



R2 Informasjon om planprosessen

Dette dokumentet gir en veiledning om planprosessen iht. plan og bygningsloven, og informasjon om saksbehandling i Nordre Follo kommune.

1. Oppstart av reguleringsplanprosessen

1.1. Oppstartsmøte

Dersom en forslagsstiller ønsker å utarbeide et planforslag, skal det først avholdes oppstartsmøte med kommunen. Forslagsstiller skal bestille oppstartsmøte ved å sende forespørsel til Postmottak@nordrefollo.kommune.no, merk henvendelsen «bestille oppstartsmøte for regulering».

Oppstartsmøte skal avholdes i tråd med pbl § 12-8, og forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 2 og § 3.

Senest sammen med invitasjon til oppstartsmøtet skal saksbehandler sende:

- R1 Referatmal for oppstartsmøte
- R2 Informasjon om planprosessen (dette dokumentet)

Sammen med referat fra oppstartsmøte sender saksbehandler ut Nordre Follo planpakke med følgende innhold:

- R3 Krav til komplett planforslag
- M1 Mal for planbeskrivelse med KU
- M3 Mal for reguleringsbestemmelser
- M5 Mal for planprogram
- M7 Mal for pdf-kart og tegnforklaring

Byutvikling og arealplanlegging krever gebyr for gjennomført oppstartsmøte. Saksbehandler sender faktura i etterkant av oppstartsmøtet.

1.2. Planinitiativ

Forslagsstiller skal utarbeide et planinitiativ. Innholdet i planinitiativet skal være i tråd med forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1 og utarbeides i henhold til Nordre Follo kommunes Veileder for planinitiativ (inkludert stedsanalyse og mulighetsstudie). Forslagsstiller skal sende planinitiativet til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte.

Dersom kommunen mener at planinitiativet ikke bør fremmes, kan kommunen beslutte at initiativet stoppes, jf. § pbl § 12-8. En slik beslutning skal tas så tidlig som mulig, og senest like etter oppstartsmøtet. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstiller kan kreve å få den politisk behandlet. Utvalget Areal, klima og byggesak behandler i så fall planinitiativet.

1.3. Oppstartvarsel

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeid. Forslagsstiller kan ikke varsle oppstart før kommunen har gitt beskjed om dette, jf. pbl § 12-8. Oppstartvarselet skal gjøres iht. til pbl § 12-8.

Det er forslagsstillers ansvar å se at varslingslisten fra kommunen er fullstendig og korrekt. Ved varslings til kommunen, skal det sendes til postmottak med liste over hvem i kommunen som skal varsles.

1.4. Konsekvensutredning og planprogram

Forslagsstiller skal vurdere om planforslaget skal konsekvensutredes, jf. forskrift om konsekvensutredning. Dette skal komme frem i planinitiativet. Dersom planforslaget skal konsekvensutredes, skal det utarbeides planprogram jf. pbl § 12-9.

2. Behandling av reguleringsplanforslag (1.gangsbehandling)

2.1. Dialogmøte

Før forslagsstiller sender inn sitt endelige planforslag, skal det avholdes et dialogmøte med Byutvikling og arealplanlegging. Dette er for å gi foreløpig tilbakemelding på planforslaget. Forslagsstiller må selv gi beskjed om når det er aktuelt med et dialogmøte.

2.2. Planforslag

Når Byutvikling og arealplanlegging mottar planforslaget sender saksbehandler en bekreftelse. Saksbehandler skal så gå gjennom planforslaget og gi informasjon om det er komplett eller ikke komplett. Dersom det ikke er komplett skal forslagsstiller få en liste over hva som mangler.

Planforslaget vurderes etter plan- og bygningsloven, kommuneplanen, og «krav til komplett planforslag».

Planforslaget skal utarbeides av fagkyndige iht. pbl § 12-3.

Når planforslaget er komplett skal kommunen behandle det innen 12 uker, om ikke annen frist er avtalt jf. pbl § 12-11.

2.3. Politisk behandling

Når planforslaget er komplett fremmes saken til politisk behandling i Areal, klima og byggesak. Behandlingen skal skje etter pbl § 12-10 og § 12-11.

Før saken fremmes politisk skal det sendes på intern høring i kommunen. Det kan i den interne høringen komme kommentarer til planforslaget som må medføre endringer.

2.4. Offentlig ettersyn

Areal, klima og byggesak kan velge å avvise saken, vedta et alternativt forslag eller sende planforslaget til offentlig ettersyn. Offentlig ettersyn gjøres i tråd med pbl § 12-10.

3. Vedtak av reguleringsplan (2.gangsbehandling)

3.1. Høringsuttalelser

Byutvikling og arealplanlegging sender høringsuttalelsene som har kommet til offentlig ettersyn til forslagsstiller. Forslagsstiller må vurdere og kommentere merknadene. Kommentarene blir vedlagt den politiske behandlingen.

3.2. Endringer i planforslaget

Dersom det er nødvendig med endringer i planforslaget vil dette avtales med forslagsstiller. Om endringene er omfattende, vil saksbehandler be forslagsstiller gjøre endringer i plandokumentene.

3.3. Politisk behandling

Når saken er ferdigbehandlet fremmes den til politisk behandling i utvalg for Areal, klima og byggesak og kommunestyret. Behandlingen skjer etter pbl § 12-10 og § 12-12.

3.4. Klage på vedtak

Vedtaket kan påklages, jf. pbl § 1-9. Dersom det kommer klage, behandles den av Areal, klima og byggesak. Dersom klagen ikke tas til følge av utvalget sendes den til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

4. Generell informasjon

4.1. Gebyr

Kommunen krever gebyr for oppstartsmøte, stadfesting av planprogram og behandling av planforslag. Gebyr for stadfesting av planprogram og behandling av planforslag sendes ut samlet. Det må være betalt før planforslaget behandles politisk.

4.2. Kartgrunnlag

Kartgrunnlag fra kommunen kan bestilles her: <https://nordrefollo.e-torg.no/>.

4.3. Informasjon på kommunens nettsider

- [Kommuneplan for Nordre Follo 2019-2030](#)
- Reguleringsplaner: i kommunens kartdatabase www.kommunekart.com
- [Utvalgsmøter](#)
- [Gebyrregulativet](#), 1.1.2020

4.4. Tekniske krav til plankartet

Digitale krav

Alle planforslag leveres digitalt, jf. plan- og bygningslovens § 7.

Reguleringsplanen skal utarbeides etter Kart- og planforskriften som trådte i kraft 1.juli 2009. Planfremstillingen skal følge nasjonal produktspesifikasjon for arealplan. Regjeringen har utarbeidet en egen side med veiledning om plan- og bygningsloven med forskrifter.

Leveranser som ikke tilfredsstiller kravene, vil bli returnert forslagsstiller. Fristen på 12 uker, jf. pbl § 12-11, løper ikke før det er levert et datasett som tilfredsstiller kravene fullt ut.

Krav til kartgrunnlagsdata

Planen skal være kartfestet i euref89 -UTM sone 32, med høyder referert til NN2000. Utlevert kartgrunnlag skal ikke være eldre enn 6 måneder ved innsending av planforslaget. Kartgrunnlaget skal ikke endres.

Krav til plankonstruksjon

- Plankartet skal kun fremstilles med de arealformål, hensynssoner, tekster, linje- og punktsymboler som gir rettsvirkning.
- Planen skal konstrueres matematisk korrekt etter geometriske prinsipper. All geometri skal konstrueres iht. del 1 i «Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister».
- Der det er ment å følge tilstøtende planers formålgrensener, må grensene være identiske.
- Dersom det er ment at formålgrensen skal følge eiendomsgrensen, må gjeldende eiendomsgrense benyttes. Uklare eiendomsgrensener bør avklares gjennom oppmålingsforretning.
- Det skal ikke forekomme objekter utenfor plangrensen.
- Ved bruk av feltnavn er det ikke nødvendig å nummerere de enkelte delfeltene dersom det ikke er knyttet forskjellige bestemmelser til disse.

Viktig ved konstruksjon av veg:

- Felles veinorm for Nordre Follo må brukes ved konstruksjon av kommunale veger
- For andre veger skal Statens vegvesens vegnormal følges.
- Senterlinje veg og gang/sykkelveg skal være med.
- Veg skal ha riktig bredde i hele vegens lengde og være målsatt.
- Vegavgrensningen skal være parallell med senterlinjen hvor kurver konstrueres med radius slik at overganger rettlinje kurve eller kurve/kontrakurve er i tangeringspunktene.
- Avkjørselspil skal være med.
- Siktlinjer i vegkryss skal være med, gjeldende fartsgrense skal påføres som påskrift.
- Stenging av avkjørsel skal være med.
- Vegdetaljer (som fortau, kjørekant, grøft etc.) bør ikke ha eget formål, men skal være med som en del av vegformålet.
- Byggegrense mot veg skal vises.

Krav til sosi-filer

- Sosi-filen skal tilfredsstillere kravene i del 3. spesifikasjon for SOSI reguleringsplanforslag.
- Alle obligatoriske egenskaper skal være med. Nasjonal arealplan id skal påføres dersom det er tildelt.
- Eierform skal alltid oppgis.
- Opsjonelle egenskaper må registreres i SOSI filen dersom de er fastsatt i bestemmelsene eller skal være en del av planens innhold.
- Alle byggeområder skal påføres grad av utnytting og høydebegrensning.
- Dersom det er angitt kotehøyder, skal det spesifiseres om det er for møne eller gesims.
- Planavgrensningen skal være identisk med ytre formålgrense.
- Det skal ikke være dobbel geometri eller doble punkter.
- Dersom to linjer med ulik objekttype skal følge hverandre, skal den ene linjen være en kopi av den andre.

- Linjestykker med like egenskaper skal henge sammen.

Krav til PDF-filer

- Plankart skal leveres som pdf- og sosi-fil i gjeldende sosi-versjon. Ved regulering i flere vertikale nivåer skal alle plannivåer leveres på separate filer.
- Tegnforklaring i riktig målestokk skal følge med.
- Plankart bør tegnes opp i målestokk 1:1000 og dekke hele planens utbredelse.
- Kartet skal orienteres mot nord-sør og ikke roteres, skaleres og/eller origoforskyves.
- Kartet skal ha nordpil, ekvidistanse 1 m og rutenett med koordinater.