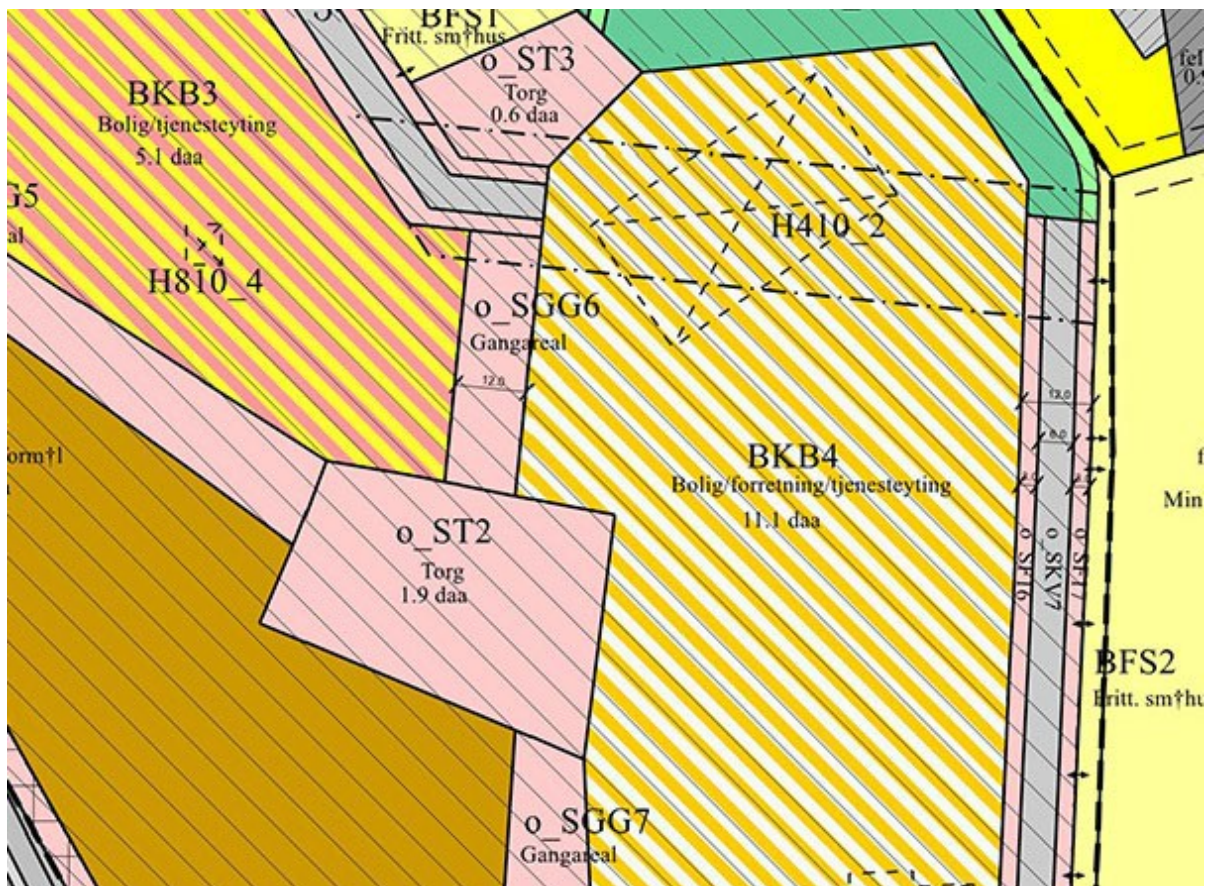




## Planpakke – veileder



# Hvordan lage en reguleringsplan?

Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte, i medhold av plan- og bygningsloven §12-8.

I oppstartsmøtet legges rammene og mye av grunnlaget for videre fremdrift og planprosess. Kommunen skriver referat. Dersom forslagstiller/tiltakshaver ønsker uformelle samtaler med kommunen før et oppstartsmøte er det bare å kontakte planavdelingen.

## **Anmodning av oppstartsmøte: Planinitiativ sendes inn**

Forslagsstiller redegjør for følgende punkter i dokumentet «Skjema for oppstartsmøte (anmodning og referat)»:

1. Generelle opplysninger
2. Opplysninger om planområdet og eiendomsforhold
3. Formål med planen
4. Stedsanalyse
5. Beskrivelse av planinitiativet
6. Utbyggingsavtale

## **Oppstartsmøtet: Gjennomgang av planinitiativ og referat**

I oppstartsmøtet gjennomgås hele dokumentet Skjema for oppstartsmøte (anmodning og referat) og kommunen fyller inn merknader.

# Innholdsfortegnelse

Serviceerklæring med brukergaranti ved plansaksbehandling	4
Fagkyndighet	5
Oppstartsmøtet og planprosessen	5
Kunngjøring og varsling av planoppstart	5
Gebyr	6
Vurderingstema i planforslag til førstegangsbehandling	6
Planstatus for planområdet	6
Innledende stedsanalyse	7
Tekniske krav til plankart	9
Formelle krav til planforslaget	10
Endring og oppheving av reguleringsplan, jf. pbl § 12-14	11

# Haugesund kommunes serviceerklæring med brukergaranti ved saksbehandling

## **Tjenestens innhold**

Behandling av reguleringsplaner og endring av reguleringsplan i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) kapittel 12.

## **Hvem kan få tjenesten?**

Forslagsstiller som på vegne av grunneiere, rettighetshavere eller andre interesserte, ønsker å få fremmet et planforslag.

## **Hva du kan forvente av oss?**

Informasjon skal være lett tilgjengelig og forståelig på våre nettsider. Alle plansaker skal behandles etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og veiledere, samt kommunens overordnede planer og retningslinjer/veiledere. Vi skal bidra til at planleggingen legger til rette for en arealbruk og utvikling som er til størst mulig gagn for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Behandlingstiden skal være forutsigbar.

## **Hva forventer vi av deg?**

Planforslaget blir utarbeidet av en fagkyndig forslagsstiller. Anmodning om oppstartsmøte skal være utfylt i tilstrekkelig grad. Innsendt planinitiativ og planforslag til førstegangsbehandling skal være komplett ved innsendelse og skal tilfredsstillende plan- og bygningslovens krav.

## **Saksbehandling**

Innen 4 uker fra fullstendig mottatt planinitiativ vil det bli arrangert et oppstartsmøte, jf. pbl § 12-8 der rammer for planprosess og avklaringer om reguleringen vil bli gitt.

Innen 12 uker fra mottatt og komplett planforslag skal det fattes vedtak om hvorvidt planen blir å fremme eller ikke, jf. pbl § 12-11.

Dersom kommunen ikke finner grunn til å fremme forslaget skal forslagsstilleren underrettes. Forslagsstilleren kan kreve at avslaget legges fram for kommunestyret dersom planforslaget er i samsvar med områderegulering eller kommuneplanens arealdel. Kommunen kan eventuelt fremme alternativt forslag til regulering av arealet.

## **Klageadgang**

Den som har rettslig klageinteresse kan påklage bystyrets endelige planvedtak. Klagen må fremsettes skriftlig innen 3 uker, jf. pbl § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28 og 29.

## **Brukergaranti**

Ved overskridelse av 12- ukersfristen for behandling av komplett forslag til reguleringsplan, reduseres behandlingsgebyret med 10 % for hver påbegynt uke fristen overskrides i maksimalt 10 uker.

## Praktisk informasjon

Ansvarlig for tjenesten: Byutvikling, ved byutviklingssjef

Besøksadresse: Byutvikling, Kirkegata 85, 5528 Haugesund

Postmottak: [postmottak@haugesund.kommune.no](mailto:postmottak@haugesund.kommune.no)

## Fagkyndighet

Kommunens vurdering av kravet til fagkyndighet baseres på plankonsulents besittelse eller tilgang på relevant kompetanse med høyskole- og universitetsnivå fra de vanligste utdanningskategoriene innen arealplanlegging i kommunene:

- Ingeniører, natur- og miljøforvaltere, arealplanleggere.
- Eventuelt arkitekter, sivilingeniører, landskapsarkitekter, samfunnsvitere, samfunnsplanleggere og jordskifte kandidater.

Det kan for øvrig legges vekt på at foretaket kan vise til relevant praksis og referanseprosjekt.

## Oppstartsmøtet og planprosessen

I oppstartsmøtet gjennomgås aktuelle vurderingstema som skal inngå i planarbeidet og i nødvendig grad omtales i planbeskrivelsen.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet fra møtet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak m.m. vil kunne bringe inn nye momenter eller medføre krav om endringer i planarbeidet underveis.

Dette kan ha betydning for planforslaget, kommunens vurdering av saken og kan forlenge saksbehandlingstiden. Dersom forslagstiller eller interne møtedeltakere har oppfattet andre signaler i møtet må tilbakemelding om dette gis innen 2 uker fra mottak av referatet.

Forslagstiller kan ikke varsle planoppstart før kommunen har gitt skriftlig beskjed. Det anbefales tett dialog med kommunen under utarbeiding av planforslaget.

Planforslaget som senere sendes inn skal svare opp alle de forholdene som er angitt i oppstartsmøtoreferatet. Vi viser for øvrig til [Miljødirektoratet.no](http://Miljødirektoratet.no) sin oversikt over prosess for «Behandling av reguleringsplaner».

Når planforslag er oversendt, er det opp til kommunen om en privat innsendt reguleringsplan skal tas til behandling og fremmes ved å bli sendt på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Kommunen kan også fremme alternative forslag til regulering av arealet.

## Kunngjøring og varsling av oppstart

Saksgang og behandlingstider følger plan- og bygningsloven. For å unngå saksbehandlingsfeil, bør omfang av varslingsinteresser avklares med kommunens saksbehandler.

Varselet om at planarbeidet starter opp etter pbl § 12-8 første ledd, skal ha vedlagt planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet, eller opplyse om hvor det er tilgjengelig.

Kunngjøringen om at planarbeidet starter etter pbl § 12-8 tredje ledd skal gi opplysninger om hvor planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet er tilgjengelig for innsyn.

## Gebyr

Planbehandling er en gebyrbelagt tjeneste, blant annet tar kommunen gebyr for oppstartsmøte og førstegangsbehandling. Gebyrene settes etter gjeldende [gebyrregulativ for Byutvikling](#).

## Vurderingstema i planforslag til førstegangsbehandling

Det forventes at forslagstiller går gjennom planstatus og vurderingstemaene opplistet under og redegjør for hvilke temaer som skal inngå i planarbeidet. Det skal også redegjøres for de temaene som ikke er tenkt å inngå i planarbeidet.

Det er forventet at et forslag til reguleringsplan til førstegangsbehandling følger en struktur i samsvar med loven, forskrifter og veiledning. Dette inkluderer gjeldende veiledere og forslag til maler fra blant annet [Kartverket](#) og [Regjeringen](#).

Det anbefales å kontrollere egen leveranse med [Regjeringens gjeldende maler for dokumenter](#) som vanligvis inngår i prosessen og produktet til en reguleringsplan.

### Planstatus for planområdet – premisene for det videre planarbeidet

Aktuelle statlige planretningslinjer:

- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)
- Retningslinjer for planlegging av riks- og fylkesveger etter plan- og bygningsloven (T-1057)
- Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (T-1078)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Fylkesdelplan eller regionalplan:

- Regionalplan for areal og transport på Haugalandet
- Regionalplan for friluftsliv og naturforvaltning 2017–2024

Kommuneplan:

- Kommuneplanens arealdel 2014–2030

Kommunedelplaner (areal):

- KDP Haugesund sentrum 2014–2030
- KDP Karmsundgata
- KDP Røvær

Temaplaner:

- Grønnstruktur temaplan 2006–2015
- Kommunedelplan for energi- og klima, 2012–2020
- Naturmangfoldplan 2018–2026
- Trafikksikkerhetsplan 2017–2021

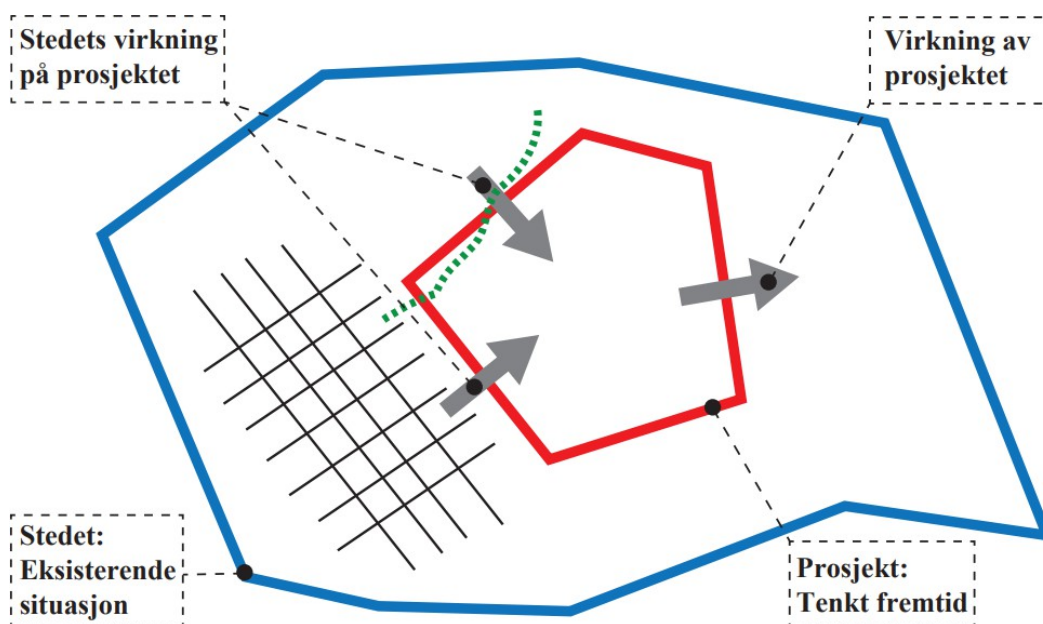
### **Innledende stedsanalyse - Vurderingstema til planoppstart**

En stedsanalyse med tekst og illustrasjoner hjelper kommunen med å se forslagsstillers forståelse av området og overordnede intensjoner og rammer. Generelt om stedsanalyser, skal disse beskrive stedlige kvaliteter og problemstillinger, som videre har en relevant avgrensning som viser planområdet innenfor en større sammenheng. Denne skal:

- kartlegge systematisk kunnskap, egenskaper og egenart som beskriver stedet
- analysere stedets romlige og arkitektoniske elementer og strukturer som tydeliggjør sammenhenger og stedets egenart
- tydeliggjøre strukturer og elementer, som kan utformes som føringer for prosjektet.

Et nærområde vil normalt være større enn kun tilgrensende eiendommer. Alle tomter som ligger helt eller delvis innenfor en 80-meterssone fra tiltakets tomtegrense skal normalt være med. Annen avgrensning kan også vurderes. Det er viktig å få med viktige karakteristiske trekk i landskap og bebyggelsesstruktur.

Bergen kommunes [Veileder for innledende stedsanalyse](#) kan være til hjelp i utformingen. Hensikten med analysen kan illustreres med tegningen under.



Sammenhengen mellom sted og prosjekt.

Stedsanalysen behandler forholdet mellom stedets egenart/situasjon og prosjektets påtenkte fremtid. Egenarten i eksisterende elementer og strukturer kan både gi muligheter, føringer og begrensninger for prosjektet. Prosjektet kan også åpne opp og skape nye muligheter som forsterker, fordyper, revitaliserer eller bøter på mangler i de eksisterende omgivelsene. Kilde: [Stedsanalyser – Veileder for plan- og byggesaker](#), s. 7, Oslo kommune, 2015.

Den innledende stedsanalysen er i stor grad en god bruk av kart, hvor enkle tegninger og diagrammer suppleres med forklarende tekst. Nedenfor er en liste over typiske tema som må vurderes med relevans opp mot det ønskede planinitiativet. Disse vil utgjøre sentrale hensyn i videre planarbeid og for eksempel planbeskrivelse vil senere omtale dem i mer detalj.

Landskap og eiendommens karakter:

- Grunnforhold
- Vegetasjon
- Topografi

Områdets karakter:

- Strøkskarakter
- Nær- og fjernvirkning
- Skjæringer/fyllinger
- Tilpasning til eksisterende omgivelser
- Bebyggelsesstruktur
- Byggehøyder
- Typologier

Trafikkforhold og forbindelser:

- Myke trafikanter
- Kollektivtilgjengelighet



- Parkeringsdekning
- Eksisterende trafikksystem i nærområdet
- Snarveier og barnetråkk

#### Teknisk infrastruktur:

- Nettstasjon
- Oversikt og behov for infrastruktur under bakken
- Avfallshåndtering
- Overvannshåndtering

#### Universell tilgjengelighet:

- utfordringer med universell utforming

#### Sosial infrastruktur:

- Skole
- Barnehage
- Helsetilbud
- Kulturtilbud
- Eventuell annen tjenesteyting, f.eks. nærservice

#### Naturmangfold:

Registreringer i naturbaser og artsdatabanken. Grunnlag for senere naturmangfoldsvurdering:

- § 8 Kunnskapsgrunnlaget: Er området godt undersøkt med hensyn til naturmangfold? Er det behov for å foreta tilleggsregistreringer i forbindelse med dette planarbeidet?
- § 9 Føre-var prinsippet: Vil artene bli berørt av tiltakene i planforslaget?
- § 10 Samlet belastning: Vil samlet belastning for artene i distriktet bli skadelidende?
- § 11 Kostnader
- § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Hvordan håndteres belastningen?

#### Kulturminner og kulturmiljø:

- Gjeldende hensynssoner
- Kulturminner og kulturmiljø i og rundt planområdet
- Behov for vern

#### Grønnstruktur:

- Eksisterende lekeplasser og uteoppholdsareal, møteplasser m.m.
- Egnede, nye arealer for leke- og uteopphold
- Strand-/sjøarealer, grøntområder, turområder og allmenn tilgjengelighet

#### Landbruk:

- Arealer i drift og potensiale

#### Alternativvurderinger:

- Lokalisering av bygg, anlegg, funksjoner, eller annet
- Bygningstypologier
- Adkomst

I tillegg har man overordnede hensyn, som overlapper og går inn i mange tema ovenfor. Viktige spørsmål når man forbereder et planinitiativ kan være:

#### Folkehelse:

- Bærekraftig bo- og nærmiljø:
  - I hvilken grad tilbys boliger i ulike prisklasser? (Eie/leie/boligstørrelser)
  - I hvilken grad legges det til rette for ulike familietyper og aldersgrupper i befolkningen? (Aleneboende/barnefamilier/seniorer)
  - I hvilken grad bærer området preg av kvalitet og attraktivitet?
  - I hvilken grad er offentlig transport tilgjengelig?
  - I hvilken grad har området naturlige møteplasser og fellesareal? (Uformelle møteplasser for tilfeldig og planlagt aktivitet)
  - I hvilken grad inviterer området til møter mellom mennesker i alle aldre og med ulike behov?
  - I hvilken grad tilfredsstillter hverdagsomgivelsene behov for ro, rekreasjon, natur- og kulturopplevelser med mer?
- Hverdagsaktivitet:
  - I hvilken grad er det gang- og sykkelforbindelser til hverdagsaktiviteter?
  - I hvilken grad er det lett å nå grøntområder og turløyper for lek og rekreasjon?
  - I hvilken grad legger området/miljøet til rette for mulighet for fysisk aktivitet til alle aldersgrupper?
  - I hvilken grad innbyr området til barns utfoldelse og mulighet for å skape sitt eget lekemiljø?

#### Barn og unges interesser:

- Medfører planen krav om erstatningsareal for barn og unge?
- Ivaretas behov til barn i ulike aldersgrupper for tilstrekkelige og velegnede leke- og oppholdsarealer sommers- og vinterstid?
- Sikrer planen snarveier og atkomst til lekeplasser, friområder/friluftsområder, skole/barnehage?
- Er areal og anlegg for barn og unge sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare?
- Hvordan er barn og unge tenkt inkludert i planprosessen?

#### Relevant informasjon folkehelse:

[Bolig – lokalt folkehelsearbeid](#)

[Miljørettet helsevern – lokalt folkehelsearbeid](#) [Prinsipper for tiltaksutforming](#)

[Miljø og helse, temasider](#) (inneklimate, luftkvalitet- og forurensning, miljøgifter og kjemikalier, stråling, støy)

# Tekniske krav til plankart

Med hjemmel i kart- og planforskriften § 7 krever Haugesund kommune at alle forslag til reguleringsplaner, samt endringer i reguleringsplaner, konstrueres og leveres i digitalt format før planforslaget eller -endring tas opp til behandling. Av hensyn til kvalitetskontrollen blir alle planforslag og reguleringsendringer importert til kommunens GIS-system før de behandles i utvalget for plan- og miljø.

Plankartet skal utarbeides i henhold til [Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan](#) og [digitalt planregister](#).

Planen skal leveres til enhver tids gjeldende SOSI-versjon og med feilfri sosikontroll. Kurver konstrueres med radius slik at overganger rettlinje-bue eller bue-bue er i tangeringspunktene. Veikant skal være parallelle med senterlinje (unntak kan være overgangskurver i forbindelse med veikryss, skråningsareal m.m.).

Konstruerte mål på veibreder og radier skal legges inn som påskrift på planen. Oppgitte mål skal være i overensstemmelse med faktiske, konstruerte mål.

Dersom formåls grensene er ment å følge eksisterende eiendomsgrenser, skal man hente disse fra matrikkelen og følge dem eksakt. Der en ikke har digitale grenser eller regulerte veikanter skal dette bestilles fra Haugesund kommune ved oppmålingsseksjonen på skjema «Rekvisisjon av datagrunnlag» for utarbeidelse av reguleringsplaner.

Planen skal være kartfestet i samme koordinatsystem som de utleverte grunnkartdataene (Euref89, UTM-sone 32).

# Formelle krav til planforslaget

Innlevert planforslag skal tilfredsstillere kravene til en reguleringsplan i pbl § 12-1 og kart- og planforskriften §§ 9 og 10. Planforslaget skal videre ha følgende dokumentasjon, så langt det er relevant:

1. Planbeskrivelse (PDF og Word).
2. Planbestemmelser (PDF og Word).
3. Plankart (pdf i målestokk 1:1000 og SOSI-fil. Husk målsatte formål inkl. veibreder og radier).
4. Illustrasjonsplan som viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold, uteplasser og veiskjæringer/fyllinger.
5. Terrengsnitt med riktig plassering og høyder på bebyggelse, inkludert nabobebyggelse. Snittene markeres på illustrasjonsplan. Nytt terreng og eksisterende terreng skal fremgå.
6. Sol-/skyggediagram for 21.03 kl. 15:00 (UTC +1) og 21.06 kl. 18.00 (UTC +2). Snitt i retning SV-NØ skal vise solhøyden på innslagstidspunktet. I diagrammet skal det tas hensyn til skygge fra bebyggelse og fra vegetasjon.
7. Skisse til teknisk plan med beskrivelse (vei, vann og avløp).
8. Lengde- og tverrprofil for veiene.
9. Oppgitt bruksareal for planlagt bebyggelse.
10. Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avis(er)/nettside(r).
11. Kopi av varslingsbrev.
12. Kopi av varslingslisten.
13. Kopi av innkomne merknader ved oppstart.
14. ROS-analyse.

15. Støyvurderinger (dersom planområdet ligger i støyutsatt område).
16. Andre utredninger og tilleggsrapporter (etter behov eller etter tilbakemeldinger i oppstartsmøte, f.eks. KU, utomhusplan osv.).
17. Planarbeid – Rekvirert oppmålingsforretning.
18. Byggesøknad – Rekvirert oppmålingsforretning.
19. Rekvirert datagrunnlag

Haugesunds [e-Torg](#) leverer digitalt grunnkart (Euref 89) og digitale reguleringsplaner.

**OBS:** Alle dokument som innleveres til førstegangsbehandling skal lagres med både plan-ID og dokumenttittel (eks. «Planbeskrivelse\_202204»), slik at det vil være søkbart i vårt elektroniske arkiv.

## Endring og oppheving av reguleringsplan, jf. plan og bygningsloven §12-14

Reguleringsendringer følger i utgangspunktet samme regler som ved utarbeidelse av detaljregulering, men for noen (mindre/enklere) reguleringsendringer er det lagt opp til en enklere prosess etter reglene i plan- og bygningsloven § 12-14. For at en planendring skal kunne gjennomføres etter en enklere prosess må den minimum oppfylle følgende krav:

1. Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig
2. Endringen går ikke utover hoveddrammene i planen
3. Endringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder

Mer informasjon om dette er tilgjengelig på kommunens nettsider og i egen veileder, «Endring av reguleringsplan etter forenklet prosess».





## Haugesund kommune

Besøksadresse: Kirkegata. 85, 5528 Haugesund

Postadresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Internett: [Haugesund.kommune.no](http://Haugesund.kommune.no)

E-post: [postmottak@haugesund.kommune.no](mailto:postmottak@haugesund.kommune.no)