



Balsfjord kommune

REGULERINGSPLANENDRINGER ETTER FORENKLET PLANPROSESS

Reguleringsendringer følger i utgangspunktet samme regler som ved utarbeidelse av detaljregulering. For noen reguleringsendringer er det lagt opp til en **forenklet planprosess**, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd. Dette gjelder endringer som:

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

... tidligere definert som «*mindre endringer*». Balsfjord kommune viser til [regjeringens planveileder for reguleringsplaner, derunder kapittel 9.2.](#)

Reguleringsendringer etter forenklet prosess er gebyrbelagt, se gjeldende betalingssetser [her](#) (klikk på lenken foran og velg «Betalingssetser» for nåværende årstall). NB: gebyr gjelder kun for private forslag om reguleringsplanendringer, ikke kommunale forslag om reguleringsplanendringer.

1. Om forenklet planprosess

Private forslag om endring av reguleringsplaner (etter forenklet prosess jf. plan- og bygningsloven [§ 12-14 andre ledd](#)), skal iht. plan- og bygningsloven [§ 12-3 siste ledd](#), utarbeides av fagkyndige. Dette innebærer at endringsforslag må utarbeides av noen som kan tegne plankart, utforme bestemmelser og annen dokumentasjon som oppfyller krav som stilles av kommunen, samt plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Informasjon om hva som er nødvendig av dokumentasjon, og i hvilken form dette skal leveres, finner man → [her](#) ←

Forslagsstillers plankonsulent utarbeider et forslag om reguleringsendring etter angitte krav (se kravspesifikasjon for utarbeidning og behandling av planer etter forenklet prosess, samt kommunens mal for endringsbeskrivelse. Forslaget sendes til postmottak@balsfjord.kommune.no.

Kommunens planavdeling vurderer forslaget og beslutter om en planendring kan behandles gjennom forenklet prosess. [Rundskriv H-6/17](#) fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) er veiledende i denne vurderingen.

MERK: I noen tilfeller trenger vi mer informasjon fra forslagsstiller (plankonsulent) før vi kan beslutte om det er grunnlag forenklet planprosess eller ikke. Dette vil forslagsstillers plankonsulent i så tilfelle få tilbakemelding om.

Det tildeles alltid eget saksnummer for endring av plan. Hvis forslagsstiller tidligere har vært i kontakt med kommunen og fått tildelt et saksnummer (arkivreferanse), må dette nummeret oppgis ved oversendelsen.



Balsfjord kommune

2. Krav til medvirkning

2.1. Oppstart av planendring

Det er ikke krav til å kunngjøre og varsle oppstart. I tilfeller hvor det kan være tvil om saken kan behandles etter forenklet prosess anbefales det likevel å varsle oppstart på vanlig måte. Det må fremgå av varslingen at kommunen vil vurdere å behandle endringen etter forenklet prosess.

Varsling om oppstart kan også være hensiktsmessig i tilfeller der det vurderes sannsynlighet for [innsigelse](#) jf. plan- og bygningsloven § 5-4. Av regjeringens reguleringsplanveileder fremgår det følgende:

«Myndigheter med rett til innsigelse har plikt til å gjøre rede for sine interesser og forutsetninger på et tidlig stadium.»

Hvis myndighetene varsles om oppstart av arbeid med planendring, har de også plikt til å gjøre rede for sine interesser og forventninger *før* et planforslag sendes på høring- og offentlig ettersyn senere i planprosessen. Da kan man sørge for at eventuelle hensyn blir godt nok ivaretatt, og på denne måten forhindre at det fremmes [innsigelse](#) ved høring av planforslaget. NB: ved innsigelse eller merknader som klart har karakter av innsigelse, vil det være nødvendig å behandle saken videre som en ordinær planendring (ikke forenklet prosess men ordinær/full planprosess).

Det er ikke krav til å avholde oppstartsmøte, men det kan avholdes dersom planmyndigheten eller forslagsstiller anser at det er behov for det. Det anbefales å holde oppstartsmøte om det er tvil om endringen kan behandles etter forenklet prosess.

2.2. Høring- og offentlig ettersyn

Før det treffes vedtak skal altså forslag til endring sendes til berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket og andre berørte parter, slik at disse får anledning til å uttale seg. Dette gjøres når planforslaget er komplett. Uttalefrist settes som regel til 4 uker (ved ferie og høytider kan høringsperioden være lengre). Dette slik at myndigheter og andre får reell mulighet til å sette seg inn i planforslag og uttale seg deretter. Høring- og offentlig ettersyn gjennomføres av kommunens planavdeling.

2.3. Kunngjøring av vedtak og klageadgang

Endelig vedtak om endring av reguleringsplan skal kunngjøres etter ordinære regler om kunngjøring av reguleringsplaner (samme regler som ordinær planprosess). Underretning om vedtak skal sendes til berørte myndigheter som har hatt merknader ved høring, samt eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket. Kommunens planavdeling har ansvaret for kunngjøring av vedtak.

3. Politisk eller administrativ behandling

Myndigheten til å treffe vedtak er delegert i henhold til gjeldende delegasjonsreglement for Balsfjord kommune. Det åpnes i reglementet for at et vedtak kan fattes politisk (jf. kapittel 5.3.1. punkt 9) eller administrativt (jf. kapittel 6.2.1.17 punkt 2). Det må vurderes i hver enkelt sak om det er nødvendig med politisk behandling eller ikke.



Balsfjord kommune

4. Komplette forslag til endring etter forenklet prosess

Fremstilling av planmaterialet skal være i henhold til kommunens **kravspesifikasjon for endringer jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd**.

Noen av de mest sentrale rammene beskrives i kapitlene under:

4.1. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Dersom det er utarbeidet en **risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)** for planområdet tidligere, skal denne i nødvendig grad oppdateres. Dersom det ikke er laget en ROS-analyse tidligere, må det utarbeides en ROS-analyse iht. krav (jf. plan- og bygningsloven § 4-3). Analysen skal vise samtlige risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformålet, samt eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

4.2. Vann-, avløps-, og overvannsplan (VAO-rammeplan)

Dersom det er utarbeidet en **vann-, avløps-, og overvannsplan (VAO-rammeplan)** for planområdet tidligere, skal denne i nødvendig grad oppdateres. Dersom det ikke er laget en VAO-rammeplan for planområdet tidligere, må dette lages iht. bestemmelser i Kommuneplanens arealdel (kommunens overordnede arealplan) bestemmelse kapittel 2.6.1 og 2.6.2.

VAO-rammeplan skal vise prinsipløsninger for planområdet og sammenheng med øvrige systemer for vann- avløps- og overvannshåndtering. Rammeplanens innvirkning skal fremgå av plankartet og bestemmelser. Trasevalg for teknisk infrastruktur og samferdselsanlegg skal fremgå på plankart. Det skal om nødvendig reguleres inn egne arealformål

4.3. Endring av eldre reguleringsplaner som er ti år eller eldre

Av plan- og bygningsloven § 12-4 femte ledd fremgår det at:

*«Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, **skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert.***

Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.»

Kommunen har en plikt til å vurdere, avklare og dokumentere at en gjeldende reguleringsplan fortsatt er et forsvarlig og aktuelt grunnlag for ny utbygging når den er ti år eller eldre. Plikten omfatter å vurdere om planen avklarer aktuelle offentlige og private interesser, er oppdatert i forhold til de stedlige forhold, nye arealpolitiske føringer og holder et forsvarlig planfaglig kvalitetsnivå.

Kommunens vurdering forutsetter bl.a. samråd med viktige sektorer om sikkerhet og beredskap, infrastruktur, natur- og kulturmiljø mv. Formålet med en slik løsning er å sikre en prosess og et vurderingsgrunnlag, for å unngå at det bygges etter planer som ikke er oppdatert som formelt plangrunnlag.



Balsfjord kommune

MERK: De fleste eldre reguleringsplaner, dvs. planer vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven PBL av 1985 (før 01.01.2009) eller enda eldre lovverk, avklarer sjelden aktuelle offentlige og private interesser, er sjelden oppdaterte i forhold til stedlige forhold, nye arealpolitiske føringer, og holder sjelden et forsvarlig planfaglig kvalitetsnivå. Slike planer er ikke avklart som formelt plangrunnlag, og må derfor oppdateres i nødvendig grad i forbindelse med en planendring.

Det er forslagsstillers ansvar å skaffe nødvendige opplysninger/dokumentasjon for kommunens (planmyndighetens) vurdering. Dette kan være utredning av byggegrunn, konsekvensutredning, ROS-analyse og VAO-rammeplan.

4.4. Plankart og arealplan-ID

Endringer kan dekke hele eller deler av en gjeldende plan. Alle ønskede endringer skal innarbeides i gjeldende plankart, uavhengig av om de kun tar for seg delområder av planen eller ikke. Unntak fra regelen kan gjøres i visse tilfeller, f.eks. der gjeldende plankart er tegnet i tråd med eldre standarder og arealformålene i planen er fastsatt etter eldre lovverk (eventuelle unntak fra regelen må vurderes særskilt i hvert enkelt tilfelle). Dersom det kan leveres eget plankart for et delområde i planen, skal det tildeles egen arealplan-ID definert av kommunen (dette er som regel plan-ID for gjeldende plan etterfulgt av en bokstav).

MERK: Når endringer innarbeides i gjeldende plankart, skal det legges til en ny linje nederst i saksgangfeltet (dette ligger nederst i tittelfeltet) med saksnummer, revisjonsdato og vedtaksdato for endring. Dersom det lages eget plankart for et delområde i planen, skal tilsvarende informasjon legges inn i saksgangfeltet der.

Gjeldende reguleringsplaner (inkl. planbestemmelser, planbeskrivelse og plankart på PDF og SOSI-format) finnes i kommunens planarkiv arealplaner.no.

SE KONKRETE KRAV FOR PLANKART I KRAVSPESIFIKASJON - KAPITTEL 2.3.1.1.

4.5. Planbestemmelser og endringsbeskrivelse

Gjeldende planbestemmelser i PDF-format finnes i kommunens planarkiv arealplaner.no. Gjeldende planbestemmelser i Word-format kan i enkelte tilfeller oversendes av kommunens planavdeling. Mal for reguleringsplanbestemmelser oversendes.

I begynnelsen av bestemmelsesdokumentet legges det inn en tabell med saksnummer, arealplan-ID, revisjonsdato og vedtaksdato. Tabellen finnes i en egen mal for reguleringsplanbestemmelser.

Planbestemmelser som skal strykes markeres med ~~rød gjennomstrøket skrift~~. Nye planbestemmelser merkes med **grønn skrift**. Funksjonen «Spor endringer» i Word kan brukes. Når eventuelt vedtak om en endring er fattet, tas planbestemmelsene som skal strykes bort, og grønn skrift gjøres om til sort skrift for nye planbestemmelser.

SE KONKRETE KRAV FOR PLANBESTEMMELSER OG ENDRINGSBESKRIVELSE I KRAVSPESIFIKASJON - KAPITTEL 2.3.1.2 OG 2.3.1.3.