



RETNINGSLINJER FOR UTARBEIDELSE AV AREALPLANER

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

Plandelen av plan- og bygningsloven av 1.7.2009

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 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 bygningsloven § 12-3 fjerde ledd, og planen må oppfylle visse minstekrav til framstilling.

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

Områderegulering brukes av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanens arealdel, eller kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken. Områderegulering utarbeides av kommunen. Kommunen kan likevel overlate til andre myndigheter og 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 mv. 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. Det skrives referat fra møtet.

Kommunen vurderer 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 mv. 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 [Planportal Vestfold](#).

Oppstart av reguleringsarbeid

Det skal alltid kunngjøres en melding om oppstart av planarbeidet jfr. § 12 -8. Sandefjord kommune bistår vanligvis med varsling om oppstart. Forslagsstiller utarbeider utkast til annonsetekst og innholdet drøftes med saksbehandler i kommunen. Forslagsstiller sørger for annonsering. Berørte parter og relevante høringsinstanser varsles direkte. Varselet skal blant annet inneholde hvem som er forslagsstiller/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 sendes ut på høring senest samtidig med varsling om oppstart av reguleringsarbeid.

Forslagsstiller sørger for at saksbehandler får kopi av innkomne merknader. Videre skal saksbehandler sørger for at forslagsstiller får kopi av innkomne merknader som har kommet til kommunen. Kommunen skal ha kopi av relevant materiale som privat forslagsstiller 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.

Uttalelser 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. Det skal føres 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
- ROS analyse

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

Behandling av reguleringsforslag (pbl. § 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 kommunestyret. Forslagsstiller kan være til stede ved befaring og under behandlingen 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 mv. 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 saken for det faste utvalg for plansaker. Dersom utvalget anbefaler planen, sendes den videre for behandling i formannskap og kommunestyre.

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

Ev. konsekvensutredning sluttbehandles samtidig.

Forslag til utbyggingsavtale skal også som hovedregel behandles i kommunestyret 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

- Digital fil/sosi-format for reguleringsplanen skal levers sammen med PDF og papirversjon. Digital fil skal være kontrollert og godkjent før planen kan legges frem til 1. gangs behandling. Sosi-fila skal være utarbeidet i henhold til **Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister** – SOSI Produktspesifikasjon Reguleringsplanforslag versjon 4.31 eller nyere versjon.
- Plankartet skal ha et omfang som viser planens begrensning og sammenhengen med omgivelsene. Kartgrunnlaget skal vise eksisterende eiendomsgrenser, gbnr., adresse, eksisterende bygninger og veisituasjon, høydekurver osv. (grunnkartet). Grunnkartet kan nedtones i forhold til de juridiske linjene.
- 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 veilederen *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 faktabasert (ikke argumenterende) slik at den i sin helhet kan tas inn i/følge saksutredningen. Forslagsstiller 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.)
 - Idé og intensjoner vedr. reguleringsformål, ev. blanding av reguleringsformål
 - Forholdet mellom ny og gammel bebyggelse innenfor og utenfor planområdet
 - 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)

Illustrasjoner

- Illustrasjonsmaterialet skal vise hvordan reguleringsplanen kan gjennomføres. Den 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 for til den enkelte planen med hensyn til avgrensning av planen, formål, utforming, utnyttelse osv.

