



Reguleringsplanveileder Tromsø kommune.

Juni 2022

Vedlegg 1

Reguleringsendring etter forenklet prosess

18.01.2022

Reguleringsendring etter forenklet prosess

1. Kriterier for reguleringsendring etter forenklet prosess

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder i utgangspunktet samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan, jf. pbl 12-14 første ledd. Det er imidlertid unntak fra dette i pbl. § 12-14 annet ledd som åpner for endring etter forenklet prosess. Kommunen har delegert myndigheten til å vedta reguleringsendringer etter slik forenklet prosess, jf. Delegasjonsreglement for Tromsø kommune.

Slik forenklet prosess forutsetter at endringene:

- i liten grad kan påvirke gjennomføringen av planen for øvrig
- ikke går utover hoveddrammene i planen
- ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder

Vilkårene er kumulative som betyr at kommunen **ikke har adgang** til å vedta reguleringsendring etter forenklet prosess uten at alle vilkår er oppfylt. Kommunen står ikke fritt til å velge hvilke hensyn som kan vektlegges i vurderingen av om vilkårene er oppfylt. Det vil f.eks. ikke være anledning til å vektlegge at et prosjekt med aktuell endring fremstår som bedre ved vurderingen av vilkårene.

Hvorvidt en endring oppfylder vilkårene avgjøres konkret i hver enkelt sak der konsekvensene av endringen vil være fremtredende for vurderingen.

Første vilkår

Det første vilkåret er at endringene i liten grad må påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. I dette ligger blant annet at en endring som får konsekvenser av betydning for viktig infrastruktur eller har sammenheng med andre tiltak i planen vil kunne falle utenfor.

Andre vilkår

Det andre vilkåret er at endringene ikke må gå utover hoveddrammene i planen, herunder blant annet type, omfang og plassering av tiltak. Bestemmelsen stenger ikke for endring etter forenklet prosess for ethvert avvik fra «rammene» i planen, men «hoveddrammene» kan ikke endres. Forutsatt at endringen ikke innbefatter store konsekvenser vil det etter en konkret vurdering kunne vedtas endringer av blant annet arealformål og -grenser, høyder, bruksareal, utnyttingsgrad, antall boenheter og parkeringsplasser samt om det skal tillates småhus- eller blokkbebyggelse.

Tredje vilkår

Det tredje vilkåret er at slik prosess ikke kan gjennomføres hvis endringen berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, herunder viktige grøntstrukturområder som turdrag, friområder og parker. Hver sak avgjøres konkret og størrelsen behøver ikke være avgjørende. Både små som store områder kan være viktige. Beliggenheten og innbyggernes bruk vil kunne ha betydning, men også "kvalitetene" på området, f.eks. naturtyper og arter, ferdselsretten, oppholdsretten og høstingsretten etter friluftsløven mv. Hensynet til jordvern er også viktig.

Generelt om vurderingen av vilkårene

I den konkrete vurderingen tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt, samt om endringen er i tråd med reguleringsplanens intensjon. Endringer med store konsekvenser for berørte parter eller interesser vil falle utenfor. Dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å

gjennomføre endringen etter den enklere prosessen. Tilsvarende gjelder omstridte og prinsipielle endringer samt endringer som kan få konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng. Endringer i strid med overordnet plan vil som hovedregel ikke være aktuelt som forenklet prosess.

2. Gjennomføring av forenklet prosess

Reguleringsendring etter forenklet prosess foretas på følgende måte:

- Forslagstiller fremsetter søknad i samme form som et planinitiativ om reguleringsendring etter forenklet prosess, helst i samme form som et planinitiativ. Forslag til endring skal følge søknaden, og skal redegjøre for hvorfor vilkårene for forenklet prosess er oppfylt. Hensikten er at en god, helhetlig søknad skal kunne utgjøre et komplett forslag til planendring.
- Byplan foretar en vurdering av om saken *kan* gå som forenklet prosess, og gir en anbefaling innen fire uker.
- Ved gjennomføring av forenklet prosess forelegger Byplan endringsforslaget for berørte myndigheter, eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres, og andre berørte for uttalelse iht. pbl. § 12-14 tredje ledd. Uttalelsesfrist vil normalt være 3 uker.
- Byplan foretar merknadsbehandling.
- Forslaget fremlegges til vedtak.

Det gjennomføres løpende dialog og avklaringer mellom Byplan og forslagstiller etter behov før og underveis i prosessen.

Vedtak om reguleringsendring er underlagt reglene for klagerett etter forvaltningsloven § 28, jf. pbl. § 1-9.

Det er ikke krav om at det avholdes oppstartsmøte eller gjennomføres varsling av oppstart for gjennomføring av forenklet prosess. I noen tilfeller vil det kunne være tvil om saken kan gå forenklet. Byplan vil da kunne anbefale at saken gjennomføres etter ordinære regler for ny reguleringsplan frem til og med varsling av oppstart etter pbl. § 12-8. Det vil si at det skal fremsettes et planinitiativ, avholdes oppstartsmøte og varsles oppstart. Ved varsling av oppstart må det da fremgå at saken skal gjennomføres etter en forenklet prosess. Videre tas forslaget til endring med i varselet slik at ytterligere varsel ikke er nødvendig. Saken avsluttes med merknadsbehandling og fremleggelse for formannskapet til vedtak.

3. Krav til innhold i søknaden

Nærmere krav til hva en søknad om planendring etter forenklet prosess skal inneholde vil kunne være ulikt fra sak til sak, og avtales nærmere med saksbehandler. Et minimumskrav vil være en kortfattet planbeskrivelse, samt plankart og bestemmelse hvor endringen fremkommer.

Planbeskrivelsen skal inneholde en oversikt og forklaring av endringen, bakgrunnen for endringen og konsekvensen av endringen.