26787470)

[4.4. Temaplaner 6](#_Toc26787471)

[4.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer 6](#_Toc26787472)

[**5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold** 6](#_Toc26787473)

[5.1 Beliggenhet 6](#_Toc26787474)

[5.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealer 6](#_Toc26787475)

[5.3. Stedets karakter 6](#_Toc26787476)

[5.4. Landskap 6](#_Toc26787477)

[5.5. Kulturminner og kulturmiljø 6](#_Toc26787478)

[5.6. Naturverdier 6](#_Toc26787479)

[5.7. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder 6](#_Toc26787480)

[5.8. Landbruk 6](#_Toc26787481)

[5.9. Trafikkforhold 6](#_Toc26787482)

[5.10 Barns interesser 7](#_Toc26787483)

[5.11. Sosial infrastruktur 7](#_Toc26787484)

[5.12 universell tilgjengelighet 7](#_Toc26787485)

[5.13. teknisk infrastruktur 7](#_Toc26787486)

[5.14. Grunnforhold 7](#_Toc26787487)

[5.15. Støyforhold 7](#_Toc26787488)

[5.16. luftforurensing 7](#_Toc26787489)

[5.17. Risiko- og sårbarhet / ROS (eksisterende situasjon) 7](#_Toc26787490)

[5.18. Næring 8](#_Toc26787491)

[5.19. Analyser/utredninger 8](#_Toc26787492)

[**6. Beskrivelse av planforslaget** 8](#_Toc26787493)

[6.1. Planlagt arealbruk 8](#_Toc26787494)

[6.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål 8](#_Toc26787495)

[6.3 Bebyggelsens plassering og utforming 8](#_Toc26787496)

[6.4 Boligmiljø/ bokvalitet 8](#_Toc26787497)

[6.5 Parkering 8](#_Toc26787498)

[6.6 Tilknytning til infrastruktur 8](#_Toc26787499)

[6.7 Trafikkløsning 8](#_Toc26787500)

[6.8 Planlagte offentlige anlegg 8](#_Toc26787501)

[6.9 Miljøoppfølging 9](#_Toc26787502)

[6.10 Universell utforming 9](#_Toc26787503)

[6.11 Uteoppholdsareal 9](#_Toc26787504)

[6.12 Landbruksfaglige vurderinger 9](#_Toc26787505)

[6.13 Kollektivtilbud 9](#_Toc26787506)

[6.14 Kulturminner Løsninger i forhold til kulturminner 9](#_Toc26787507)

[6.15 Sosial infrastruktur 9](#_Toc26787508)

[6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett 9](#_Toc26787509)

[6.17 Plan for avfallshenting/ søppelsug 9](#_Toc26787510)

[6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS 9](#_Toc26787511)

[6.19 Rekkefølgebestemmelser 9](#_Toc26787512)

[**7. Konsekvensutredning** 9](#_Toc26787513)

[7.1 Utredning 9](#_Toc26787514)

[7.2 Utredningsplikt 10](#_Toc26787515)

[**8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget** 10](#_Toc26787516)

[8.1 Overordnede planer 10](#_Toc26787517)

[8.2 Landskap 10](#_Toc26787518)

[8.3 Stedets karakter 10](#_Toc26787519)

[8.4 Byform og estetikk 10](#_Toc26787520)

[8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi 10](#_Toc26787521)

[8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven 10](#_Toc26787522)

[8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk 10](#_Toc26787523)

[8.8 Uteområder 10](#_Toc26787524)

[8.9 Trafikkforhold 10](#_Toc26787525)

[8.10 Barns interesser 10](#_Toc26787526)

[8.11 Sosial infrastruktur 10](#_Toc26787527)

[8.12 Universell tilgjengelighet 10](#_Toc26787528)

[8.13 Energibehov – energiforbruk 11](#_Toc26787529)

[8.14 ROS 11](#_Toc26787530)

[8.15 Jordressurser/landbruk 11](#_Toc26787531)

[8.16 Teknisk infrastruktur 11](#_Toc26787532)

[8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen 11](#_Toc26787533)

[8.18 Konsekvenser for næringsinteresser 11](#_Toc26787534)

[8.19 Interessemotsetninger 11](#_Toc26787535)

[8.20 Avveining av virkninger 11](#_Toc26787536)

[**9. Innkomne innspill** 11](#_Toc26787537)

[9.1 Merknader 11](#_Toc26787538)

[9.2 Annet 11](#_Toc26787539)

[**10. Avsluttende kommentar** 11](#_Toc26787540)

# **Sammendrag**

|  |  |
| --- | --- |
| *Plannummer* | *5419 20xx xxx* |
| *Plan navn* |  |
| *Forslagstiller* |  |
| *Saksbehandlere* |  |
| *Planmyndighet* |  |
| *Prosjektleder Prosjektansvarlig* |  |
| *Planens hensikt* | *Planen skal være et strategisk verktøy for langsiktig forvaltning av … i tråd med bærekraftig utvikling.* |
| *Planvgrensning* | *Planområdet dekker …* |
| *Organisering* |  |
| *Fremdriftsplan* | *Planoppstart mnd år*  *Planprogram vedtatt mnd år*  *Høring planforslag mnd-mnd år*  *Endelig vedtak planlagt årstid år* |
| *Grunnlag* | *Plan- og bygningsloven 27.06.2008* |

# **2. Bakgrunn**

2.1. Hensikt med planen

2.2. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

2.3. Tidligere vedtak i saken

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Saksnr. | Dato | Innhold |
|  |  |  |
|  |  |  |

2.4. Utbyggingsavtaler

2.5. Krav om konsekvensutredning

# **3. Planprosessen**

3.1. Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram

# **4.** Planstatus og rammebetingelser

Innholdet må tilpasses den enkelte plan, med vekt på avvik fra overordnet plan

4.1. Overordnede planer

Fylkeskommunale planer, kommuneplanens arealdel, evt. kommunedelplaner

Regionale planer og føringer:

- Fylkesplan for Troms 2014-2015

- Planprogram for Regional plan for reindrift i Troms 2018-2023

- Regional transportplan for Troms 2017-2029

- Regional plan for friluftsliv, vilt og innlandsfisk 2016-2027

- Regional plan for handel og service i Troms 2016-2025

- Regional forvaltningsplan vannregion Troms 2016-2021

- Regional plan for landbruket i Troms 2014-2025

- Kulturarvplan for Troms 2011-2014

Kommuneplanen:

Beskriv hvilke satsningsområder som gjør seg gjeldende fra samfunnsplan, og hvilke hensyn, formål o.a. som gjør seg gjeldende fra kommuneplanens arealdel.

Sett inn utsnitt av gjeldende kommuneplan

4.2. Gjeldende Reguleringsplaner

Sett inn utsnitt av gjeldende reguleringsstatus, og forklar kort innholdet i planen(e).

4.3. Tilgrensende planer

4.4. Temaplaner

4.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

### 4.5.1. Bærekraftsmålene

Arbeidet med å realisere bærekraftsmålene skal sikres bred forankring gjennom den regionale og kommunale planleggingen. Målene omhandler overordnede tema og skal hjelpe oss å finne gode løsninger lokalt - som også skal bidra globalt.



I planen vil vi synliggjøre arbeidet med målene ved at man for hver bestemmelse markerer om denne oppfyller et eller flere mål. Sørreisa kommune har prioritert følgende mål

# **5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold**

5.1 Beliggenhet

#### Beliggenhet

#### Avgrensing og størrelse på planområdet

5.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealer

5.3. Stedets karakter

#### Struktur og estetikk

#### Eksisterende bebyggelse

5.4. Landskap

#### Topografi og landskap

#### Solforhold

#### Lokalklima

#### Estetisk og kulturell verdi

5.5. Kulturminner og kulturmiljø

5.6. Naturverdier

5.7. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

5.8. Landbruk

5.9. Trafikkforhold

#### Kjøreatkomst

#### Vegsystem

#### Trafikkmengde

#### Ulykkessituasjon

#### Trafikksikkerhet for myke trafikanter

#### Kollektivtilbud

5.10 Barns interesser

#### Barnetråkk

5.11. Sosial infrastruktur

#### Skolekapasitet

#### Barnehagedekning

#### Annet

5.12 Universell tilgjengelighet

5.13. Teknisk infrastruktur

#### Vann og avløp

#### Trafo

#### Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.

5.14. Grunnforhold

#### Stabilitetsforhold

#### Ledninger

#### Evt. Rasfare

5.15. Støyforhold

5.16. Luftforurensing

5.17. Risiko- og sårbarhet / ROS (eksisterende situasjon)

#### Risikomatrise

Alle relevante forhold skal vurderes

#### Rasfare

#### Flomfare

#### Vind

#### Støy

#### Luftforurensing og forurensing i grunnen

#### Beredskap og ulykkesrisiko

#### Andre relevante ROS tema

5.18. Næring

5.19. Analyser/utredninger

# **6. Beskrivelse av planforslaget**

6.1. Planlagt arealbruk

### 6.1.1. Reguleringsformål

6.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

### 6.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

### 6.3.1 Bebyggelsens høyde 6.3.2 [Grad av utnytting (veileder)](http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2007/t-1459-grad-av-utnytting.html?id=468227) [Forskrift](http://www.lovdata.no/for/sf/kr/tr-20100326-0489-006.html) BYA, BRA, %-BYA eller %-BRA 6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer 6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

6.5 Parkering  
 Antall parkeringsplasser - maksimum og minimumstall  
 Begrunnelse for eventuelle avvik fra normen for parkeringsdekning  
 Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

### 6.6 Tilknytning til infrastruktur

### 6.7 Trafikkløsning

### 6.7.1 Kjøreatkomst Tilknytning til overordnet vegnett 6.7.2 Utforming av veger Bredde og stigningsforhold Avvik fra vegnormalen beskrives 6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse 6.7.4 Varelevering 6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende 6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

6.8 Planlagte offentlige anlegg

6.9 Miljøoppfølging  
Miljøtiltak

6.10 Universell utforming   
Beskrive hvilke krav som er stilt   
Hvordan universell tilgjengelighet skal løses

6.11 Uteoppholdsareal

#### Privat og felles uteoppholdsareal Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal Lekeplasser Begrunnelse for evt avvik fra vedtekter/normer Ivaretakelse av eksisterende og evt ny vegetasjon

#### Offentlige friområder Arealstørrelse Turveier Atkomst og tilgjengelighet Sesongbruk

#### Andre uteoppholdsarealer

#### Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

6.13 Kollektivtilbud

6.14 Kulturminner  
Løsninger i forhold til kulturminner

6.15 Sosial infrastruktur

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

6.17 Plan for avfallshenting/ søppelsug

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

6.19 Rekkefølgebestemmelser

# **7. Konsekvensutredning**

7.1 Utredning  
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.

7.2 Utredningsplikt  
Dersom reguleringsplanen ikke er konsekvensutredningspliktig bør dette kort begrunnes

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

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. 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

8.1 Overordnede planer

8.2 Landskap

8.3 Stedets karakter

8.4 Byform og estetikk

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven  
 Naturverdier  
 Biologisk mangfold  
 Verdifull vegetasjon  
 Viltinteresser  
 Økologiske funksjoner osv

8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

8.8 Uteområder

[Miljøverndepartementets gitte rikspolitiske bestemmelser](https://parkmiljo.no/produkt/rad-og-info/planlegger-du-boenheter-og-har-sporsmal-om-krav-til-lekeomrade-og-storrelse)

8.9 Trafikkforhold  
 Vegforhold  
 Trafikkøkning/reduksjon  
 Kollektivtilbud

8.10 Barns interesser  
 [RPR for barn og planlegging](http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/rundskriv/2008/t-2-08/rikspolitiske-retningslinjer-for-barn-og.html?id=516951)

8.11 Sosial infrastruktur  
 Skolekapasitet  
 Barnehagekapasitet  
 Annet

8.12 Universell tilgjengelighet

8.13 Energibehov – energiforbruk

8.14 ROS  
 Rasfare  
 Flomfare  
 Vind  
 Støy  
 Luftforurensning  
 Forurensning i grunnen  
 Beredskap og ulykkesrisiko  
 Andre relevante ROS tema  
 Endringer som følge av planen  
samme tema behandles som i beskrivelse av planområdet i tillegg til evt. nye tema som oppstår som følge av planleggingen

8.15 Jordressurser/landbruk

8.16 Teknisk infrastruktur  
Vann og avløp  
Trafo  
Annet

8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

8.18 Konsekvenser for næringsinteresser

8.19 Interessemotsetninger

8.20 Avveining av virkninger

# **9. Innkomne innspill**

9.1 Merknader  
(sammendrag av merknadene gjengis her eller tas inn som vedlegg til planbeskrivelsen)

9.2 Annet

# **10. Avsluttende kommentar**