



Balsfjord kommune

REGULERINGSPLANER OG PLANPROSESSER

1. Hva er en reguleringsplan?

En reguleringsplan er kommunens måte å styre utviklingen av et område på. Hvordan skal vi bo? Hvor skal vi ha parker og fritidsområder? Hvordan skal vi bevege oss rundt i byer og tettsteder?

En reguleringsplan er en politisk vedtatt plan over et avgrenset område. Reguleringsplanen fastsetter hvordan området kan brukes og hva som kan bygges der. Reguleringsplanen består av et plankart med tilhørende planbestemmelser, som begge deler er juridisk bindende.

Planbestemmelsene gir konkrete føringer for hva som kan gjøres på en eiendom. De gir informasjon om hvilket formål eiendommen har, for eksempel bolig, friområde eller vei, og hvor høyt og stort du kan bygge. Hvis du planlegger å bygge på en eiendom, må du undersøke hvilken reguleringsplan som gjelder for den eiendommen.

Det finnes to typer reguleringsplaner: **områderegulering** og **detaljregulering**.

1.1. Områderegulering

Områderegulering lages av kommunen (eventuelt av private og kommunen i samarbeid) og styrer utviklingen i et større område, for eksempel Storsteinnes, Nordkjosbotn, Meistervik og Stormoen.

1.2. Detaljregulering

Planer for mindre områder heter **detaljreguleringer**. Detaljreguleringer tar for seg mindre områder eller enkelte tomter og gir ofte mer spesifikke føringer for hva som kan bygges.

Både kommunen, privatpersoner, utbyggere, organisasjoner og andre myndigheter kan komme med forslag til detaljreguleringer. Skal private komme med planforslag, er det fagkyndige plankonsulenter som utarbeider planforslaget (på vegne av privat tiltakshaver). Man må forholde seg til overordnede planer laget av kommunen.

2. Oversikt over reguleringsplaner

Oversikt over alle gjeldende reguleringsplaner og pågående reguleringsplanarbeid, herunder arbeid med nye reguleringsplaner eller endring av gjeldende reguleringsplaner, finner du i kommunens planregister arealplaner.no. Her publiseres både vedtatte planer og pågående planforslag.

Du kan også finne annonsering av pågående planarbeid og vedtatte planer på kommunens hjemmesider under [Høringer- og kunngjøringer > Arealplaner](#).

3. Slik lages en reguleringsplan

Hvis noen ønsker å bygge eller verne noe som bryter med det kommunen har bestemt tidligere, må kommunen vedta en ny reguleringsplan først, eventuelt gjennomføre endring av eksisterende plan.



Balsfjord kommune

Alle planforslag skal vise konsekvensene av forslaget, inneholde en vurdering av om forslaget følger opp overordnede planer (kommuneplanens arealdel, kystsonerplan, mv.), og få fram hvilke interesser som står mot hverandre og hvilke som er prioritert.

Eksempler på interessekonflikter kan være om vi skal ta mer hensyn til jordvern i bestemte områder enn utbygging av flere boliger, eller om vi skal ta mer hensyn til reindriftsinteressene i et område enn ønsket om å utvikle området til turisme.

Planavdelingen gir råd til de fagkyndige om hva planforslaget må inneholde, og noen ganger lager vi egne alternative forslag.

4. Prosesstyper og hvem som vedtar reguleringsplaner?

4.1. Forslag om ny reguleringsplan eller større planendring

Kommunestyret i Balsfjord vedtar nye reguleringsplaner i tråd med [plan- og bygningsloven § 12-12](#) eller større endringer av eksisterende reguleringsplaner i tråd med [plan- og bygningsloven § 12-14 første ledd](#). Saksbehandlingen gjøres etter ordinær prosedyre (en mer omfattende prosess og mer omfattende krav til dokumentasjon).

4.2. Forslag om mindre omfattende planendring

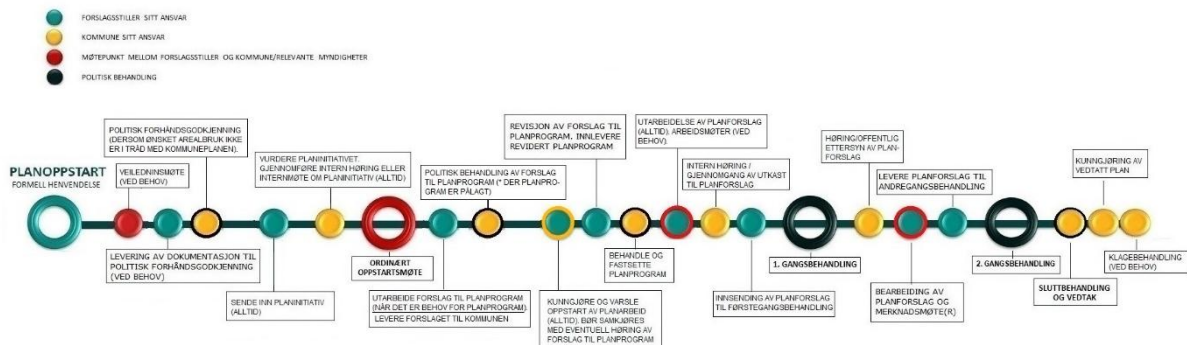
Formannskapet og administrasjonen kan under visse forutsetninger vedta mindre omfattende endringer av eksisterende reguleringsplaner i tråd med [plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd](#). Dette kan være mindre justeringer av arealformål, byggegrenser, traseer for teknisk infrastruktur, veier, mv.

Saksbehandlingen enklere enn og dokumentasjonskravene mindre omfattende enn når det er forslag om en ny reguleringsplan eller mer omfattende endring av en eksisterende reguleringsplan.

5. Hvordan foregår planprosessen?

Planprosessen følger plan- og bygningsloven, og er en lang prosess med mange steg. Prosessen skal sikre at konsekvenser av planen kommer frem (positive og negative konsekvenser), og at de som blir berørt av planen får mulighet til å si sin mening. Arbeidet med en reguleringsplan kan ta flere år.

PLANPROSESSEN FRA A-Å (ORDINÆR PLANPROSCESS)



I: Oversikt over planprosess ved ordinær planbehandling. Se vedlagt dokument for større versjon av figuren.



Balsfjord kommune

5.1. Veiledningsmøte (ved behov)

Du kan be om et veiledningsmøte/en forhåndskonferanse med kommunen dersom du er usikker på om tiltaket / tiltakene du ønsker å etablere krever ny reguleringsplan eller endring av en eksisterende reguleringsplan (både større og mindre endringer).

Du kan også be om et veiledningsmøte dersom du vet om tiltaket/tiltakene krever ny reguleringsplan eller endring av en eksisterende reguleringsplan, men likevel trenger veiledning om hvordan du skal gå frem.

5.2. Politisk forhåndsgodkjenning for arealbruk i strid med kommuneplan (ved behov)

Alle forslag til **ny arealbruk**, dvs. arealbruk som ikke er i tråd med det som er fastsatt arealformål og arealbruk i Kommuneplanens arealdel (kommunens overordnede arealplan) må forelegges det faste utvalget for plansaker til forhåndsvurdering/prinsippavklaring. En slik vurdering/avklaring skal sikre at alle forslag behandles likt, enten det er snakk om større utbygginger eller mindre tiltak. Vurderingen skjer på et tidlig stadium i prosessen - og vil gi et tydelig signal til tiltakshaver/forslagsstiller hvorvidt tiltaket er i samsvar med politiske ønsker for arealdisponering i kommunen.

Gjelder i hovedsak nye planer og større endringer, men kan være nødvendig også ved mindre endringer dersom plan grenser endres på og arealer får formål som er i strid med overordnet kommuneplan.

5.3. Planinitiativ

Fagkyndig plankonsulent skal (på vegne av privat forslagsstiller) utarbeide planinitiativ i tråd med [Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1](#) og kommunens kravspesifikasjon (kapittel 3).

Planinitiativet skal leveres **senest** samtidig som forespørsel om [oppstartsmøte](#). **Balsfjord kommune ber likevel forslagsstillere å kontakte oss før det lages planinitiativ og bestilles oppstartsmøte. Det er viktig å avklare om ønsket reguleringsplan vil være i tråd med overordnede arealplaner. I tilfeller der det **ikke** er i tråd med overordnede arealplaner, vil det være nødvendig med **politisk avklaring før** en kan gå videre til behandling av et planinitiativ og gjennomføring av oppstartsmøte. Det vises til punkt 5.2. i dette informasjonsskrivet.**

Før konkret et tidspunkt for oppstartsmøte kan fastsettes, må kommunen:

1. Gå igjennom planinitiativet, herunder vurdere innholdet i det.
2. Gi tilbakemelding til forslagsstiller.
 - a. Ved eventuelle mangler som må rettes opp av forslagsstiller, gir kommunen tilbakemelding om dette, og så retter forslagsstiller det opp og sender inn et revidert planinitiativ (som kommunen vurderer / kontrollerer om er i tråd med tilbakemelding).
3. Når planinitiativet er komplett, kan tidspunkt for oppstartsmøte avtales. Før et møte kan finne sted, må kommunens planavdeling først gjøre avklaringer med andre kommunale fagområder/instanser/avdelinger/representanter. Dette kan skje gjennom en intern høring (alternativt et



Balsfjord kommune

møte mellom planavdelingen og disse). Innspillene fra disse vil bli tatt med videre til oppstartsmøtet.

Planinitiativ er obligatorisk ved forslag om nye reguleringsplaner eller større planendringer. Det kan også lages forenklete planinitiativ ved forslag om mindre omfattende endringer av planer.

5.4. Oppstartsmøte

Plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd fastsetter at når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten (kommunen) selv, skal planspørsmålet legges frem for kommunen i et **oppstartsmøte**.

Målet med et oppstartsmøte er å etablere felles forståelse mellom forslagsstiller og kommunene om forutsetninger for det videre planarbeidet. Begge parter er ansvarlig for at det blir en ryddig dialog. Dagsorden og gjennomføring av møtet må vurderes i lys av prosjektets karakter og kompleksitet.

Møtet skal bidra til forutsigbarhet og redusere faren for at uavklarte eller uforutsette forhold vanskeliggjør eller forsinker etterfølgende planprosess. Møtet skal sikre god informasjonsflyt, fremme samarbeid og vil i mange tilfeller kunne forhindre at forslagsstiller legger ned ressurser i planarbeid som ikke kan føre frem til vedtak.

Kommunen er ansvarlig for innkalling og gjennomføring. Oppstartsmøtet gjennomføres i tråd med reglene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Obligatorisk ved forslag om nye reguleringsplaner / større planendringer. Kan også gjennomføres i forbindelse med forslag om mindre omfattende endringer av planer dersom kommunen og/eller forslagsstiller ser at det er et behov for dette.

5.5. Varsel om oppstart (med eventuell høring av planprogram)

Når noen skal lage en reguleringsplan, må de varsle om oppstart av planarbeidet til naboer og andre som blir berørt av planen. Du skal sende uttalelsen din direkte til den fagkyndige plankonsulenten i denne runden, med kommunen som kopimottaker. Frist for å komme med uttalelser til varsling er vanligvis tre til fire uker for vanlig varsling, og minimum 6 uker dersom det skal utarbeides et [planprogram](#) (se mer om planprogram i kapittel 5.5.1.).

Obligatorisk ved forslag om nye reguleringsplaner/større planendringer. Kan også gjennomføres i forbindelse med forslag om mindre omfattende endringer av planer dersom kommunen og/eller forslagsstiller ser at det er et behov for dette.

5.5.1. Utarbeidelse av planprogram for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn

Plan- og bygningslovens [§ 4-1 første ledd](#) og [KU-forskriften](#) setter rammer for hvilke planer som skal ha **planprogram**. Der det er krav om planprogram, skal forslagsstiller utarbeide det i tråd med plan- og bygningsloven [§ 4-1 andre ledd](#).



Balsfjord kommune

5.5.2. Innledende behandling og høring-/offentlig ettersyn av forslag til planprogram, varsling av planoppstart

Der forslagsstiller er en annen enn kommunen selv, sendes forslag til planprogram til kommunen for administrativ behandling/vurdering. **I enkelte tilfeller kan det være nødvendig med politisk vurdering av om planprogrammet kan sendes på høring. I slike tilfeller må administrasjonen legge frem sak for politisk behandling.**

Når kommunen vurderer et planprogram som komplett, sender kommunen eller privat forslagsstiller dette ut på høring-/offentlig ettersyn (i minimum seks uker) jf. plan- og bygningsloven [§ 12-9 andre ledd](#).

Der høring-/offentlig ettersyn av planprogram samordnes med varsling om oppstart av planarbeidet (dette er anbefalt fremgangsmåte), så sendes det sammen med varsling om oppstart. Varslingen om oppstart av planarbeidet vil da ha samme lengde som høring av planprogram (minimum seks uker).

5.5.3. Videre oppfølging og sluttbehandling av forslag til planprogram

Når varsling + høring-/offentlig ettersyn er gjennomført, skal forslagsstiller vurdere og kommentere samtlige innspill (der dette har kommet). Der det er privat forslagsstiller, skal vurderingen av innspill sendes til kommunen sammen med eventuelt revidert planprogram.

Kommuneadministrasjonen saksbehandler (vurderer) revidert planprogram (med innspillsvurdering) og forbereder sak til politisk behandling i formannskapet. Planprogrammet fastsettes på bakgrunn av forslagsstillers forslag til planprogram, evt. innspill ved høring/varsling og kravene i [KU-forskriften](#).

Kommunen kunngjør eventuelt vedtak/fastsettelse av planprogram i avis og på våre nettsider, samt varsler ved brev til grunneiere, andre rettighetshavere, naboer, interne kommunale instanser og andre offentlige organer.

5.6. Utarbeidelse av planforslag eller endringsforslag

Forslag om nye reguleringsplaner/større planendringer skal utarbeides i tråd med kommunens kravspesifikasjon, krav i plan- og bygningsloven og annet aktuelt lovverk med tilhørende forskrifter, samt krav i kommuneplanens arealdel og det som øvrig er avtalt med kommunen i oppstartsmøtet.

Forslag om mindre omfattende endringer skal utarbeides i tråd med kommunens kravspesifikasjoner (veileder og mal for endringsbeskrivelse), krav i plan- og bygningsloven og annet aktuelt lovverk med tilhørende forskrifter samt krav i kommuneplanens arealdel.

5.7. Administrativ og politisk behandling av planforslag før høring-/offentlig ettersyn

Når vi har mottatt planforslag eller endringsforslag vurderer administrasjonen forslaget og gir snarest mulig beskjed til tiltakshaver (fagkyndig plankonsulent) om det er mangler / innhold som må endres før videre behandling i kommunen.



Balsfjord kommune

5.7.1. Ved forslag om ny reguleringsplan/større planendring

Når forslaget er komplett, lager administrasjonen sak til politisk førstegangsbehandling i vårt formannskap (planutvalg). Formannskapet avgjør om planforslaget sendes på høring-/offentlig ettersyn.

5.7.2. Ved forslag om mindre omfattende planendring

Når forslaget er komplett lager administrasjonen høringsbrev (brevet inneholder våre vurderinger av endringen og har alt av aktuelle plandokumenter vedlagt). I tillegg lages det høringsannonser til våre nettsider og lokalavisa, samt utføres oppdateringer/ajourhold av plan i vårt kommunale [planregister](#).

5.8. Høring-/offentlig ettersyn

Når planforslaget eller endringsforslaget er komplett, skal alle som ønsker få mulighet til å komme med innspill til det. Nå inneholder planforslaget detaljerte beskrivelser, kart og bestemmelser og andre utredninger, samt en tekst om hvordan vi vurderer planforslaget. Forslag om ny regulering eller større endring av eksisterende regulering har et mer omfattende innhold enn et forslag om mindre endring.

Frist for å komme med uttalelser i denne runden skal ved forslag om ny reguleringsplan/forslag om større endring av eksisterende reguleringsplan være minimum seks uker (plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd). Ved forslag om mindre omfattende endring av reguleringsplaner settes det som regel kortere frist, typisk på 3 til 4 uker (avhenger gjerne av endringens størrelse og kompleksitet).

Du sender høringsinnspill til kommunen (e-post: postmottak@balsfjord.kommune.no eller per post til Rådhusgata 11, 9050 Storsteinnes).

5.9. Videre prosess etter høring-/offentlig ettersyn

Både planavdelingen og den som har laget planforslaget, vurderer hvordan uttalelsene skal påvirke planforslaget. Forslagsstilleren oppdaterer planforslaget, og vi (kommunen) lager sak og sender det til politisk behandling.

5.9.1. Ved forslag om ny reguleringsplan/større planendring

Kommunen lager sak om forslag / revidert forslag og sender dette til politisk andregangsbehandling i formannskapet. Formannskapet innstiller forslaget/saken videre til sluttbehandling i kommunestyret.

5.9.2. Ved forslag om mindre omfattende planendring

Dersom det er snakk om en mindre omfattende endring, lager kommunen sak som sluttbehandles enten av administrasjonen selv eller sendes til politisk sluttbehandling i formannskapet (delegerte vedtak).

Eventuelt behov for politisk vedtak (av mindre omfattende planendringer) vurderes særskilt i hver enkelt sak. I noen tilfeller sendes slike saker til kommunestyret istedenfor formannskapet (det kan være saker som er av prinsipiell art/betydning, og/eller saker som det haster å få behandlet ferdig innen frister o.l.).



Balsfjord kommune

Endelig vedtak av nye planer eller planendringer

Etter endelig vedtak i kunngjøres i lokalavisa og på kommunens hjemmesider. Tiltakshaver/forslagsstiller tilskrives direkte. Det åpnes da for klageadgang i tråd med reglene i [plan- og bygningsloven § 1-9](#) og forvaltningsloven Kapittel VI. Klager må rettes inn til kommunens postmottak senest tre (3) uker etter underretting om vedtak.

Om klager vises det for øvrig til kapittel 6.3. i dette skrivet, samt til info om fremgangsmåte (for å klage) i det enkelte brev eller kunngjøringsannonse.

6. Når kan du påvirke reguleringsplanen?

En viktig del av arbeidet med reguleringsplanen er å få innspill fra innbyggere og relevante offentlige organer.

6.1. Nye reguleringsplaner eller større endringer av eksisterende reguleringsplaner

1. Ved varsel om oppstart av planarbeid. Varighet er minimum 3 uker (lengre dersom det skal lages et [planprogram](#)). Se også kapittel 5.5.
2. Ved høring-/offentlig ettersyn av planforslag. Høring-/offentlig ettersyn varer i minimum 6 uker. Se også kapittel 5.8.

I begge runder får naboer, grunneiere og relevante offentlige organer varsel om planarbeidet.

6.2. Mindre omfattende endringer av eksisterende reguleringsplaner

- Ved begrenset høring/offentlig ettersyn av endringsforslag. Høring kunngjøres i lokalavis og på kommunens hjemmesider, samt tilskrives tiltakshavere og berørte offentlige organer direkte. Se også kapittel 5.8.
- I enkelte saker der kommunen (og/eller forslagsstiller) ser at det er behov, varsles oppstart minimum ved direkte tilskrivelse til direkte berørte grunneiere/hjemmelshavere, naboer og berørte offentlige organer. I noen tilfeller varsles det også i avis og på hjemmeside dersom det er behov for dette. Se også kapittel 5.5.

6.3. Ved alle reguleringsplanarbeider

Endelige vedtak av nye planer, samt mer eller mindre omfattende endringer av eksisterende planer, kan påklages i tråd med regler i forvaltningsloven. **Klageadgang åpnes når et vedtak av planforslag eller endringsforslag gjøres kjent for allmennheten gjennom kunngjøring i avis og på vår nettside (direkte involverte parter som berørte offentlige instanser, tiltakshaver, naboer, o.l. får særskilt underretting ved brev).**



Balsfjord kommune

7. Priser for saksbehandling av private forslag om nye reguleringsplaner (detaljreguleringer) og endringer av reguleringsplaner

Kommunen kan kreve gebyr for private planforslag / endringsforslag. Kommunen har en frist på seg for behandling av forslaget.

Betalingssatser (gebyr) for plansaker finner du ved å klikke [HER](#), og deretter velge betalingssatser for det året planbehandlingen gjelder. Se kapittel 2 og 3.

For saksbehandling av forslag om ny detaljregulering (inkl. større endring av eksisterende plan) er fristen 12 uker jf. plan- og bygningsloven § 12-11. Fristen gjelder fra komplett planforslag er levert inn til kommunen fra forslagsstiller.

NB: dersom kommunen gir tilbakemelding om mangler i planforslaget, slutter fristen å løpe fra det tidspunkt tilbakemeldingen (mangelbrevet) er sendt til forslagsstiller (fagkyndig). Fristen begynner å løpe igjen når manglene er rettet opp og et revidert planforslag er sendt inn til kommunen. Dette betyr f.eks. at dersom det sendes ut et mangelbrev 1 uke etter at første planforslaget er sendt inn til kommunen, så vil det være 11 uker igjen av saksbehandlingsfristen når et revidert planforslag er levert til kommunen. **Kommunen må tilbakebetale deler av gebyret ved lengre saksbehandlingstid enn 12 uker.**
