

# Veileder for utarbeiding av reguleringsplaner i Tydal kommune

## Innledning

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige. Reguleringsplan består av et plankart med tilhørende bestemmelser og er juridisk bindende for arealbruken. Det er to typer reguleringsplaner, områderegulering som utarbeides av kommunen, og detaljregulering som kan fremmes av private, tiltakshavere, organisasjoner og myndigheter. Kommuneplanens arealdel (<https://www.tydal.kommune.no/kommuneplan>) legger rammer for reguleringsarbeidet i kommunen.

For utfylling, oppheving eller endring av reguleringsplan gjelder de samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunen kan vedta mindre endringer eller utfyllinger uten slik behandling, såfremt berørte myndigheter og eiere og festere av eiendommer som direkte berøres, ikke har innvendinger. Fremkommer slike innvendinger må også mindre endringer behandles som ved utarbeiding av ny plan.

Denne veilederen gir en oversikt over de generelle krav Tydal kommunen stiller til reguleringsplanarbeid. Hjemmel for kravene er gitt i plan- og bygningsloven (<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>) og i kart- og planforskriften (<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2009-06-26-861>).

## Oppstartsmøte

Ved detaljreguleringer skal planspørsmålet legges fram for kommunen i et oppstartsmøte. På dette møtet deltar vanligvis planlegger, forslagsstiller og fagansvarlige fra kommunens administrasjon. Hensikten med møte er å få planspørsmålet presentert og at kommunen kan informere om gjeldende rammer, planstatus og lignende, slik at dette kan tas i betraktning når detaljplanleggingen starter. Anmodning om oppstartsmøte skal gjøres i god tid. Kommunen vil kalle inn til møte der vi ber om en del opplysninger slik at vi kan forberede oss best mulig til oppstartsmøte. Kommunen skriver referat fra møtet.

**Kunngjøring og varsling** Planleggeren skal kunngjøre oppstart av planarbeidet i avisa Selbyggen. Oppstart skal samtidig kunngjøres på kommunens hjemmeside, kontakt kommunens servicekontor [postmottak@tydal.kommune.no](mailto:postmottak@tydal.kommune.no) om dette.

Det skal sendes brev, eventuelt som e-post, med varsling av oppstart av planarbeidet til registrerte grunneiere, festere og andre rettighetshavere i planområde, samt til naboer, berørte offentlige organer og andre interesser i planområdet.

Ved kunngjøring og varsling skal det gis minimum tre ukers frist for innspill til planleggeren. Kommunen vil under oppstartsmøtet kunne avklare hvem som må varsles i hver enkelt sak. Liste over berørte grunneiere, festere og naboer bestilles fra kommunen. Kommunen skal ha kopi av varslingsbrevet og avisannonseren.

Alle reguleringsplaner skal ha et offisielt plannavn. Dette er underkastet reglene i lov om stadsnavn:

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1990-05-18-11>. Forslag til navn på planområdet er en del av planen. Det er hensiktsmessig at navnet avklares tidlig i planfasen, for eks. i oppstartsmøte, slik at uheldige midlertidige navn ikke får anledning til å feste seg.

## Krav til planbeskrivelsen - utredningskrav

Planbeskrivelsen skal gi utfyllende opplysninger og utredninger av alle forhold som kan være av betydning. Planforslaget skal kunne fremmes til politisk behandling og legges ut til offentlig ettersyn uten ytterligere utredninger.

Det skal gjøres rede for følgende forhold:

- ✓ Planområdet. Beliggenhet, størrelse og avgrensning. Eksisterende bruk og interesser innenfor og i tilknytning til planområde
- ✓ Forholdet til andre planer og regelverk. Områdets status i kommuneplanens arealdel og eventuelt i gjeldende reguleringsplaner, også for tilgrensende arealer
- ✓ Planprosessen. Føringer fra oppstartsmøte, hvordan samråd og medvirkning er ivaretatt. Det skal lages et sammendrag av alle innspill til planarbeidet. Det må gjøres vurderinger av hvert innspill og begrunnes hvorfor innspill er tatt til følge eller avvist.
- ✓ Planforslaget. Oversikt over omfang for hvert arealformål og hensynssoner som er brukt. Begrunnelser for arealbruken som er foreslått
- ✓ Vurdering av konsekvenser og avbøtende tiltak. Obligatorisk er en risiko- og sårbarhetsanalyse, vurderinger av barn og unges oppvekstvilkår og estetiske hensyn.

Bruk gjerne bilder eller andre illustrasjoner i planbeskrivelsen.

## Krav til plankart

Kartdata for basiskart bestilles gjennom kommunen og kommunen vil stille nødvendige eksisterende plandata til rådighet.

Plankart skal framstilles etter reglene i *nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister* og leveres i SOSI-standard i den versjon som gjelder når planforslaget fremmes.

I henhold til kart- og planforskriften skal alle plankart inneholde plannavn, tegnforklaring, nordpil, målestokktall og målestokklinjal samt markering av koordinatnett.

Med plankartet skal det følge en rapportfil for utført kontroll som viser at filen er feilfri. Kontroll kan utføres v.h.a. Statens kartverks SOSI-kontroll.

Alle objekt som inngår i reguleringsplanen skal ha en geometrisk presisjon på samme nivå som basiskartet. Alle plandata skal leveres i UTM-Euref89 sone 32 (koordinatsystem 22 i SOSI). Det digitale kartet har en geografisk forankring. Kartutsnittet må derfor aldri roteres, skaleres, flyttes, klippes ut og limes tilbake, eller kopieres og limes inn i et annet dokument eller en annen fil.

## Krav til bestemmelser

Bestemmelsene skal kun omfatte de juridiske bindingene som skal gjelde for de arealformål og hensynssoner som planforslaget omfatter. Beskrivende tekst må begrenses til det mest nødvendige. Plan- og bygningslovens § 12-7 gir en oversikt over hvilke forhold det kan gis bestemmelser til. Bestemmelsene må omfatte aktuelle forhold som følger av kommuneplanens arealdel og ta retningslinjene til følge der dette er naturlig. Kommunen vil under oppstartsmøte eller senere i prosessen kunne gi råd om bruken av bestemmelser og kommunens praksis generelt ved behandling av planforslag. Bestemmelser fra plan- og bygningsloven eller fra annet regelverk skal ikke gjengis som bestemmelser i en reguleringsplan.

Fremming av planforslag til behandling

Når et planforslag fremmes til politisk behandling skal det inneholde:

- ✓ Planbeskrivelse i rikt tekstformat (RTF-format)
- ✓ Reguleringsbestemmelser i RTF-format
- ✓ Plankart med tegnforklaring mv. i PDF-format
- ✓ Plandata i SOSI-format, siste versjon (*SOSI: Samordnet Opplegg for Stedfestet Informasjon*)
- ✓ Rapportfil fra SOSI-kontroll som dokumenterer at alle innleverte data er feilfrie.