

Reguleringsplanveileder

Juni 2022





Illustrasjon på forside:

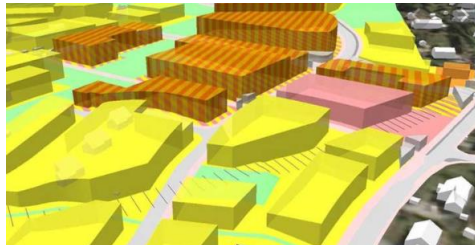
Reguleringsplaner er lagt over kommunens 3d modell av byen. Dette er et viktig verktøy i planarbeid.

Pilen ovenfor tar deg til [Tromsø kommunes 3D- modell](#) og viser et utvalg av ulike tema (Ctrl+klikk).

3D Plan i fremtida

Digitale romlige reguleringsplaner er nært forestående og vil gi et juridisk handlingsrom for et mulig tiltak. Byggegrenser i 3D, regulert terreng, hensynssoner og bestemmelsesområder vist som volumelementer. [Mer info på KMDs hjemmeside \(Ctrl -klikk her\).](#)

Slik vil fremtidens reguleringsplan kunne se ut:



[bilde: KMD](#)

Forord

4. utgave

Plan- og bygningslovens utgangspunkt er at kommunen forestår reguleringsarbeidet.

I dag utgjør imidlertid de private planforslagene hoveddelen av reguleringssakene. Det er derfor viktig å organisere samarbeidet mellom planmyndighet og private forslagsstillere på en hensiktsmessig og effektiv måte slik at planforslagene er korrekt utformet med et innhold som tilfredsstillende både forslagsstillers og samfunnets behov.

Målet med denne veilederen er at reguleringsplanveilederen skal er å legge til rette for en forutsigbar og effektiv prosess, samt at saksgangen skal være lik for alle og saksbehandlingstiden kortest mulig. Forslagsstiller og planmyndighet blir innledningsvis enige om hvordan prosessen skal forløpe slik at vi kan unngå uoverensstemmelser mot slutten av prosessen. De overordnede føringene skal komme tidlig inn i prosessen og gi grunnlag for mer detaljerte vurderinger underveis. Veilederen baseres både på nasjonale og lokale krav.

Reguleringsplanveilederen er oppdatert ift. endringer i lovverk, endringer i kommunens organisering, samt nyere politiske vedtak. Denne utgaven legges kun ut i digital form på kommunens hjemmeside. Mindre revisjon i veileder kan forekomme innenfor samme utgave. Ved revisjon av vedlegg endres datering av vedlegg.

Nytt i denne utgave er blant annet:

- **Bærekraft.** FNs bærekraftsmål, Tromsørklæring, Kommuneplanens arealdel, Klima og miljøplan, mm, påvirker på mange ulike nivå planprosessen. Fra utbyggingsprogram til krav om tilkobling til fjernvarme.
- **Klimatilpassing** er tatt inn/ fram i planprosessen – bla. overvannshåndtering flomveger, se veileder til VAO rammeplan, *vedlegg 8*. Krav om levering notat/ rapport «sikker grunn» til NADAG. Kvittering er del av komplett planforslag – se vedlegg 10.

- **Estetikk/arkitektonisk utforming** løftes fram tydeligere i planprosessen etter politisk vedtak KOBY sak 87/20 «Estetikksaken».
 - 3d modell leveres som en del av et komplett planforslag
- **Mal for standardbestemmelser** (vedlegg 4) er ny, malen gjelder for alle planforslag.
- **Uteromsplan** – (deler av) uteromsplan gjøres gjeldende i plankart og bestemmelser
- **Rutiner ifm. gebyr** er endret.
- **ROS analyse** – DSB har kommet med en ny mal i 2017.

Seksjonsleder Byutvikling, juni 2022



Innholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Planprosessen - kortversjon | 8 |
| 1. Fase henvendelse | 9 |
| 1.1. Henvendelse | |
| 1.2. 1.1.1 Informasjonsmøte | |
| 1.3. Planinitiativ | |
| 1.4. Planinitiativ tilrås ikke videreført eller stoppes av KOBY | |
| 1.5. Reguleringsendring etter forenklet prosess | |
| 1.6. Kommunalt samordningsmøte | |
| 1.7. Befaring | |
| 1.8. Ev. krav til Konsekvensutredning (KU) og planprogram | |
| 1.9. Naboskapsmøte | |
| 1.10. Gebyr | |
| 2. Fase planoppstart | 12 |
| 2.1. Oppstartmøte | |
| 2.2. Formell planavgrensning | |
| 2.3. Evt. planprogram for KU | |
| 2.4. Godkjenning av planprogram | |
| 2.5. Høring og offentlig ettersyn av planprogram | |
| 2.6. Medvirkning og naboskaps-/folkemøte | |
| 2.7. Innspill, merknader og fastsetting av planprogram | |
| 2.8. Annonsering og varsel om planoppstart | |
| 2.9. Innspill, forhåndsuttalelser | |
| 3. Fase planutvikling | 17 |
| 3.1. Utarbeidelse av planforslag | |
| 3.2. Drøfting med sektormyndigheter | |
| 3.3. Medvirkning | |
| 3.4. Avklaringsmøte før innsending av komplett planforslag | |
| 3.5. Innsending av planforslag | |
| 3.6. Kommunalt samordningsmøte | |
| 3.7. Endelig planforslag | |

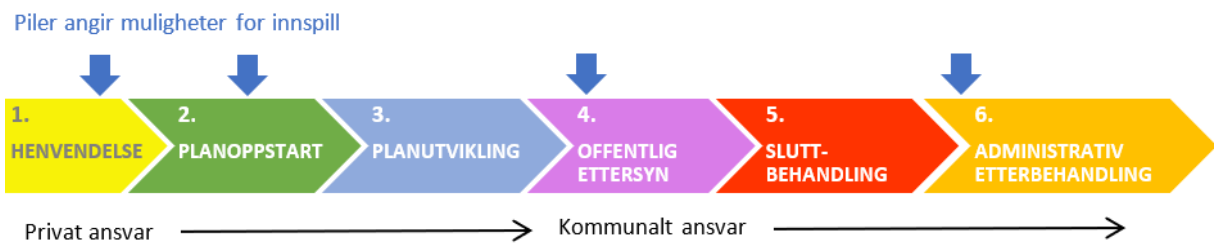


| | |
|---|--------|
| 4. Fase offentlig ettersyn | 21 |
| 4.1. Gebyr | |
| 4.2. Vedtak om offentlig ettersyn | |
| 5. Fase sluttbehandling | 21 |
| 5.1. Merknadsbehandling og saksfremstilling | |
| 5.2. Sluttbehandling | |
| 6. Fase administrativ etterbehandling | 23 |
| 6.1. Kunngjøring | |
| 6.2. Klagebehandling | |
| Planprosessen jf. plan- og bygningsloven, delegasjonsreglement og planveileder. | 24 |

VEDLEGG:

1. Reguleringsendring etter forenklet prosess
2. Eksempel på oppstarts annonse
3. Sjekkliste for planbeskrivelse
4. Mal for reguleringsbestemmelser
5. Uteromsplan - krav til innhold og utførelse
6. Krav til digital fremstilling av plankart og til leveranse av 3D-modell
7. Risiko og sårbarhetsanalyse (eksempel)
8. Veileder for utarbeidelse av VAO-rammeplan
9. Veileder for utarbeidelse av OSG-rammeplan
10. Sjekkliste for levering av komplett planforslag
11. Utbyggingsavtale

PLANPROSESSEN



Illustrasjon viser planprosessen skjematisk, fasene angis med ulike farge.

1

2

3

4

5

6

FASE 1 HENVENDELSE

| | FORSLAGSSTILLER | KOMMUNEN |
|--------------------------------|--|--|
| 1.1 HENVENDELSE | Forslagsstiller anmoder skriftlig om å få presentere ønske om regulering. | Kommunen oppretter sak, og informerer om krav til planinitiativ etter forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven . |
| 1.1.1 INFORMASJONS-MØTE | <p>Byplan inviterer til informasjonsmøte, der forslagstillers ønskede tiltak presenteres</p> <p>Byplan informerer om krav til selvstendig vurdering av eventuell konsekvensutredningsplikt. Byplan kan på dette tidspunkt fraråde oppstart av regulering av tiltaket dersom forslaget strider mot kommuneplanen eller andre overordnede planer eller vedtak. Byplan informerer om utbyggingsprogrammet og mulig betydning dette kan få for ønsket tiltak.</p> <p>Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Utbygger/oppdragsgiver anses som forslagsstiller, men planen skal utarbeides av en plankyndig konsulent.</p> <p>Resultatet av informasjonsmøtet, samt kommunens eventuelle krav til ytterligere dokumentasjon, danner grunnlaget for et planinitiativ i tråd med forskriftens §1, samt kommunes veiledere for rammeplaner (pkt. 2.1), og krav til komplett planmateriale (pkt 3.5).</p> <p>Informasjonsmøte skal også avholdes dersom et planinitiativ allerede er sendt inn.</p> <p>Byplan fører referat.</p> | |
| 1.2 PLANINITIATIV | Forslagsstiller skal utarbeide og sende inn et planinitiativ i tråd med forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven samt konkrete tilleggskrav som gjelder i Tromsø kommune. | |
| 1.2.1 PLANINITIATIV | Dersom et utbyggingsønske er i strid med gjeldende kommuneplan, kommunedelplan eller områderegulering skal administrasjonen som hovedregel stille seg negativ til planinitiativet og tilrå at planinitiativet ikke | |



| | FORSLAGSSTILLER | KOMMUNEN |
|---|---|---|
| TILRÅS IKKE VIDEREFØRT ELLER STOPPES AV KOBY | <p>videreføres. Andre grunner kan også medføre at administrasjonen vil gi slik tilråding.</p> <p>Dersom forslagsstiller likevel ønsker å gå videre med planinitiativet, kan det kreves at saken fremlegges for Kommune- og byutviklingsutvalget (KOBY). Administrasjonens vil da som utgangspunkt fremlegge saken med innstilling om å beslutte at initiativet skal stoppes jf. plan- og bygningsloven § 12-8 annet ledd.</p> <p>Beslutning i KOBY om å stoppe et planinitiativ kan etter samme bestemmelse kreves forelagt kommunestyret</p> | |
| 1.3 REGULERINGS- ENDRING ETTER FORENKLET PROSESS | <p>Søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess kan fremmes dersom man oppfyller kriteriene i pbl §12-14 andre ledd. Søknad oversendes kommunen, inkludert en skriftlig vurdering av vilkår for forenklet prosess (se vedlegg 1).</p> <p>Reguleringsendring kan kun vedtas etter forenklet prosess dersom <i>alle</i> vilkår er oppfylt.</p> <p>Søknaden bør ha samme form et planinitiativ.</p> | <p>Søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess skal presenteres i kommunalt samordningsmøte (Samorg) på lik linje med et planinitiativ.</p> |
| 1.4 KOMMUNALT SAMORDNINGS- MØTE (SAMORG) | <p>Alle relevante, kommunale fagenheter er representert i et eget samordningsorgan for behandling av blant annet alle plansaker. Innspill fra fagenheter kan gi føringer i et oppstartsmøte.</p> <p>Forslagsstiller inviteres til å presentere sitt planinitiativ for kommunen.</p> | <p>Kommunale fagenheter har anledning til å stille spørsmål til, og kommentere innsendt og presentert material. Det skrives referat fra den delen av møtet som inkluderer eksterne deltakere.</p> |
| 1.5 BEFARING | | <p>Byplan vurderer behov for felles befarings med forslagsstiller.</p> |
| 1.6 KRAV TIL KU OG PLANPROGRAM | <p>Både forslagsstiller og kommunen skal vurdere eventuelle krav til konsekvensutredning av et tiltak.</p> <p><u>Vurderingen skal fremgå av planinitiativet.</u> Ved krav om KU skal forslagsstiller</p> | <p>Forskrift om konsekvensutredninger</p> |

| | FORSLAGSSTILLER | KOMMUNEN |
|--|--|---|
| | <p>utarbeide planprogram, jf. forskrift om konsekvensutredninger.</p> <p>Forslag til planprogram skal oversendes kommunen i forkant av et oppstartsmøte.</p> | |
| <p>1.7 NABOSKAPSMØTE</p> | | <p>Byplan arrangerer naboskapsmøte med direkte berørte naboer. Hensikten er å identifisere lokale forhold, og sørge for medvirkning så tidlig som mulig i planprosessen samt informere berørte naboer om muligheter for innspill/merknader i hele reguleringsprosessen.</p> <p>Byplan fører referat</p> |
| <p>1.8 GEBYR</p> | <p>Innbetalt gebyr er vilkår for at planarbeidet kan starte opp, jf. Kommunens gebyrregulativ.</p> | <p>Oppstartsgebyr utstedes og tilsendes separat.</p> |



FASE 2 PLANOPPSTART

| | FORSLAGSSTILLER | KOMMUNEN |
|------------------------------|--|----------|
| 2.1 OPPSTARTSMØTE | <p>Oppstartsmøte skal normalt avholdes senest 8-10 uker etter innsendt planinitiativ.</p> <p>Hensikten med oppstartsmøtet er å etablere en felles forståelse mellom forslagsstiller og kommunen om forutsetningene for det videre planarbeidet</p> <p>Byplan oversender forslag til rammer for planarbeidet i forkant av oppstartsmøtet. Hensikten med rammene er en mest mulig forutsigbar planprosess, og redusere faren for at uavklarte eller uforutsette forhold skal vanskeliggjøre eller forsinke den etterfølgende planprosessen. Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt KOBY til vurdering etter pbl. § 12-8 første ledd. Et forslag til reguleringsplan skal utarbeides innenfor rammene av kommuneplanens arealdel. Kommunens forslag til rammer for planarbeidet (utkast til referat) oversendes forslagsstiller i forkant av oppstartsmøtet.</p> <p>Det kan ikke avholdes oppstartsmøte dersom det ikke er sendt inn et planinitiativ.</p> <p>Det kan bli stilt krav til utfyllende tilleggsdokumentasjon av planforslaget, jf. Tematiske vedlegg til planveilederen.</p> <p>Kommunen informerer om utbyggingsavtaler. Tromsø kommune v/Seksjon for eiendom kontaktes så snart som mulig etter oppstart av planarbeidet for oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale (se vedlegg 11). Forslagsstiller oppfordres til at arbeidet med plan og utbyggingsavtale gjennomføres som parallelle prosesser der dette er hensiktsmessig fordi det sikrer bedre kvalitet og gjennomføring. Utbyggingsavtaler fordrer en prosess som i likhet med planprosessen er omfattende og tidkrevende.</p> <p>Det skal vurderes behov for å presentere utbyggingsønsket i Regionalt planforum.</p> <p>Planavgrensning fastsettes endelig. Alle kjente forhold av betydning for planavgrensning skal være avklart internt i kommune i forkant av oppstartsmøte.</p> | |

| | FORSLAGSSTILLER | KOMMUNEN |
|--|---|----------|
| | <p>Det skal i oppstartsmøtet avtales en forsvarlig fremdrift i behandling av et planforslag, jf. §12-11.</p> <p>Underretningsliste over berørte parter, etater og instanser leveres av Byplan.</p> <p>Byplan fører referat.</p> | |
| | <p>Om utbyggingsavtaler</p> <p>Der planen forutsetter opparbeiding av offentlig infrastruktur, samferdselsanlegg eller grøntstruktur skal utbyggingsavtale inngås før det kan fremmes søknader med hjemmel i plan- og bygningsloven.</p> <p>Utbyggingsavtalen regulerer ansvaret for opparbeiding og finansiering av offentlig infrastruktur, samferdselsanlegg og grøntstruktur (veg, vann- og avløpsanlegg, friområder mv.) som forutsettes opparbeidet ved utbygging i henhold til reguleringsplan. Utbyggingsavtalen regulerer også fremdrift, garantier, særlige forhold, merverdiavgiftsrefusjon mm.</p> <p>Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale skal kunngjøres, og forslag til avtale skal legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager.</p> <p>Avtaleforhandlingene forutsetter at utbygger utarbeider tekniske detaljplaner med kostnadsoverslag for vann- og avløp, offentlig samferdsel og grøntstruktur, samt får disse godkjent hos de aktuelle fagenhetene.</p> <p>Utbyggingsavtalen behandles i samordningsgruppene, dernest skal den på offentlig ettersyn før den blir politisk vedtatt og signert fra kommunens side. Til slutt skal inngått avtale kunngjøres. Kunngjøring og høring bør samordnes med planleggingen når dette er hensiktsmessig.</p> <p>Se vedlegg 11 for mer informasjon om både innhold i avtalen og avtaleprosessen.</p> | |
| | <p>Om konsekvensutredninger</p> <p>Forslag til planprogram skal oversendes senest to uker for oppstartsmøtet for å sikre at man er omforent i forhold til blant annet medvirkning, fremdrift, dokumentasjonskrav mv. i et oppstartsmøte. Omforente forhold i et planprogram tas inn i oppstartsmøtereferatet. Dette for å unngå uoverensstemmelser mellom det man avtaler i et oppstartsmøte, og det som fastsettes i et planprogram for konsekvensutredning.</p> | |



| | FORSLAGSSTILLER | KOMMUNEN |
|--|--|----------|
| | <p>Ved krav om konsekvensutredning av planforslag skal det utarbeides et planprogram etter forskrift om konsekvensutredninger, og dette skal behandles og fastsettes av politisk utvalg. Tematiske utredninger i tråd med planprogram skal leveres som separate vedlegg, og skal legges ut til offentlig ettersyn sammen med planforslaget.</p> <p>For arbeidet med kvalitetssikring av tematiske utredninger, og kontroll av konsekvensutredningsplikten, skal det legges til grunn seks ekstra uker til behandling av konsekvensutredninger i tråd med fastsatt planprogram, jf pbl § 12-10, fjerde ledd.</p> | |
| | <p>Om VAO-rammeplaner</p> <p>En VAO-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner, jf. kapittel 11.2.1 i Kommuneplanens arealdel av 2017-2026.</p> <p>VAO-rammeplanen skal beskrive prinsipløsninger for området, og deres sammenheng med overordnet hovedsystem for vannforsyning, avløps- og overvannshåndtering. I tillegg skal den dimensjonere nødvendige vannforsynings-, avløps- og overvannssystemer inklusive flomveger.</p> <p>Dersom rammeplanen konkluderer med at det må avsettes areal til VAO-anlegg, spesielt på bakkenivå, må disse arealene legges inn med rett formål i reguleringsplankartet. Rammeplanens innvirkning på reguleringsplanen skal fremgå av plankart og planbestemmelser. VAO-rammeplanen skal også beskrive dens innvirkning på og sammenheng med OSG-rammeplan og uteromsplan.</p> <p>VAO-rammeplanen danner grunnlaget for tekniske detaljplaner og utbyggingsavtaler i området. En akseptert VAO-rammeplan skal inngå ved innlevering av komplett planforslag. Det er Seksjon for Vann og avløp som behandler og aksepterer VAO-rammeplaner i Tromsø kommune. VAO-rammeplaner utarbeides av fagkyndig rådgiver.</p> <p>Det er nødvendig å ha et informasjonsmøte med Seksjon for vann og avløp for å avklare nødvendig innhold i VAO-rammeplanen. Det legges også opp til ett eller flere arbeidsmøter mellom forslagsstiller/forslagsstillers konsulenter og Seksjon for vann og avløp underveis i utarbeidelsen av en VAO-rammeplan. Nødvendige antall møtepunkter mellom forslagsstiller/forslagsstillers konsulenter og Seksjon for vann og avløp avklares i oppstartsmøtet. Se vedlegg 8 for informasjon om innhold i en VAO-rammeplan og prosessen frem mot akseptert VAO-rammeplan.</p> | |

| | FORSLAGSSTILLER | KOMMUNEN |
|---|--|--|
| 2.2 FORMELL PLAN-AVGRENSNING | Nye navn på områder må godkjennes av kommunen. | Byplan tegner avtalt planavgrensning. Planavgrensning registreres i GIS forvaltningssystem og digitalt planarkiv, og gjøres tilgjengelig i kommunens digitale kartløsninger på internett. Plan ID og plannavn utstedes. |
| 2.3 EVT. PLANPROGRAM FOR KU | For planer med krav om konsekvensutredninger (KU) skal det utarbeides planprogram for KU av reguleringsplanen, jf. Forskrift om konsekvensutredning. Planprogrammet skal dekke hele planprosessen. | Referanse til pkt.1.6 Forskrift om konsekvensutredninger |
| 2.31 GODKJENNING AV PLANPROGRAM | | Planprogram behandles i Formannskapet og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. |
| 2.32 HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN AV PLANPROGRAM | | Kommunen annonserer offentlig ettersyn av planprogram, og eventuelt behov for folkemøte i høringsperioden. Berørte parter tilskrives, og planprogrammet annonseres på kommunens nettsider og i minst én lokalavis. |
| 2.33 MEDVIRKNING NABOSKAPSMØTE /FOLKEMØTE | Forslagstiller bør arrangere naboskapsmøte, og møte med berørte parter, hvor man får tilbakemelding på planinitiativet og forslag til planprogram. Referat sendes kommunen. | Kommunen er ansvarlig for folkemøter hvor man går bredt ut mot hele byens befolkning, og vurderer løpende behov for dette. |
| 2.34 INNSPILL, MERKNADER OG | | Planprogrammet merknadsbehandles av kommunen etter offentlig |



| | FORSLAGSSTILLER | KOMMUNEN |
|--|---|--|
| FASTSETTING AV PLANPROGRAM | | ettersyn. Formannskapet fastsetter planprogrammet. |
| 2.4 ANNONSERING OG VARSEL OM PLANOPPSTART | <p>Oppstart av planarbeid skal annonseres i minst en lokalavis samt gjennom digitale medier.</p> <p>Annonsen skal godkjennes av kommunen. Berørte parter og relevante sektormyndigheter skal tilskrives med eget varslingsbrev. Standard høringsfrist er tre uker.</p> <p><i>Annonsen skal inneholde:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hensikten med reguleringsarbeidet - Avgrensning av planområdet og planens formål - Kart over området med planavgrensning - Høringsfrist - Informasjon om eventuelt naboskapsmøte - Forslagsstillers navn og adresse - Vurdering av behovet for KU - Varsel om planer som eventuell foreslås opphevet ifm nytt planforslag. <p><i>Varslingsbrev skal inneholde:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Oppstartsmøterefertat - Planinitiativ m/vurdering av KU-plikt - Høringsfrist for forhåndsmerknader - Underrettningsliste | <p>Kommunen utarbeider og oversender underrettningsliste. Varsel om oppstart i KU-saker skjer normalt samtidig med at planprogram legges ut til høring og offentlig ettersyn.</p> <p>Varsel om oppstart kan skje parallelt med annonsering av oppstart om forhandling av utbyggingsavtale.</p> |

| | FORSLAGSSTILLER | KOMMUNEN |
|---|---|----------|
| 2.5 INNSPILL, FORHÅNDS- UTTALELSER | <p>Forhåndsuttalelser etter annonsering kommenteres og innarbeidet i planforslaget av forslagsstiller.</p> <p>Kopi av forhåndsuttalelser sendes kommunen.</p> | |



FASE 3 PLANUTVIKLING

| | FORSLAGSSTILLER | KOMMUNEN |
|---|--|---|
| 3.1 UTARBEIDELSE AV PLANFORSLAG | <p>Forslagsstiller utarbeider et planforslag i samsvar med referat fra oppstartsmøtet, forhåndsmerknader og øvrige innspill fra kommunen. Forslagsstiller starter utarbeidelse av VAO-/og OSG-rammeplan som en nødvendig del av planforslaget, og som en forutsetning for en utbyggingsavtale.</p> | |
| 3.2 DRØFTING MED SEKTORMYNDIG- HETER | <p>I mange saker vil det være nødvendig å møte sektormyndigheter og andre berørte parter under utarbeidelsen av planforslaget. Referat føres.</p> <p>Byplan bør delta.</p> | <p>Kommunen melder saken inn til Regionalt planforum ved behov.</p> |
| 3.3 MEDVIRKNING | <p>Forslagsstiller er ansvarlig for naboskapsmøter under planutviklingen, og skal delta på folkemøter.</p> <p>Referat fra naboskapsmøter, eller egne møter med særlig berørte parter, sendes kommunen.</p> | <p>Kommunen er ansvarlig for folkemøter hvor man går bredt ut mot hele byens befolkning, og vurderer løpende behov for dette.</p> <p>Referat føres.</p> |



| | FORSLAGSSTILLER | KOMMUNEN |
|--|--|--|
| 3.4 AVKLARINGS- MØTE FØR INNSENDING AV KOMPLETT PLANFORSLAG | Forslagsstiller skal be om et avklaringsmøte mellom Byplan og plankonsulent min. fire uker før planlagt innlevering av komplett planforslag. Hensikten er å minimere konfliktnivået ved saksbehandling av komplett plan. Forslagsstiller gjør rede for eventuelle avvik ift. rammene som er satt i oppstartsmøte. | |
| 3.5 INNSENDING AV PLANFORSLAG | <p>Forslagsstiller skal levere komplett planforslag:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plankart • Planbestemmelser • Planbeskrivelse • Uteromsplan 1:500, eller format avtalt i oppstartsmøtet • ROS-analyse • Akseptert VAO-rammeplan • Akseptert OSG-rammeplan • Trafikkutredning/-notat • Støyfaglig utredning • Dokumentasjon på sikker byggegrunn i alle områder under k+50 • Digital 3D-modell • Liste over parter i saken • Sjekkliste for komplett planforslag (se vedlegg 10) <p>- Eventuelle prosjektskisser</p> <p>- Annen nødvendig dokumentasjon som fremgår av oppstartsmøtereferatet.</p> <p>- Plankart og 3D-modell skal leveres i tråd med tekniske krav, se vedlegg 6</p> <p>- Planbestemmelser og planbeskrivelse skal leveres i Word-format.</p> | <p>Byplan vurderer planforslaget iht. de gitte rammer, og om levert planmaterialet er komplett. Byplan gir så snart som mulig skriftlig tilbakemelding med evt. behov for endring av planforslaget eller komplettering av nødvendig dokumentasjon.</p> <p>Kommunen har krav om å beslutte utlegging av planforslag til offentlig ettersyn senest 12 uker etter å ha mottatt komplett planforslag. Frist for behandling av planforslag forutsetter Leveranse i tråd med kommunens krav.</p> |

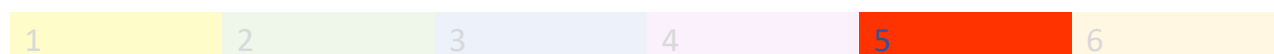
| | FORSLAGSSTILLER | KOMMUNEN |
|--|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Forslagsstiller oppfordres til å komme tidlig i gang med å utarbeide tekniske detaljplaner for godkjenning av aktuelle fagenheter, se vedlegg 11 om utbyggingsavtaler. Når disse er godkjente kan forhandling om innholdet i utbyggingsavtalen starte. - Planforslag sendes inn til postmottak. | |
| PLANFORSLAG MED KONSEKVENSTRETT UTREDNING | <p>Det skal legges til grunn seks uker ekstra til behandling av konsekvensutredninger i tråd med fastsatt planprogram. Fastsatte konsekvensutredningstema skal leveres som separate utredningsdokumenter, og skal legges ut til høring og offentlig ettersyn sammen med planforslaget. For mer informasjon, se punkt 2.3.</p> | |
| 3.6 KOMMUNALT SAMORDNINGS MØTE | | <p>Byplan avklarer med øvrige kommunale fagenheter om planforslaget har fulgt opp innspill på riktig/forsvarlig måte, og om det er behov for nødvendige endringer i planforslaget. Forslagsstiller orienteres om evt. endringer. Hensikten med møtet er å kvalitetssikre plandokumentene.</p> <p>Kommunen vurderer eventuelt behov for å presentere komplett planforslag i Regionalt planforum.</p> |
| 3.7 ENDELIG PLANFORSLAG | | <p>Det utarbeides saksfremlegg og planen fremmes for kommune- og byutviklingsutvalget.</p> |



FASE 4 OFFENTLIG ETTERSYN

| | FORSLAGSSTILLER | KOMMUNEN |
|---|---|--|
| 4.1 GEBYR | Innbetalt gebyr er vilkår for at planen kan legges ut til offentlig ettersyn, jf. Kommunens gebyrregulativ. | <p>Krav om gebyr i samsvar med gjeldende regulativ sendes til forslagsstiller.</p> <p>Faktura tilsendes separat.</p> |
| 4.2 VEDTAK OM OFFENTLIG-ETTERSYN | | <p>Politisk behandling i Kommune- og byutviklingsutvalget (KOBY). Kommunen vurderer hvorvidt det er aktuelt at saken skal opp i flere utvalg</p> <p>KOBY skal avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i pbl. §§ 12-9 og 12-10. Finner KOBY ikke grunn til å fremme forslaget, skal forslagsstilleren innen tre uker underrettes ved brev.</p> <p>Dersom KOBY vedtar å fremme forslaget ved å sende det på høring og legge det ut til offentlig ettersyn annonseres dette i minst én lokal avis og på kommunens nettsider.</p> <p>Saksfremstilling og saksprotokoll sendes berørte parter og høringsinstanser..</p> <p>Planforslaget sendes ut på</p> |

| | FORSLAGSSTILLER | KOMMUNEN |
|--|-----------------|---|
| | | offentlig ettersyn i minimum 6 uker (8 uker i sommerferien). |



FASE 5 SLUTTBEHANDLING

| | FORSLAGSSTILLER | KOMMUNEN |
|--------------------------------|--|--|
| 5.1 MERKNADS-BEHANDLING | Forslagsstiller står fritt til å selv å vurdere merknader til planforslaget, og oversende kommunen sine vurderinger. | Byplan saksbehandler innkomne merknader. Det skal fremgå i hvilken grad merknaden er imøtekommet i planforslaget. Evt. innsigelser søkes løst med involverte parter. Byplan og forslagsstiller går i dialog med ansvarlig sektormyndighet for å løse innsigelsen. Ved vedvarende uenighet se pkt 5.2. |
| 5.2 INNSIGELSE | Dersom innsigelse ikke løses i omforent forslag, og administrasjonen ser seg best tjent med ikke å følge pålegg fra sektormyndigheter, legges planforslaget fram for kommune- og byutviklingsutvalget som enten tar innsigelsen til følge, eller ber Statsforvalter om å innkalle til mekling hvis innsigelsen ikke tas til følge, jf pbl §5.6. Dersom enighet ikke oppnås i mekling legges planen fram for kommunestyret til vedtak. Hvis kommunestyret i sin behandling ikke tar innsigelsen til følge, sendes planen med uløst innsigelse til departementet for avgjørelse. Planen vil ikke ha rettsvirkning før departementet har avgjort saken. Departementets vedtak kan ikke påklages. | |



| | FORSLAGSTILLER | KOMMUNEN |
|----------------------------------|----------------|--|
| 5.3 SLUTT- BEHANDLING | | <p>Behandling i Kommune- og byutviklingsutvalget (KOBY).</p> <p>Behandling i kommunestyret (KST).</p> <p>Først etter vedtak i KST kan en utbyggingsavtale fremmes til politisk behandling.</p> |

1

2

3

4

5

6

FASE 6 ADMINISTRATIV ETTERBEHANDLING

| | FORSLAGSTILLER | KOMMUNEN |
|----------------------------------|----------------|---|
| 6.1 KUNNGJØRING | | Vedtatt plan annonseres. Forslagsstiller, berørte parter og offentlige instanser tilskrives om vedtaket, og gis en klagefrist på 3 uker. |
| 6.2 KLAGE- BEHANDLING | | <p>Ved innsendt klage opprettes klagesak som behandles av-Kommune- og byutviklingsutvalget (KOBY) og kommunestyret.</p> <p>Tas ikke klagen til følge, sendes saken videre til Statsforvalteren i Troms og Finnmark for endelig avgjørelse. Statsforvalteren i Troms og Finnmark endelige vedtak kan ikke påklages.</p> <p>Dersom kommunestyret vedtar å ta klagen til følge og endrer planen skal forslagsstiller, berørte parter og offentlige instanser tilskrives om vedtaket, og gis en klagefrist på 3 uker på det nye vedtaket. Eventuelle klager som ikke ble tatt til følge oversendes Statsforvalteren etter at ny klagefrist har gått ut, eller etter at eventuelle nye klager er behandlet av kommunestyret.</p> |



PLANPROSESSEN – jf. plan- og bygningsloven, delegasjonsreglement og planveileder.

Administrative og politiske beslutningspunkter i en planprosess

| Steg i planprosessen | Beslutningsmandat |
|---|--|
| 1. Stopp av planinitiativ 2. Avklaring av uenighet(er) om vesentlige punkter i det videre planarbeidet | Kommune- og byutviklingsutvalget, jf pbl §12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven , |
| Oppstart og annonsering av planarbeid | Byplan, jf pbl §12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven , |
| Planprogram til offentlig ettersyn | Formannskapet, jf pbl 12-9, forskrift om konsekvensutredninger , |
| Fastsetting av planprogram | Formannskapet, jf pbl §12-9, forskrift om konsekvensutredninger , |
| Offentlig ettersyn | Kommune- og byutviklingsutvalget, jf pbl §12-11, behandling av private reguleringsplanforslag , |
| Vedtak av plan | Kommune- og byutviklingsutvalget og Kommunestyre, jf pbl §12-12 og §12-14, vedtak av reguleringsplan , endring og oppheving av reguleringsplan , |
| Klage på reguleringsvedtak – tas ikke til følge | Kommune- og byutviklingsutvalget, kommunestyret, deretter oversendelse til Statsforvalter |
| Klage på reguleringsvedtak – medhold | Kommune- og byutviklingsutvalget, og Kommunestyret |



Illustrasjon: utklipp av plankart til Lanesbukt, plan ID 1657 (26.08.2015),

