



1. GENERELT

1.1. OM KRAVSPESIFIKASJONER

Disse kravene redegjør for Balsfjord kommunes minimumskrav til innlevert materiale fra forslagsstiller i de ulike fasene av prosessen. Kravene gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplaner i Balsfjord kommune. Kravene er et hjelpemiddel for kommunens saksbehandlere og private forslagsstillere. Kravene er ikke rettslig bindende. Ved eventuell. motstrid mellom kravene og plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter samt annen lovgivning, vil lov og forskrift gjelde.

1.2. LOVHJEMMEL FOR KRAVSPESIFIKASJONER

F08.12.2017 nr 1950 Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven - § 6. Krav til planendningsforslag:

Et planendningsforslag skal tilfredsstillende kravene til en reguleringsplan i plan- og bygningsloven § 12-1 og bestemmelser i kart- og planforskrift §§ 9 og 10. Kommunen kan presisere ytterligere krav til fremstilling og innhold. Kravene skal i så fall [komme frem av en nærmere spesifisering fra kommunen for utarbeidning og behandling av reguleringsplaner. Slike krav skal forslagsstiller gjøres kjent med senest i oppstartsmøtet].

Kommunen skal ikke pålegge forslagsstiller mer utredning og dokumentasjon enn nødvendig for å fatte et forsvarlig planvedtak.

1.3. KOMMUNALE VEDTEKTER OG RETNINGSLINJER SOM GJELDER FOR PLANOMRÅDET

Se gjeldende arealdel til kommuneplan.

2. KRAV TIL INNLEVERT MATERIALE

2.1. VEILEDNINGSMØTE FOR PLANSAK

Minstekravet til materiale er:

- Enkel karts-kisse hvor aktuelle gårds-/bruksnumre kommer frem
- Kort beskrivelse av ønsket tiltak

2.2. FORHÅNDSVURDERING (POLITISK PRINSIPPAVKLARING):

Alle innkomne forslag til ny arealbruk (dvs. arealbruk og reguleringsplanendningsforslag som ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel) må forelegges kommunens faste utvalg for plansaker til forhåndsvurdering. Dette skal sikre at alle forslag blir behandlet likt, enten det er snakk om store utbygginger eller mindre tiltak. En slik vurdering på et tidlig stadium i prosessen vil gi et tydelig signal til forslagsstiller om hvorvidt tiltaket er i samsvar med politiske ønsker for arealdisponering i kommunen.



2.2.1. KRAV TIL MATERIALE VED FORHÅNDSVURDERING:

Materialet til forhåndsvurderingen skal inneholde en tekstdel og en kartdel.

I tekstdelen skal følgende beskrivesⁱⁱ:

Navn på forslagstiller/tiltakshaver:	Dersom det er sameie på eiendommen, bør samtlige eiere samtykke i tiltaket. Ved tvist omkring utbyggingsspørsmålet gjelder sameielovens flertallsbestemmelser.
Gnr/bnr/lokalisering	Hvilke gnr/bnr berøres av tiltaket. Dersom driftsenheten består av flere enheter, skal alle disse beskrives i tekstform som en enhet selv om ikke tiltaket berører alle teigene.
Plantype:	Hvilken plantype dreier det seg om? Forhold til overordnet planverk.
Areal i planen	Hvor stort er anslagsvis det tenkte tiltaket? Hvor stort areal av totalen båndlegges av de vesentligste reguleringsformålene? Hvilke reguleringsformål er tenkt brukt?
Eksisterende arealbruk	Beskrivelse av dagens arealbruk og terrengets beskaffenhet, både på egen og nærliggende eiendommer.
Mål for planarbeidet, planens ambisjoner og visjoner	Kort beskrivelse av hovedmålsetningen og ambisjonene for prosjektet: Hva slags resultat ønsker man å skape? Hva slags størrelsesorden er det på tiltaket?

Kartdelen skal inneholde: Planens (planområdets) ytre avgrensning.

2.3. KRAV TIL PLANENDRINGSFORSLAGET – INNHOLD OG MATERIALE ⁱⁱⁱ

2.3.1 VED INNLEVERING TIL KOMMUNAL BEHANDLING:

Det er satt **krav til dokumentasjon i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel**, f.eks. krav om nærmere angitte løsninger for vann-, avløps- og overvannshåndtering i kapittel 2.6, krav vedr. universell utforming, utearealer og lekeplasser, samt parkering i kapitlene 2.7.2 til 2.7.4. Videre krav i kapitlene 2.8 og 2.10, samt øvrige bestemmelseskapitler.

Gjennom disse kravene vil Balsfjord kommune påpeke at det er forslagstiller som er utredningspliktig og også plikter å fremstille plandokumentene i en slik form at det imøtekommer kommunens krav.

KRAVSPESIFIKASJONER FOR UTARBEIDING OG BEHANDLING AV REGULERINGSPLANER ETTER FORENKLET PLANPROSESS



Et planendringsforslag vil ikke bli tatt opp til behandling før det er i tråd med krav stilt i [plan- og bygningsloven](#) (med tilhørende [forskrifter](#)), samt disse retningslinjer.

Det stilles vesentlig strengere krav til det endelige planendringsforslaget enn til den mer overfladiske forhånds-vurderingen. **Det vil derfor være nødvendig med planfaglig kompetanse for å framstille endelig reguleringsplanendringsforslag.**

Innlevert planmateriale skal inneholde følgende hoveddeler:

- 1) **Riktig plannavn** (ved endring av eldre reguleringsplaner med personnavn kan det være aktuelt å endre plannavnet). ^{iv}
 - o Se ellers kapittel 4.3. i dokumentet «Reguleringsendringer etter forenklet planprosess». Dette finner du på kommunens hjemmesider (klikk [her](#) for å komme til reguleringsplansiden vår).
- 2) **Plankart** (se krav nedenfor)
- 3) **Planbestemmelser** (se krav nedenfor)
- 4) **Endringsbeskrivelse** (se krav nedenfor)
- 5) **Eventuelle grunnundersøkelser** utført i tråd med krav i [NVEs veileder Nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#) (evt. nyere veileder av denne), herunder **krav til geoteknisk kompetanse** ^v mv.
- 6) **Risiko- og sårbarhetsanalyse** (ROS-analyse) jf. plan- og bygningsloven § 4-3 (dersom planen legger til rette for utbyggingsformål). ^{vi}
- 7) **Rammeplan for vann, - avløp, - og overvann (VAO-plan)** iht. kommuneplanens arealdel (KPA), herunder planbestemmelser kapitlene 2.6.1 og 2.6.2. ^{vii}

2.3.1.1 KRAV TIL PLANKARTET:

- 1) Plankartet tilrettelegges for A3 på PDF-format med tittelfelt, nord-pil, rutenett, målestav og med fornuftig målestokk i tittelfeltet, samt redigerbart format.
- 2) Kartet skal fremstilles digitalt i SOSI-format. SOSI-filen skal leveres i til enhver tids gjeldende SOSI-format. Filen skal være feilfri og ferdig kontrollert når den leveres til kommunen (før kommunen tar planendringsforslaget til behandling) ^{viii}
- 3) Kart for tettbygde strøk bør ha målestokk 1:500 eller 1:1000
- 4) Kartet skal være lett å lese og forstå
- 5) Samtlige arealformål i kartet skal ha påført arealstørrelse i dekar (da/daa) eller kvadratmeter (km²).
- 6) Tenkt regulert område skal være omsluttet av streksymbol for planavgrensning. Avkjøring fra offentlig vei med tilhørende frisisone skal være innenfor planens avgrensning.
- 7) Alle symbolene som benyttes i plankartet skal gjengis i tegnforklaringen. Tegnforklaringen skal bygges opp slik at den samsvarer med opplistingen i [plan- og bygningsloven § 12-5](#).
- 8) Tittelfeltet skal inneholde datoen for revisjon og saksgang ifølge [plan- og bygningsloven](#).

2.3.1.2 KRAV TIL PLANBESTEMMELSER:

- 1) Planbestemmelsene skal leveres i Word-format
- 2) Planbestemmelsene skal bygges opp slik at de samsvarer med opplistingen i [plan- og bygningslovens § 12-5](#).
 - Ved endringer av reguleringsplaner skal **samtlige planbestemmelser være i tråd med [plan- og bygningsloven \(PBL\) 2008 § 12-7](#). Planbestemmelser som er hjemlet i PBL 1985 § 26 (evt. eldre lovverk) må med andre ord gjennomgås og om nødvendig, oppdateres eller fjernes.**



- Det må kontrolleres om planbestemmelser kan videreføres med hjemmel i PBL 2008 § 12-7 (enhver planbestemmelse må ha hjemmel i forhold som er nevnt i PBL 2008 § 12-7 nr. 1 til 14). Dette innebærer da at planbestemmelser som ikke har hjemmel i PBL 2008 § 12-7 må tas ut, og eventuelt erstattes av bestemmelser som har hjemmel i PBL 2008 § 12-7.
- 3) Planbestemmelser **skal** følge nasjonale regler for utforming av planbestemmelser. Se [regjeringens reguleringsplanveileder, kapittel 6](#).

Balsfjord kommune har utarbeidet retningslinjer til bestemmelser for formålene boligbebyggelse og fritidsbebyggelse. Så lenge det ikke foreligger spesielle grunner skal disse følges.

2.3.1.2.1 FRITIDSBEBYGGELSE:

Se føringer for planbestemmelser i [kommuneplanens arealdel](#).

2.3.1.2.2 BOLIGBEBYGGELSE:

Se føringer for planbestemmelser i [kommuneplanens arealdel](#).

2.3.1.3 KRAV TIL ENDRINGSBESKRIVELSE:

- 1) Endringsbeskrivelsen leveres i Word-format
- 2) Endringsbeskrivelsen skal følge **oppbygging** og **krav til innhold** slik disse er fastsatt i **egen mal for endringsbeskrivelser**.
 - Beskrivelsen skal inneholde en oversikt og beskrivelse av endringene, behovet for disse og konsekvensene av disse. Dette inkluderer en vurdering av endringsforslagets konsekvenser for bl.a. naturmangfold.
- 3) Endringsbeskrivelsen skal inneholde forslagsstillers vurdering av om endringen må gjennomføres i tråd med [plan- og bygningsloven § 12-14](#) første ledd (ordinær planprosess) eller om det er grunnlag for å gjennomføre endringen i tråd med [plan- og bygningsloven § 12-14](#) andre og tredje ledd (en mer forenklet prosess). En eventuell vurdering av at det er grunnlag for forenklet prosess, skal være godt begrunnet.

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til materialet ved innsending av forslag til endring av reguleringsplaner, jf. kommuneplanens arealdel.

Forslagsstiller (og forslagsstillers plankonsulent) er ansvarlig for å levere inn ytterligere dokumentasjon som et resultat av de tilbakemeldingene man får fra kommunen tidlig (og eventuelt senere) i planprosessen.

2.3.2. KRAV VED SLUTTBEHANDLING AV PLANENDRINGSFORSLAG

Ved endring av planendringsforslag før administrativ (og eventuelt politisk) sluttbehandling skal forslagsstilleren levere ny versjon av alle dokumenter og kart i henhold til krav for leveranse for førstegangs behandling hos kommunen.

KRAVSPESIFIKASJONER FOR UTARBEIDING OG BEHANDLING AV REGULERINGSPLANER ETTER FORENKLET PLANPROSESS



FOTNOTER / MERKNADER

- i** Nyere revisjon av kravspesifikasjon [enn den du nå leser] kan legges frem av kommunen. Dette må i så tilfelle skje senest i [oppstartsmøtet](#).
- ii** Hvis punktene ikke er tilfredsstillende besvart, vil forslagsstiller motta mangelbrev med anmodning om å rette dem opp (se kommentarer lengre opp i skrevet).
- iii** Hvis dokumentasjonen ikke er tilfredsstillende innholdsmessig og iht. krav, vil forslagsstiller motta mangelbrev med anmodning om å rette opp.
- iv** Navnet på en plan bør vise til offentlige steds-, gårds- eller vegnavn (jf. bestemmelsene i lov 18. mai 1990 nr. 11 om stadnamn). Det anbefales å kvalitetssjekke navnebruken opp mot Sentralt stedsnavn-register (SSR). Plannavn og planidentiteten bør avtales i oppstartsmøte eller senest gjennom referatet. Plannavnet skal vise til offentlige steds-, gårds- eller vegnavn, jf. Stadnamnlova. Dette gjelder også for andre stedsnavn som benyttes i plankartet. Stedsnavn i plankartet sjekkes mot vedtatte og godkjente skrivemåter i Sentralt stedsnavn-register (SSR). For valg av navn på planer kan det med fordel også sjekkes opp mot historiske stedsnavn hvis kommunen har gjort en slik kartlegging.
- v** Krav til geoteknisk kompetanse jf. kapittel 3.1. og kapitlene 3.3.3 til 3.3.6 i [NVEs veileder Nr 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred»](#).
- vi** 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.
- vii** Dersom det eksisterer en vann-, avløps-, og overvannsplan (VAO-rammeplan) for planområdet tidligere, må den i **nødvendig grad** oppdateres. Dersom det ikke er laget en VAO-rammeplan for planområdet tidligere, må dette lages iht. bestemmelser i Kommuneplanens arealdel bestemmelser 2.6.1 og 2.6.2. Den skal vise prinsipløsninger for planområdet og sammenheng med øvrige systemer for vann-/avløps-/overvannshåndtering.
- Rammeplanens innvirkning skal komme frem av plankartet og bestemmelser. Trasevalg for teknisk infrastruktur og samferdselsanlegg skal komme frem på plankart. Det skal om nødvendig reguleres inn egne arealformål. Sikring av areal til infrastruktur for vann og avløp er en viktig del av planer.
- viii** Planendringsforslag skal ikke oversendes fra forslagsstiller til kommunen før [SOSI-kontroll](#) går gjennom uten feilmeldinger. Rapport fra SOSI-kontroll og utført geometrikkontroll skal legges ved leveransen.
-