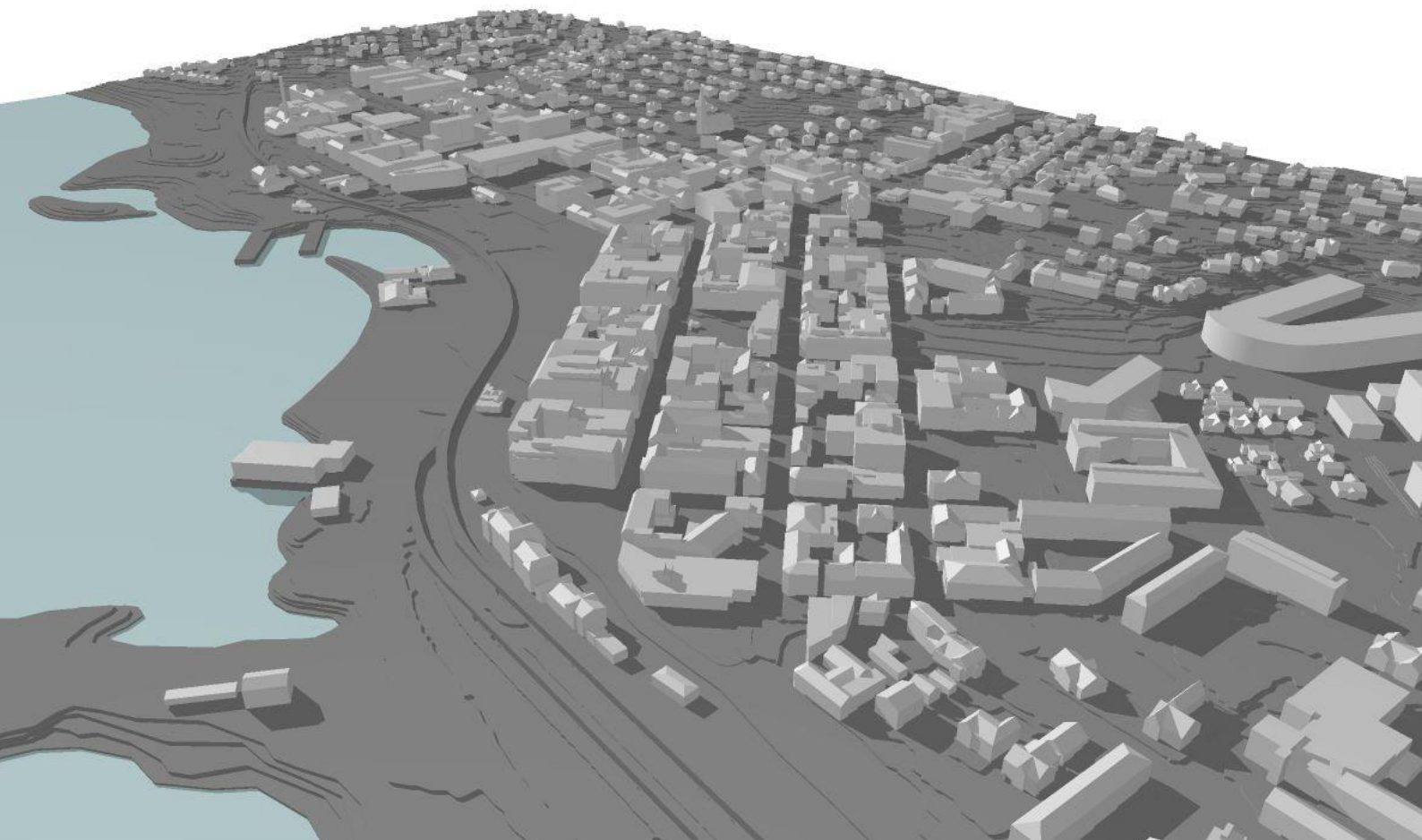




Startpakke for reguleringsplanarbeid

Odda kommune
Sist revidert: 17.12.2014



Innhold:

- a) Informasjonsskriv
- b) Skjema for tinging av oppstartsmøte
- c) Mal for notat av oppstartsmøte
- d) Informasjonsskriv reguleringsendring
- e) Informasjonsskriv dispensasjon frå plan

Vedlegg:

1. Kravspesifikasjon til innlevering av plan
2. Sjekkliste til innlevering av plan
3. Illustrasjon av reguleringsplanprosess
4. Illustrasjon av tidsfrist for sakshandsaming
5. Mal for brev - varsel om oppstart
6. Mal for annonse – varsel om oppstart

STARTPAKKE FOR REGULERINGSPLANAR

Odda kommune sin ”startpakke for reguleringsplanar” skal vere til hjelp for dei som ønskjer å fremje reguleringsplan etter [plan- og bygningslova § 12](#). Informasjonen er avgrensa og omhandlar **oppstartsfase, krav til planleveranse, sakshandsamingstid og reguleringsendring**.

Informasjonen er eit supplement til anna tilgjengeleg rettleiingsmateriell. Sjå m.a. nyttig informasjon hjå:

[Fylkesmannen i Hordaland](#)
[Miljøverndepartementet](#)
[Hordaland Fylkeskommune](#)
[Statens bygningstekniske etat](#)

Framlegg til reguleringsplan skal utarbeidast av fagkyndige, jf. def. i [pbl § 12-3](#), men òg forslagstillar kan ha nytte av å lesa informasjonen i ”startpakka”.

Spørsmål om oppstart av reguleringsplanarbeid kan rettast til eining for samfunn og utvikling, ved Kristian Eide Jensen kristian.jensen@odda.kommune.no tlf: 53654679.

Oppstartsfase:

Oppstartsmøte:

Private reguleringssaker vil i høve kontakten til kommunen starta med eit møte, jf. [pbl § 12-8](#). Gjennomføring av oppstartsmøte vert i Odda kommune gjennomført hjå Tekniske tenester som har kontorstad på Brannstasjonen ved Rådhuset. Føremålet med møtet er å oppretta ein tidleg kontakt mellom forslagstillar, den fagkyndige og kommunen, samt å leggja grunnlag for ein god planprosess. Oppstartsmøte skal primært gje ei gjensidig orientering der planlagde føremål og avgrensing vert presentert av den fagkyndige/forslagstillar, og kommunen avklarar plansituasjonen og sannsynlege krav til planlegginga. Det skal også avklarast, evt. berre drøftast, om planframlegget utløyser krav om konsekvensutgreiing og planprogram.

Gjennomføring av oppstartsmøte skal skje før kunngjering og formell varsling om oppstart regulering/reguleringsendring. Forslagstillar/fagkyndig tingar oppstartsmøte med kommunen via eige skjema.

Kommunen si førebuing til oppstartsmøte vert gjort på grunnlag av tinging frå forslagstillar. Til hjelp i førebuinga og for gjennomføringa av møtet er det laga ein mal for notat frå oppstartsmøte. Her framgår det informasjon og krav til den vidare prosessen fram til innlevering av planframlegg. Kommunen sin sakshandsamar fyller ut notatet og sender det ut i etterkant av møtet. Normalt vil eit oppstartsmøte kunna arrangerast ca 2 veker frå tinging (kommunen kallar inn til møtet).

Vilkår for planlegginga:

- Detaljregulering skal følgja opp hovudtrekk og rammer i arealdelen av kommuneplanen, evt. utifrå ein vedteken områderegulering.
- Detaljregulering kan skje som endring el. utfylling av ein vedteken reguleringsplan.
- Forslagstillar skal leggja til rette for medverknad for alle berørte interesser og myndigheiter.
- Konsekvensar for miljø og samfunn skal beskrivast i planomtalen. Ein risiko- og sårbarheitsanalyse skal utarbeidast for alle reguleringsplanar som gjeld utbygging.
- For nokre reguleringsplanar vil det vera krav om ein særskilt konsekvensutgreiing. For dei tilfella skal det utarbeidast eige planprogram som skal på høyring og vedtakast av kommunen før planforslaget vert utarbeidd.
- Prinsippet om universell utforming, estetisk utforming av omgjevnadane og omsynet til born og unge skal ivaretakast i planlegginga

Medverknad:

Kommunen oppfordrar forslagstillar til å leggje til rette for aktiv medverknad tidleg i planprosessen, gjerne i forkant av formell kunngjering av oppstart. Dette utifrå at forutsigbarheit, åpenheit og medverknad er framheva som viktige element i nye plan- og bygningslova.

Kunngjering og varsel om oppstart:

Den fagkyndige varslar og kunngjer oppstart av regulering med utgangspunkt i informasjon frå oppstartsmøtet og kommunen sine malar for varslingsbrev og annonse for kunngjering.

Undervegs møte:

I oppstartsmøtet kan det avtalast evt. undervegs møte mellom forslagstillar/fagkyndig og kommunen, før innlevering av planframlegg. Føremålet med eit slikt møte vil vere å drøfta evt. uforutsette problemstillingar, sikre planprosess og planframlegg, m.m.

Krav til planleveranse:

Den fagkyndig utarbeider framlegg til regulering på bakgrunn av m.a. notat frå oppstartsmøtet og evt. innkomne innspel/merknadar. Kommunen sine krav til innlevert planframlegg framgår av følgjande dokument:

- notat frå gjennomført oppstartsmøte
- kommunen si sjekklister for innlevering av planframlegg
- kommunen sin kravsspesifikasjon for innlevering av planframlegg
- evt. andre spesifikke tilbakemeldingar i saka

Sakshandsamingstid:

Når eit planframlegg er levert til kommunen for handsaming vert framlegget sjekka utifrå kommunen sine tidlegare tilbakemeldingar på saka, kommunen si sjekklister og kravspesifikasjon for innlevering av planframlegg. Om planframlegget syner seg å ikkje vere tilfredsstillande, vert det sendt attende til den fagkyndige for utbetring. Om kommunen har hatt saka i t.d. 4 veker før attendemelding vert sendt ut, skal dette reknast frå i 12-vekersfristen.

Når kommunen har motteke eit komplett framlegg til privat reguleringsplan skal Utviklingskomiteen snarast og seinast innan 12 veker (el. ein annan avtalt frist) avgjere om saka skal sendast på høyring og leggjast til off. ettersyn, jf. [pbl § 12-11](#). Om kommunen ikkje held sakshandsamingsfristen skal plangebyret reduserast jf. fastsett [forskrift](#).

Eit planframlegg skal vere på høyring i minst seks veker, jf. [pbl § 12-10](#). For ”enkle plansaker” med lite konflikter vil saka deretter innan kort tid kunne leggjast fram for Kommunestyret for endeleg godkjenning. Mindre detaljreguleringsplanar som er i samsvar med rammer i kommuneplanens arealdel, og det er mindre enn fire år sidan denne vart vedtatt, kan godkjennast av Utviklingskomiteen. Dette følgjer av Odda kommune sitt delegasjonsreglement. For meir ”kompliserte saker” vil det vere ulike avklaringar som må gjerast før planen kan leggjast til Kommunestyret for endeleg godkjenning. Evt. må det også gjerast så mykje justeringar i det opprinnelege planframlegget at det utløyser krav til ny runde med høyring og off. ettersyn.

I ”enkle plansaker” går det vanlegvis kring 8-12 mnd frå oppstart til planen er vedteken. I ”kompliserte plansaker” vil det gå lengre tid.

Reguleringsendring:

Endring av ein vedteken reguleringsplan vert handsama utifrå [pbl § 12-14](#). Reguleringsendringar vert inndelte i 3 kategoriar, utifrå kompleksitet. Sjå eige informasjonsskriv om reguleringsendring

Dokument i startpakka:

- A - Startpakke for reguleringsplanar (informasjonsskriv)
- B - Skjema for tinging av oppstartsmøte
- C - Mal for notat frå oppstartsmøte
- D - Informasjonsskriv om reguleringsendring
- E – Rettleiar for søknad om dispensasjon
- Vedlegg 1 - Kravspesifikasjon til innlevering av planframlegg
- Vedlegg 2 - Sjekklister til innlevering av planframlegg
- Vedlegg 3 - Illustrasjon av reguleringsprosess
- Vedlegg 4 - Illustrasjon av tidsfristar for sakshandsaming
- Vedlegg 5 - Mal for varslings av oppstart privat regulering
- Vedlegg 6 - Mal for annonse om oppstart privat regulering

TINGING AV OPPSTARTSMØTE - REGULERINGSPLAN

Gjennomføring av oppstartsmøte er ei lovpålagd oppgave jf. plan- og bygningslova § 12-8. Møtet skal holdast før kunngjering og formell varsling om oppstart regulering. Oppstartsmøte har som føremål å oppretta ein tidleg kontakt mellom forslagstillar og kommunen i private reguleringssaker, og det skal leggja grunnlaget for ein god planprosess. Oppstartsmøte skal primært gje ei gjensidig orientering. Odda kommune v/avd. tekniske tenester førebur seg til oppstartsmøte på grunnlag av forslagstillar si bestilling.

Gnr:..... **Bnr:**

Gjeldande plansituasjon:

Ny plan:

- Områderegulering jf. pbl § 12-2
- Detaljregulering jf. pbl § 12-3
- Reguleringsendring jf. pbl § 12-14
 - Mindre endring jf. pbl § 12-14
 - Liten endring jf. pbl § 12-14
 - ”Full” endring jf. pbl § 12-14

Orientering om planlagd regulering:

- Hovudføremål og intensjonar:

- Omfang:

- Konsekvensar:

Aktuelle tema for diskusjon:

Forslag til plannamn:

Følgjande skal vedleggjast tinginga:

- Kart med forslag til planavgrensing og tilkomst fram til off. veg. Ved reguleringsendring skal planavgrensinga visast oppå gjeldande reguleringsplan.
- Framlegg til planavgrensing på sosi-fil i gjeldande versjon.

Frå forslagstillar vil følgjande personar delta i oppstartsmøtet:

Funksjon	Kontaktperson	Tlf	E-post
Forslagstillar (skal alltid møta)
Fagkyndig plankonsulent (skal alltid møta)
Evt. andre

Oppstartsmøte for regulering vil normalt kunna holdast ca 2 veker frå tinging.

Tinginga skal sendast til Odda kommune

- postadr.: Opheimsgata 31, 5750 ODDA

- e-postadr.: post@odda.kommune.no

NOTAT FRÅ OPPSTARTSMØTE DEN (dato)
REGULERING I/PÅ(namn) (gnr/bnr)

Gjennomføring av oppstartsmøte er ei lovpålagd oppgave jf. plan- og bygningslova § 12-8. Møtet skal haldast før kunngjering og formell varsling om oppstart regulering.

Oppstartsmøtet har som føremål å oppretta ein tidleg kontakt mellom forslagstillar og kommunen i private reguleringssaker, og det skal leggja grunnlaget for ein god planprosess. Oppstartsmøtet skal primært gje ei gjensidig orientering. Forslagsstillar skal på førehand ha sendt inn ei bestilling av oppstartsmøte, herunder kartskisse over planområdet og mål med reguleringa (intensjonar, føremål, omfang, konsekvensar). Kommunen orienterer om overordna planar og føringar, informerer generelt om planarbeidet og planprosessen, samt krav til innhald og framstilling av planmateriell.

Reguleringsplanar skal utarbeidast av fagkyndige, jf. plan- og bygningslova § 12-3. Det er ein føresetnad at forslagstillar har sikra fagkyndig deltaking til oppstartsmøtet.

Kommunen sine vurderingar er faglege, generelle og av mellombels karakter. Naboprotestar, uttalar frå offentlege myndigheiter, politiske vedtak, m.m. undervegs i planprosessen vil kunna medføra nye moment eller krav om/trong for endringar i planarbeidet. Oppstartsmøtet skal gje avklaring på aktuelle tema og spørsmål, men skal ikkje avgjera viktige punkt som vert belyst og avklara i den vidare planprosessen fram til endeleg politisk vedtak.

Dette notat skal fyllast ut av Odda kommune v/sakshandsamar. Notatet frå møtet skal godkjennast av partane ved underskrift i møtet, eller kort tid etter møtet.

Forslagsstillar:		
Telefon:	E-post:	
Fagkyndig plankonsulent:		
Telefon:	E-post:	
Eigedom(ar):	Gnr	Bnr

Møtedato:
Deltakarar:
Forslagstillar:
Fagkyndig plankonsulent:
Odda kommune – sakshandsamar:
Odda kommune – andre:

1. Faktadel / planføresetnad

1.1 FRAMLAGT PLANMATERIALE

Følgjande dokumentasjon er innsendt frå forslagsstillar/plankonsulent før møtet:

- Tingingsskjema for oppstartsmøte
- Oversiktskart
- Kartskisse(r) i M 1:1000 / 1:5000
- Omtale av det planlagde prosjektet
- Omtale av aktuelle tema for drøfting
- Illustrasjonar eller liknande
- Anna, spesifisør:

1.2 OMTALE AV PLANOMRÅDET

Ei kort orientering om forslagstillar sin planidè:

Storleik på planområdet, ca antall daa:

Orientering om avgrensing av planområdet (kringliggjande planar, vegar/vegkryss, ubebygde tomter, osv.):

Eksisterande arealbruk (t.d. busetnad, landbruk, friluftsområde, naturområde):

Historikk:

1.3 PLANSITUASJONEN / GJELDANDE PLANAR I OMRÅDET

Arealbruksføremål i kommuneplanen:

- Evt. gjeldande reguleringsplan:
- Evt. tilgrensande reguleringsplan:

1.4 TILHØVE TIL GJELDANDE PLANAR

- Planarbeidet er i samsvar med gjeldande plangrunnlag
- Planarbeidet er i strid med gjeldande plangrunnlag på følgjande punkt:

1.5 PÅBYRJA PLANARBEID

- Det pågår ikkje planarbeid i området etter det planavdelinga kjenner til.
- Det pågår fylgjande planarbeid i området (*plannamn og føremål*):

1.6 PLANPROGRAM OG KONSEKVENSTUTGREIING

Om punkta ikkje er kryssa ut betyr det ikkje at det likevel ikkje kan koma krav om planprogram og konsekvensutgreiing. Det vert presisert at tiltakshavar sjølv har eit sjølvstendig ansvar for å vurdera om tiltaket kan vera råka av reglane om konsekvensutgreiing.

- Tiltaket krev planprogram, jf. pbl. § 4-1 og KU-forskrifta §§ 2- 5.

Der det føreligg krav om konsekvensutgreiing (KU) følgjer det automatisk krav om planprogram.

Det kan stillast krav om planprogram utan at det føreligg krav om KU.

- Tiltaket krev konsekvensutgreiing, jf. pbl. § 4-2 og KU-forskrifta §§ 2- 5.

NPB-utvalet skal som ansvarleg myndigheit tidlegast mogeleg og innan varsel/kunngjering om oppstart reguering ta ei avgjerd om det føreligg krav om konsekvensutgreiing, jf. KU-forskrifta § 5.

- Tiltaket krev kanskje planprogram og konsekvensutredning, jf. KU-forskrifta §§ 2- 5.

Forslagnstillar skal skriftleg gjera greie for korleis han sjølv vurderer tiltaket opp mot KU-forskrifta. Deretter skal NPB-utvalet som ansvarleg myndigheit tidlegast mogeleg og innan varsel/kunngjering om oppstart reguering ta ei avgjerd om det føreligg krav om konsekvensutgreiing, jf. KU-forskrifta § 5.

1.7 KAN PLANAVDELINGA TILRÅ OPPSTART?

- Oppstart av planarbeid kan tilråast fordi:

- Skissert reguering er i strid med kommuneplanen sin arealdel eller andre overordna styringslinjer.

- Usikkert om oppstart reguering kan tilråast. Sak om premissavklaring skal leggjast fram for Utviklingskomiteen før evt. oppstart.

- Oppstart av planarbeid vert ikkje tilrådd fordi:

1.8 PLANTYPE

- Plan skal utarbeidast som detaljreguering jf. § 12-3.

- Plan skal utarbeidast som områdereguering jf. §12-2. *(Kommunen har ansvar for gjennomføring av planarbeidet. Det kan evt. gjerast avtale med private slik at dei står for heile eller deler av det planfaglege arbeidet innan rammer fastlagd av kommunen, og at dei dekker kostnadane ved dette heilt eller delvis. Nærings-, Plan- og Bygningsutvalet gjer vedtak om oppstart av planarbeidet.)*

2. Viktige tema for utgreiing i planarbeidet

Følgjande tema skal særskilt utgreiast/vurderast i framlegg til reguering

- Detaljering av tema framgår i vedlagd sjekklister for reguleringsframlegg
- Tema som ikkje er kommentert i dette notat kan likevel vere viktige i regueringa. Evt. behov for utgreiingar skal vurderast av planleggjar i den konkrete regulerings sak.

1. Naturgrunnlag:
2. Tal bustader/busetter/befolkningsamansetnad:
3. Nærings/handel/industri/kontorfunksjonar:

4. Veg-/Trafikksituasjon, tilkomst/avkøyrse:
5. Trafikktryggleik og tilgjenge:
6. Parkering:
7. Kollektivtrafikk:
8. Støy/forureining:
9. Skule/barnehage:
10. Born og unge sine interesser i planområdet:
11. Leike- og opphaldsareal:
12. Landskap:
13. Estetikk:
14. Omsyn til naboar og råka partar:
15. Friluftsliv/grøne interesser:
16. Naturvern:
17. Strandsone og vassdrag:
18. Kulturminne:
19. Energiløysingar:
20. Vatn, avløp og overvatnshandtering:
21. Renovasjon:
22. Landbruk/jordvern:
23. Helse, miljø og tryggleik:
24. Økonomiske konsekvensar for kommunen:
25. Eigedomssinngrep:
26. Universell utforming:
27. Risiko og sårbarheit:
28. Anna:

Syner også til informasjon/rettleiing om regulering på Fylkesmannen og Fylkeskommunen sine nettstader.

3. Varsel om oppstart av reguleringsarbeid

- Forslagstillar er gjort kjend med Odda kommune sine malar for varslingsbrev og annonse.
- Forslagstillar er gjort kjend med at forslag til planomriss, på SOSI-format, skal sendast til kommunen v/sakshandsamar for kontroll og evt. justering før kunngjering av oppstart

Krav til varsling i høve til PBL § 12-8:

- Annonse i avis (*i minst ei avis som er alminneleg lest på staden (Hardanger folkeblad)*)
- Annonse på elektroniske medium (*Odda kommune si nettside, annonse leverast til sakshandsamar.)*
- Varsling til Odda kommune, andre råka off. organ og intr.org (*jf. utsendt liste etter oppstartsmøte, pkt 5)*)
- Varsling til registrerte grunneigarar, festarar og så vidt mogeleg andre rettighetshavarar i planområdet og naboar/motbuar til planområdet når dei er direkte råka (*jf. Utsendt naboliste etter oppstartsmøte, pkt 5)*)

Varslingsbrev og annonse skal innehalda (sjå vedlagde malar for oppsett):

- Kart med avgrensing av området som skal regulerast (*jf. pbl §12-8 siste ledd*)
- Kort orientering om føremålet med reguleringa.
- Kort orientering om tilhøvet til gjeldande planar for området.
- Planprogram (*Gjeld for dei saker det føreligg krav om planprogram. Framlegg til planprogram skal leggjast til off. ettersyn og sendast råka partar samtidig med varsel om oppstart regulering.*)
- For planar som vert omfatta av KU-forskrifta § 3 og ikkje fell inn under kriteria i § 4, skal orientering om det framgå av varsel og kunngjering om oppstart regulering, jf. § 5.
- Varsling om evt. oppstart av forhandlingar om utbyggingsavtale.
- Varsling om evt. parallell handsaming av rammesøknad (*jf. pbl 1-7, - samsvar med overordna plan*)
- Kven som varslar, adr. for innspel, og frist for innspel (*rimeleg frist er ikkje definert i lova, men ein god regel vil vera å setja fristen til min 4-6 veker, vis omsyn og utvid ved ferie/høgdtid*)
- Tillegg til Odda kommune - planomriset på SOSI-format

4. Krav til planleveransen – innhald og materiale

- Forslagstillar er gjort kjend med at kravsspesifikasjon framgår i eige dokument, sjå vedlegg.

- Plankart
- Reguleringsføresegner (*jf. pbl § 12-7 (uttømande)*)
- Planomtale (*jf. pbl. § 4-2. Føremål, hovudinnhald og verknader.*)
- Risiko- og sårbarheitsanalyse (*jf. pbl § 4-3*)
- Konsekvensutgreiing (*jf. pbl § 4-2 og KU-forskrifta*)
- Utfylt sjekklister for planlegging (*Odda kommune si liste, sjå vedlegg*)
- Kopi av kunngjeringsannonse, varslingsbrev og varselliste
- Kopi av innkomne merknadar / uttalar (*med notat som oppsummerer og kommenterer innspela.*)
- Evt. illustrasjonar (*terrengmodellar, 3D-illustrasjonar, landskapsanalysar mm.*)
- Evt. rammesøknad (*ved samtidig handsaming av plan- og byggesak jf. pbl § 1-7*)

5. Vidare framdrift

- Odda kommune v/tekniske tenester si vurdering av oppstart - sjå pkt. 1.7.

Er det aktuelt med utbyggingsavtale for gjennomføring av planen?

- Ja
- Ikkje avklart

- Avgrensing av området er gjennomgått.

- Odda kommune v/ tekniske tenester sender forslag til revidert planavgrensing til planleggjar etter oppstartsmøtet.

- Odda kommune v/ tekniske tenester sender forslag til plan-namn og plan-id til planleggjar etter oppstartsmøtet.

- Planlegging av tekniske anlegg

Det må arbeidast med prosjektering av tekniske anlegg parallellt med reguleringsplan-arbeidet. Dette for at reguleringa skal kunna ta opp i seg løysingar for gjennomføring.

(T.d. plassering av kablar, røyler, vegar, m.m. Kva anlegg, kva dimensjonering, kva plassering, kva reg.føremål? osv.)

Det er ikkje tilfredstillande kartgrunnlag i området og forslagsstillar må sørgja for tilstrekkeleg kartgrunnlag før planforslag vert utarbeidd (*høgdekotar, eigedomsgrenser, bygningar mv*)

Odda kommune v/ tekniske tenester oppfordrar forslagstillar til å tilretteleggja for aktiv medverknad tidleg i planprosessen, gjerne i forkant av formell kunngjering av oppstart.

Det er ønskjeleg med eit ”undervegsmøte” der evt. innkomne merknadar og uttalar, plankonsulenten sine foreløpige skisser og forslag vert gjennomgått.

Forslagstillar er gjort kjend med dei ulike trinna i reguleringsplanprosessen
(Sjå vedlagde illustrasjon av reguleringsplanprosess, der min. tidsfristar framgår. Den totale tidsbruka i planprosessen vil vera avhengig av kompleksitet i den konkrete sak, ressursar hjå forslagstillar, planleggjar, Odda kommune)

Forslagstillar er gjort kjend med sakshandsamingsfristar på planframlegg (*sjå vedlagd ill.*).

Forslagstillar er gjort kjend med kommunen sitt gebyrregulativ for behandling av reguleringsplanar. Gebyr vert sendt til forslagstillar.

Kart-filer skal tingast via Infoland.

Odda kommune leverer vedlegga i dette dok. til følgjande e-postadresse:

Prioriterte behov for utgreiing i planarbeidet er omtalt så langt dette har vore mogleg på grunnlag av tilgjengelege opplysningar frå innsendt bestilling av møte og under oppstartsmøtet. Oppstartsmøtet og/eller dette notatet frå møtet gjer ingen rettar i den seinare sakshandsaminga.

Dato:

For kommunen:

Notatet er godkjent og motteke (dato):

For forslagsstillar:

GENERELL ORIENTERING OM REGULERINGSENDRINGAR

Hovudregelen er at endring og oppheving av reguleringsplan må igjennom nøyaktig same prosessar som for utarbeiding av ny plan. Det medfører at oppstart, varsling, utarbeiding av reguleringsendring og handsaming av endring eller oppheving av plan, på alle punkt er dei same som ved utarbeiding av reguleringsplan. Små og mindre endringar kan likevel handsamast enklare (sjå orientering lengre ned).

Søknad om endra reguleringsplan vert handsama utifrå [Plan- og bygningslova § 12-14](#).

§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegera myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innanfor hovudtrekkene i reguleringsplanen. Små endringer kan delegeres til administrasjonen.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

Endring av reguleringsplan vert delt i 3 kategoriar:

1. **Små endringar** – avgjerdsmynde; Rådmannen
2. **Mindre endringar** – avgjerdsmynde; Utviklingskomiteen
3. **Endringar** som ikkje fell innfor pkt 1 og 2 – avgjerdsmynde; Kommunestyret

I dei tilfelle kommunestyret gjev avslag til ei reguleringsendring, kan ikkje vedtaket påklagast. Det framgår på s. 138-139 i [lovkommentaren](#) til PBL § 12-14.

GENERELL ORIENTERING – ”SMÅ ENDRING” OG ”MINDRE ENDRING”

Om saka kan handsamast som ”liten” el. ”mindre” endring vert vurdert utifrå dei konkrete tilhøva i den einskilde sak. Hovudregelen er jf. lovkommentaren til [PBL § 12-14](#) og MD si nettside [Spørsmål og svar til ny plan- og bygningslov \(plandelen\)](#) følgjande:

- Omgrepet ”mindre endring” skal vurderast snevrare enn omgrepet ”mindre vesentleg reguleringsendring” i pbl av 1985.
- ”Mindre endringar” er endringar som ikkje har nemneverdig betydning for nokon råka partar eller interesser.
- ”Liten endring” er av meir bagatellmessig karakter.
- Mindre/liten endring går ikkje utover hovudtrekka i reguleringsplanen.
- Endring av arealføremål kan ikkje definerast som mindre/liten endring.
- Justering av grensa mellom to formål kan i mange tilfelle reknast som mindre endring.
- Forenkla sagt kan ein føreta justeringar i det som allereie ligg inne i planen, men ikkje innføra nye element.

Mindre/liten endring kan ikkje gjennomførast etter reglane i plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd viss endringa:

- utløyser krav om risiko- og sårbarheitsanalyse etter pbl. § 4-3,
- forutset medverknad frå andre enn dei grunneigarane som endringa direkte råkar,
- føreligg merknad frå råka sektormyndigheit (motsegnsmyndigheit etter pbl § 5-4) eller private partar (merknad må vera av ein viss karakter før det får innverknad på prosess)
- er i strid med overordna planar
- det vert forventa å påføra naboar ulemper som kan utløysa erstatning etter reglane i oreigningslova.

Er kommunen i tvil om ei endring er små/mindre i lovens forstand, bør endringa følgja ordinær sakshandsaming som for endring av plan.

Prosess for sakshandsaming av mindre/liten endring:

Det skal jf. pbl § 12-14 også gjennomførast **oppstartsmøte** for saker som omhandlar reguleringsendring. På kva måte dette skal gjennomførast for små/mindre endringar avheng av kompleksitet. Sakshandsamar tek stilling til det i den einskilde sak.

For saker som omhandlar mindre/liten endring er det ikkje krav til kunngjering av oppstart i avis/elektronisk, men før det kan gjerast vedtak om reguleringsendring skal følgjande partar **varslast** og få høve til å uttale seg:

- Eigarar/festarar av eigedom som vert direkte råka av vedtaket. Sjå også pbl § 1-9.
 - Denne varslinga skal gjennomførast av søkjar i forkant av innlevering søknad.
 - Partane skal underrettast på ein føremålstenleg måte, e-post el. brev vil vera kurant. Dato for merknadsfrist skal framgå i brevet, min. 2 veker.
 - Når søkjar mottok nabomerknad skal han ta stilling til den og framlegga si vurdering som del av søknaden.
- Myndigheiter som vert direkte råka av vedtaket.
 - Denne varslinga tek kommunen seg av etter at søknad er motteke.
 - Merknadsfrist er 4 veker.

Krav til **planleveranse** for søknad om endra regulering er i utgangspunktet likelydande som for regulering. Sjå kommunen sin kravspesifikasjon for innlevering av planframlegg.

Planomtalen til små/mindre reguleringsendringar kan avgrensast til

- ei nærare orientering om kva endringa går ut på
- avviket frå gjeldande plan
- kva konsekvensar endringa vil få.

Kartframlegget til mindre reguleringsendringar skal leverast på digitalt kart i pdf- og sosi-format. Dette skal vere i tråd med kartforskriften og gjeldande sosi-standard.

Føresegner for mindre/små reguleringsendringar skal leggast ved. Det skal framgå kva føresegner som vert fjerna, endra eller erstatta.

Når komplett søknad om endra regulering er motteke Odda kommune har kommunen ein **frist på 12 veker** til å handsama saka og/el. leggje den fram for eventuell politisk handsaming eller vedtak. Dette jf. Plan- og bygningslova § 12-11. Saka vert i denne perioden også sendt til råka myndigheiter for uttale.

RETTLEIING TIL SØKJAR – SØKNAD OM DISPENSASJON ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA § 19-1

Ei rekke tiltak krev dispensasjon etter plan- og bygningslova, samt kommuneplanen sine føresegner.

Mellom anna gjeld dette for frådeling- eller byggetiltak i landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF), med unntak av tiltak knytt til stadeigen næring. Tiltak som frådeling og bygging i 100 m-beltet langs sjø innanfor LNF-områder krevjar likeså dispensasjon. Det same gjeld for utlegging av flytebrygger, bygging av molo m.m. Tiltak som ikkje er i tråd med gjeldande reguleringsplan eller kommuneplan må dispenserast.

For å kunne gje dispensasjon må det liggje føre klart større fordelar enn ulemper. Omsyna som arealplanen sikrar kan samstundes ikkje bli sett vesentleg til side som ein følgje av tiltaket. Dette er lovkravet som kommunen må handsame søknaden etter. (Pbl. §19-2)

I denne rettleiinga finn du nærmare opplysningar om kva som vert kravd av søknaden.

Krav til dokumentasjon

Søknaden skal innehalde dokumentasjon som nemnt i 5 punkt under. Alle kart/ teikningar skal ha målestokk.

1. Dagens situasjon
 - Skal syne gjeldande plansituasjon for området. Dette kan tingast hjå Teknisk forvaltning, Odda kommune.
 - Legg ved fotografi av nyare dato som syner området for tiltaket.

2. Skildring av tiltaket
 - Tiltak skal skildrast tydeleg, og teikningar skal tydeleg syne plassering, mål og storleik på tiltaket. Informasjon om evt. vei, vann, avløp, avkjørselstillatelsar frå Statens Vegvesen skal òg framgå av søknaden og vedlegg. I forbindelse med frådelingar kan det vere gunstig å leggje ved gjeldande vegrettar som allereie er tinglyst.
 - Dersom det vert søkt om høgare bygg enn det gjeldande reguleringsplan opnar for skal det leggest ved ein snitteikning som syner terrenget med planlagt bygg og tilgrensande bygg.
 - Dersom omsøkt område ligg i eit område som er utsatt for ras eller flom skal det føreligge geologiske undersøking med tanke på sikkerheita.

3. Planlagt situasjon
 - Skal omfatte ei skildring av korleis omsøkt areal skal framstå tiltaket er utført.
 - Skal dokumenterast med oppdaterte kart frå kommunen. Kart kan hentast på fonna.kart.no. Skriv ut ”Grunnkart” eller ”flyfoto/ortofoto” og teikn inn tiltaket direkte. Kartet skal syne eigedoms grenser.

4. Grunngjeving av søknaden

- Dispensasjonssøknaden skal i følge plan- og bygningslovens § 19-2 vere grunngjeven. Ei rein tiltaksskildding slik som det framgår under pkt. 2 ikkje er tilstrekkeleg. Personlege grunner som til høve tilknytning til området pga. av familien m.m. eller økonomiske grunnar kan ikkje vektleggjast. Personlege og økonomiske grunner styrer ikkje arealbruk og arealdisposisjonar.

5. Andre opplysninger

- Søkjar skal oppgje fullstendig namn, bustadadresse og telefonnummer.

Korleis finne dokumentasjon

Dokumentasjon kan fåast ved å kontakte:

- Kommunen (kartgrunnlag, eigedomskart, gjeldande planer).
- Statens kartverk Tinglysningen (tinglyste heftelsar, eigedomstilhøve).

Dersom søknaden er godt dokumentert og opplyst, vil dette føre til raskare saksgong for søkjar. Odda kommune pliktar ikkje å finne desse opplysningane på vegne av søkjar. Det er søkjar sitt ansvar å sørge for ein fullstendig og informativ søknad. Søknadar som ikkje er fullstendige vil ikkje bli handsama.

En del tiltak krev også tillating frå kommunen etter særlover (til dømes havne- og farvasslova eller jordlova). Odda kommune kan kontaktast nærmare om dette på tlf. 53 65 40 00.

Nabovarsel

Nabovarsel er lovpålagt og du må sjølv hente inn dette.

Kontakt evt. Odda kommune, v/ Teknisk forvaltning, oppgje gardsnummer/bruksnummer og be om ei naboliste for omsøkt eigedom. Hugs på at alle heimelshavarar må skrive under på søknaden. Dersom ein annan enn heimelshavar fremjar søknaden må dette dokumenterast gjennom fullmakt.

Kvar skal søknaden sendast?

Kommunen, dvs. Utviklingskomiteen som politisk organ, har mynde til å gjeve dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19. Alle dispensasjonssøknadar skal sendast Odda kommune, der det vert vurdert om søknaden skal handsamast politisk eller administrativt. Den største delen av dispensasjonssøknadane i Odda kommune vert handsama administrativt.

Odda kommune si adresse er: Odda kommune, Opheimsgata 31, 5750 Odda.

E-post: post@odda.kommune.no Tlf. 53 65 40 00.

Kommunal handsaming

Dispensasjonssaker må med heimel i plan- og bygningslova § 19-1 sendast ut på høyring til berørte offentlege mynde. Som regel er dette Fylkesmannen, Fylkeskommunen og ved behov Statens Vegvesen og Bergen Museum. Høyringsfristen er 4 veker, det vil seie at ein må rekne med noko handsamingstid.

Utdrag av aktuelle lovheimlar per 17.12.2014:

§ 19-1.Søknad om dispensasjon

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

§ 20-1.Tiltak som krever søknad og tillatelse

Med mindre annet framgår av §§ 20-3 og 20-4, må følgende tiltak, på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder, ikke utføres uten at søknad, og eventuelt søknad om dispensasjon, på forhånd er sendt kommunen, og den deretter har gitt tillatelse:

- a) oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg
- b) vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a
- c) fasadeendring
- d) bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a
- e) riving av tiltak som nevnt i bokstav a
- f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- g) oppdeling eller sammenføyning av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig
- h) oppføring av innhegning mot veg
- i) plassering av skilt- og reklameinnretninger
- j) plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- k) vesentlig terrenginngrep
- l) anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass
- m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. lov om eideomsregistrering. Slik tillatelse er ikke nødvendig når tiltak etter første punktum skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan.