



Grunneiere, rettighetshavere eller andre interesserte som ønsker å la utarbeide privat reguleringsplan.

PRIVATE FORSLAGSTILLERE - DETALJREGULERING.

Plandelen av plan- og bygningslov av 01.07.2009

Lovens § 12-3 :

Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan.

Private tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag til detaljregulering, herunder utfyllende regulering, for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringer, og til å få kommunens behandling av og standpunkt til reguleringsspørsmålet som tas opp i det private forslaget.

Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. Ved vesentlig avvik gjelder kravene i § 4-2 andre del.

Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige.

§ 4-2 omhandler ”Planbeskrivelse og konsekvensutredning” (planens virkninger for miljø og samfunn).

Sandefjord kommune forventer at det bak en privat detaljregulering står ekspertise som kjenner til lovverk og forvaltningssystem jfr. Plan- og bygningslovens § 12-3, fjerde ledd og planen må oppfylle visse minstekrav til framstilling.

Ved henvendelse til kommunen vedr. tiltak som er i samsvar med kommuneplanen eller områderegulering, vil kommunen vurdere om det må detaljreguleres.

I forbindelse med tiltak som ikke er i samsvar med kommuneplanen kan det utarbeides områderegulering. Områderegulering utarbeides av kommunen. Dersom den innebærer vesentlige endringer av vedtatt kommuneplan, skal det utarbeides konsekvensutredning som redegjør for planens virkninger for miljø og samfunn. Kommunen kan overlate til private å utarbeide forslag til områderegulering. Er det bestemt at forslag til privat detaljregulering kan fremmes, følges følgende prosedyre:

Oppstartsmøte:

I et møte med kommunens bygnings- og arealplanseksjon gjennomgås retningslinjer for arbeidet, arbeids- og ansvarsfordeling, fremdrift m.v. og det settes krav til form og innhold i reguleringsarbeidet og planmaterialet. Forslagsstiller opplyser om det er ønske om å behandle byggesøknad felles med behandling av reguleringsplanforslag jfr. § 12-15. Forslagsstiller skriver referat fra møtet.

Kommunen vurderes om tiltaket krever konsekvensutredning, KU etter § 4-2 andre ledd og om det er nødvendig med utbyggingsavtale.

Bakgrunnsmateriale:

Kommunen er behjelpelig med nødvendig kartmateriale, (digitale kartdata må kjøpes) bakgrunnsmateriale i form av overordnede planforutsetninger, spesielle forutsetninger, hensyn til tidligere vedtak m.v. som har betydning for saken, lister over berørte parter, høringsinstanser, kontaktpersoner o.l. så langt dette er klart ved oppstartstidspunkt.

For samhandling med overordnede myndigheter vises til www.planportalvestfold.no .

Oppstart av reguleringsarbeid:

Det skal alltid kunngjøre en melding om oppstart av planarbeidet jfr. § 12 -8. Sandefjord kommune bistår vanligvis med varsling om oppstart. Forslagstiller utarbeider utkast til annonsetekst og innholdet drøftes med saksbehandler i kommunen. Annonsen tas inn i Sandefjord kommunes fellesannonse (hver onsdag). Forslagstiller belastes for annonsens kostnad og må være tilgjengelig for spørsmål vedrørende varslingen. Berørte parter og relevante høringsinstanser varsles direkte. Varselet skal blant annet inneholde hvem som er forslagstiller/tiltakshaver, størrelsen på/avgrensning av planområdet, gjeldende arealbruk, formålet med reguleringen, mulige konsekvenser av planen og om det skal inngås utbyggingsavtale. Ev. forslag til planprogram for KU skal sende ut på høring senest samtidig med varsling om oppstart av reguleringsarbeid.

Saksbehandler sørger for at forslagstiller får kopi av innkomne bemerkninger. Likeledes skal kommunen ha kopi av relevant materiale som privat forslagstiller utarbeider/lar utarbeide i forbindelse med innsamling av bakgrunnsstoff, registreringer osv. All vesentlig informasjon som framkommer skal dokumenteres skriftlig.

Dersom det holdes informasjonsmøter med berørte parter - eiere, brukere, naboer, offentlige instanser, organisasjoner osv, skal kommunen underrettes og om nødvendig være til stede.

Innspill og bemerkninger til planarbeidet skal vurderes og ev. innarbeides i planen etter samråd med kommunen.

Uttaleser til planprogrammet for KU vurderes og innarbeides i endelig program som skal vedtas av kommunen.

Samarbeid, samordning:

Kommunen skal holdes underrettet om det løpende planarbeidet og fremdriften. Forslagstiller skal føre referater fra alle nødvendige møter og samtaler med berørte parter og myndigheter. Kommunen skal gi råd, følge opp, kontrollere og kvalitetssikre planarbeidet.

Planmaterialet:

Forslag til detaljregulering skal inneholde

- Plankart med arealformål i samsvar med § 12-5 og § 12-6
- Bestemmelser til arealformålene i samsvar med § 12-7
- Planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området i samsvar med § 4-2
- Illustrasjonsplan som viser maksimal utnyttelse
- Nødvendige andre illustrasjoner
- Ev. modell

Et korrekt, entydig og veldokumentert planmateriale vil lette saksbehandlingen i kommunen og bidra til å korte ned saksbehandlingstiden.

Behandling av reguleringsforslag (§ 12-9, § 12 -10, § 12-11 og § 12-12):

1. gangs behandling

Kommunen (det faste utvalg for plansaker) skal innen 12 uker etter mottak av tilfredsstillende planmateriale behandle forslaget til reguleringsplan, og avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sende det på høring. (Kommunen kan fremme alternative forslag). Finner ikke kommunen grunn til å fremme forslaget, og det er i samsvar med kommuneplanenes arealdel eller områderegulering, kan forslagsstiller kreve å få avslaget forelagt for bystyret. Forslagsstiller kan være tilstede ved befarings- og underbehandlingen i det faste utvalget for plansaker. Ev. konsekvensutredning behandles samtidig.

Gebyr for behandling av private detaljreguleringsplaner og KU beregnes i h.h.t kommunes gebyrregulativ.

Offentlig ettersyn:

Dersom det faste utvalget for plansaker finner å kunne legge forslag til reguleringsplan (og KU) ut til offentlig ettersyn, er det kommunens ansvar å kunngjøre dette i avisen. Grunneiere, rettighetshavere, offentlige myndigheter, organisasjoner m.v. som har særlig interesse i reguleringsarbeidet blir direkte tilskrevet med brev. Frist for uttalelser til planen skal være på minst 6 uker.

Ev. forhandlinger om en utbyggingsavtale med utgangspunkt i forutsetninger som framgår av planforslaget slutføres og skal også legges ut til offentlig ettersyn.

Uttalelser til planforslaget og KU sendes teknisk etat. Saksbehandler sørger for kopi til forslagsstiller. Foreligger det på bakgrunn av uttalelsene grunn til å endre planforslaget, (f.eks. innsigelse fra annen offentlig myndighet) tar kommunen dette opp med forslagsstiller. Den videre saksgang vil være avhengig av uttalelsens art, om den berører forhold som er vesentlig eller uvesentlig for andre parter, i hvilken grad endring kan avklares med berørte parter osv. Ved vesentlige endringer legges planen om nødvendig ut på nytt.

Sluttbehandling:

Når fristen er ute tar kommunen saken opp til behandling med de merknader som er kommet inn og fremmer sak for det faste utvalg for plansaker. Dersom utvalget anbefaler planen, sendes den videre for behandling i formannskap og bystyre.

Dersom det ikke foreligger innsigelser til planen, blir planen vedtatt av bystyret. Dersom det foreligger innsigelse må det avholdes mekling, som hovedregel før saken behandles i bystyret.

Ev. konsekvensutredning sluttbehandles samtidig.

Forslag til utbyggingsavtale skal også som hovedregel behandles i bystyret parallelt med reguleringssaken.

Vedtaket kunngjøres og det kan påklages jf. § 1-9 til departementet (delegert til fylkesmannen).

Bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag må settes i gang senest fem år etter vedtak av planen jf. § 12-4. Fristen kan forlenges etter søknad.

RETNINGSLINJER FOR UTARBEIDELSE AV PLANMATERIALE.

- Fremstilling av reguleringsplan og bestemmelser vil avhenge av planens kompleksitet, og detaljeringsgraden vil variere med planens intensjon og omfang.
- Fremstilling av reguleringsplan, bestemmelser og planbeskrivelse skal følge miljøverndepartementets retningslinjer (nasjonal produktspesifikasjon). Denne finnes på www.planlegging.no

Kommunen har følgende presisering av krav til framstilling og innhold:

Plankart:

- Plankartet skal ha et omfang som viser planens begrensning og sammenhengen med omgivelsene. Kartgrunnlaget skal vise eksisterende eiendomsgrenser, gnr., adresse, eksisterende bygninger og veisituasjon, høydekurver osv. (Grunnkartet). Grunnkartet kan nedtones i forhold til de juridiske linjene.
- Plankartet skal framstilles med digitalt planverktøy og oversendes kommunen i henhold til SOSI-standard.
- Plankartet skal vise områdebetegnelse, reguleringsformål for de ulike områdene (også underformål) og størrelsen på de ulike områdene. I byggeområdene skal det vises, maksimum høyde på bebyggelsen og tillatt utnyttelse, maks BYA eller BRA (se veileder Grad av utnyttning) for hvert byggeområde. Teksting av plankartet skal være entydig og enhetlig og samsvare med tegnforklaring og bestemmelser.
- Der det er blandet reguleringsformål skal underformålene spesifiseres.
- Forhold som ikke har juridisk betydning, men som har betydning for forståelsen av planen, vedlegges sammen med illustrasjoner/ beskrivelse.

Bestemmelser:

Det skal utarbeides bestemmelser som ivaretar intensjonen i planen. Det kan gis bestemmelser om utforming og bruk av arealer og bygninger. Avvik fra kommunes vedtekter eller utfyllende bestemmelser i kommuneplanens arealdel, skal tas inn i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal følge kommunens mal for oppbygging og leveres digitalt.

Planbeskrivelse:

- Reguleringsplanforslaget skal beskrives jf. PBL. § 4-2. Beskrivelsen skal være kortfattet og faktarelatert (ikke argumenterende) slik at den i sin helhet kan tas inn i/følge saksutredningen. Forslagstiller må gjerne argumentere for sine synspunkter og løsninger i annet vedlegg. Beskrivelsen skal redegjøre for følgende:
 - Bakgrunnen for planen og overordnede planforutsetninger
 - Forholdet til kommuneplan, ev. eksisterende reguleringsplan og tilgrensende planer - Eksisterende forhold (beliggenhet, omgivelser, eiendomsforhold m.m.)
 - Ide og intensjoner vedr. reguleringsformål, ev. blanding av reguleringsformål
 - Forholdet mellom ny og gammel bebyggelse innenfor og utenfor planområde
 - Parkering, varelevering, renovasjon, interne trafikkforhold, trafikale konsekvenser
 - Ev. utbyggingsetapper
 - Støy, forurensning og andre miljøspørsmål
 - Rikspolitiske retningslinjer (RPR - samordnet areal- og transport, barn og unges interesser, Oslofjordregionen)
 - Konsekvenser for barn/unge, for gamle, for allmennheten (helse, trivsel, friluftsliv, rekreasjon)
 - Konsekvenser for kulturminner, landskap, naturområder, biologisk mangfold

- Landbruksmessige konsekvenser (jord – og skogbruk)
- Kommunikasjoner, annen infrastruktur, servicefunksjoner, grønne områder
- Universell utforming
- Andre forhold som har betydning for vurdering av innholdet i og konsekvensene av planen f.h.t. gjennomføring
- Forholdet til annet lovverk
- Kortfattet sammendrag av innkomne merknader, med kommentarer om hvordan disse er vurdert i planforslaget
- Det skal også i så stor utstrekning som mulig redegjøres for de økonomiske konsekvensene for Sandefjord kommune som følger av reguleringsplanen
- Analyse av risiko og sårbarhet (ROS) i

Illustrasjoner

- Illustrasjonsmaterialet skal vise hvordan reguleringsplanen kan gjennomføres. Det kan bestå av illustrasjonsplan, snitt, fasadeskisser, perspektivtegninger, fotomontasjer, modell osv. Illustrasjonsmaterialet er ikke juridisk bindende. Illustrasjonen skal vise maksimal utnyttelse.
- Beskrivelse og illustrasjoner leveres digitalt (pdf).

I tillegg til disse retningslinjene vil kommunen kunne gi retningslinjer i forhold til den enkelte planen m.h.t. avgrensning av planen, formål, utforming, utnyttelse osv.
