



Lovtekst

§ 1-7. Felles behandling av plan- og byggesak

Søknad om rammetillatelse kan følge reguleringsplanforslaget og behandles sammen med planforslaget, jf. §§ 12-15 og 21-4.

3

Lovteknisk kobling

§ 12-15. Felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad

Dersom kommunen og den private part finner det **hensiktsmessig** kan søknad om byggetillatelse behandles felles med privat forslag om reguleringsplan. I slike tilfeller gjelder reglene for reguleringsplaner om **varsling, uttalelsesfrist, adressat for uttalelsene og saksbehandlingsfrister** for begge vedtakene. Avgjørelsen av plansaken og byggesaken fattes i egne vedtak.

4

Forutsetninger

- Enighet om felles behandling mellom kommunen og tiltakshaver
- Lovkommentaren: Forutsetter samsvar med overordnet plan
- Kan gjerne være flere byggesøknader innenfor planområdet

5

Planprosessen

- Oppstart
- Plandokumentasjon
- (planprogram)
- Innsending til kommunen
- Offentlig ettersyn og høring
- Merknadsbehandling
- Vedtak
- Klage

6

Kreves ansvarlig søker?

Ja – ansvarlig søker skal forestå gjennomføringen av hele byggesaken herunder dokumentasjon for byggesaken

Den ansvarlige for plansaken

- trenger ikke søke om ansvarsrett, men skal være fagkyndig ,
- mottar eventuelle merknader forårsaket av varsling, kunngjøring og underretning, jf § 12-8
- Sender plansaken til kommunen

7

Oppstart av planarbeid, § 12-8

- Krav om oppstartmøte med kommunen
- Legge forslag til planprogram ut til offentlig ettersyn, pbl § 12-9
- **(Byggesak: Forhåndskonferanse)**
- Varsle offentlige organer og andre interesserte
- Kunngjøring (en avis)
- Underrette grunneier m.v. (på hensiktsmessig måte)

Ved varsling, kunngjøring og underretning må det komme frem at byggesak(er) vil bli fremmet samtidig.

8

Planprogram, pbl § 12-9

Ideelt sett skal detaljreguleringsplan samsvare med overordnet plan der konsekvensutredning allerede er gjennomført. Planprogram er i så fall unødvendig.

Dersom det er krav om planprogram må dette også omfatte byggetiltaket.

Planprogrammet vedtas (politisk) av kommunen

9

Forskrift om KU § 3

- *Industri, bygg og anlegg m.m.*
 1. Industrianlegg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med et bruksareal på mer enn 5 000 m².
 2. Detaljregulering av hytte- og boligområder der planen avviker fra kommuneplan eller områdeplan.
 3. Utvikling av by- og tettstedsområder.
 4. etc

10

Fastsetting av planprogram

- Fastsettes politisk (kommunestyret)
- Deretter må tiltakshaver oppfylle de utredningsbehov som fremgår av planprogrammet

11

Innsending til kommunen

Plansaken skal bestå av

- Planbeskrivelse
- Planprogram med KU
- Kart og bestemmelser
- ROS-analyse (fordi det dreier seg om utbygging)

Byggesaken skal bestå av

- Dokumentasjon i samsvar med byggesaksforskriftens kap 5

12

Planbeskrivelsen, pbl § 4-2

- Formålet planen
- Hovedinnhold og virkninger
- Planens forhold til rammer og retningslinjer
- Beskrivelse av byggetiltaket – se SAK10 § 5-4 bokstav c)

Er det hensiktsmessig med ett eller to dokumenter for beskrivelse?

13

Private planer § 12-11

- Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på **høring** og legges ut til **offentlig ettersyn** og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10. Kommunen kan samtidig fremme alternative forslag til regulering av arealet. Finner ikke kommunen grunn til å fremme forslaget, skal forslagsstilleren underrettes ved brev. Er forslaget i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret.

14

Høring, pbl § 5-2, 1 ledd

- Forslaget sendes til alle statlige, regionale og kommunale myndigheter og andre offentlige organer, private organisasjoner og institusjoner som blir berørt av forslaget

15

Offentlig ettersyn § 5-2, 2 ledd

- Forslaget skal være lett tilgjengelig for alle
- Legge til rette for elektronisk presentasjon og dialog i alle faser av planprosessen

16

Offentlig ettersyn § 12-10

- Planen og **byggesakene** må være lett tilgjengelige
- Ved kunngjøring må det opplyses om at det foreligger **byggesaker** som avgjøres samtidig med planvedtaket
- Innsigelse kan bare rette seg mot planforslaget

17

Medvirkning

Plansak – off. ettersyn

- Elektroniske medier
- Underretning på hensiktsmessig måte
- Frist for uttalelse minst 6 uker
- Registrerte grunneier og festere i planområdet
- Andre rettighetshavere i planområdet
- Naboer til planområdet

Byggesak § 21-3, varsling

- Postal forsendelse av dok som nevnt i SAK10 §§ 5-2 og 5-4
- Frist for uttalelse minst 2 uker
- Naboer og gjenboere til byggetomta (med kjent adresse)

18

Kommunens behandling

- Sørge for høring og offentlig ettersyn innen 12 uker
- Gjennomføre varsling
- Kommunen mottar merknader og bearbeider planen
- Kommunen mottar også merknader til **byggesaken** men kan ikke bearbeide denne – slike merknader må sendes ansvarlig søker som eventuelt endrer på byggesøknaden

19

Tidsbruk

Handling

- Avgjøre om forslaget skal fremmes
- Offentlig ettersyn og innsigelse
- Fremme planen for vedtak i kommunestyret

Tidsfrist

- 12 uker (§ 12-11)
- 6 uker – minst (§ 12-10)
- 12 uker (§ 12-12)

20

Rettsvirkning av reguleringsplan § 12-4

Plan er bindende for

- Fremtidig arealbruk
- Nye tiltak
- Bruksendringer

Inntil det er vedtatt ny plan

Rammetillatelse er bindende for utførelsen av tiltak inntil det er søkt om og gitt endringtillatelse. Dokumentene som utgjør rammetillatelsen blir ikke en del av planvedtaket.

21

Fremstillingsmåte

- Hvor fleksibel bør planen være for senere bruk?
- Det er bare det/de tiltak som er fremmet som byggesak sammen med planen som klareres gjennom planvedtaket

22

Hva bestemmes i planen?

- | | |
|---------------|--------------------------------------|
| SAK10 § 5-4 d | • Størrelse og grad av utnytting |
| SAK10 § 5-4 f | • Utforming av tiltaket, pb l § 29-2 |
| SAK10 § 5-4 g | • Tiltakets sikkerhet |
| SAK10 § 5-4 i | • Avstander, plassering |
| SAK10 § 5-4 j | • Teknisk infrastruktur |
| | • Fastsetting av vilkår |

23

Arkivering

- Plansaken må ha egen journal
- Byggesaken(e) må ha egne journaler
- Bør all skriftlig dokumentasjon tilhøre plansaken?
- Det må skrives rammetillatelse, godkjenning av tegninger og ansvarlig søker og settes vilkår for å få igangsettingstillatelse.

24

Klage

- Planvedtak og rammetillatelse kan påklages samlet etter forvaltningslovens alminnelige bestemmelser.
- Klagefristen regnes fra den dag planvedtaket er kunngjort
- Kommunen skal kunngjøre og underrette om planvedtaket og må samtidig opplyse om det/de byggetiltak som anses godkjent samtidig.

25

Gebyr

- Plangebyr
- Byggesaksgebyr (rabatt?)
- Ferdig rammetillatelse kan holdes tilbake til gebyret er betalt

26

Gyldig i 5 år

- Rammetillatelse er gyldig i 3 år
- Planen er gyldig i 5 år (kan forlenges)

27

slutt



28