Mal for planinitiativ

Kommunen ønsker at planinitiativet er kort og konsist, og at punkter angitt i bokstavene under svares ut. Det vises til forskrift, §1, som bokstavene bygger på: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-12-08-1950>

Det er ønskelig at forslagsstiller søker dialog med kommunen tidlig i arbeidet med planinitiativet for å avklare forventninger og omfang på dokumentet før det sendes inn. Omfanget må tilpasses kompleksiteten i prosjektet og lokale forhold. Punktene under angir som minimum hva kommunen anser er nødvendig å redegjøre. Det vises også til veileder om reguleringsplaner for forklaring på hva et planinitiativ skal inneholde (PDF versjon, side 40-56): <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplan/id2928063/>

Planinitiativet skal inneholde tilstrekkelig informasjon til at partene vet hva de har å forholde seg til. Konklusjoner og påstander skal begrunnes.

Forslag til varslingsgrense skal oversendes sammen med planinitiativet (koordinatsystem Euref89/UTM32), i SOSI format.

Illustrasjoner skal være realistiske og enkle. Detaljering og effektbruk skal begrenses. Illustrasjonene skal vise hvordan planlagt bebyggelse forholder seg til bygde og naturgitte omgivelser.

Prosess for behandling av planinitiativ i Fredrikstad kommune finnes som vedlegg nederst i dette dokumentet.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Arbeidstittel planarbeid (adresse/stedsnavn): | | |
| Plantype: | | |
|  |  | Områdereguleringsplan |
|  |  | Detaljreguleringsplan |
|  |  | Forenklet planendring. Gjeldende plan(er): |
|  |  |  |
| Eiendom (gnr./bnr.): | | |
| Plankonsulent og org.nr.: | | |
| Adresse: | | |
| E-post: | | |
| Tlf: | | |
| Forslagsstiller og org.nr.: | | |
| Fakturaadresse: | | |

**a. formålet med planen**

*Hensikten med reguleringen. Tenkte arealformål og bruk av området.*

**b. planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet**

*Mulige konsekvenser av regulering av området, positive og negative, skal beskrives og begrunnes. Hvordan vil utbyggingen påvirke omgivelsene utenfor planområdet?*

*Beskrivelse av eksisterende forhold på planområdet: beliggenhet, avgrensning, størrelser for området og for hvert arealformål, dagens arealbruk, eiendomsforhold og servitutter/bruksrettigheter/privatrettslige avtaler til hinder for plan, tilstøtende arealbruk, stedets karakter, struktur, bebyggelse, landskap, overvannshåndtering, avløp og vannforsyning, analyse av nærområdet/omgivelsene.*

*Det bør gjøres en tidlig vurdering av hvordan planinitiativet forholder seg til områdene rundt, gjennom analyse av sol/skygge, vind, terreng, landskap og omkringliggende bygninger.*

*Plankonsulent må gjennomgå aktuelle lokalsamfunnsrapporter og vurdere deres betydning i planarbeidet. Lokalsamfunnsrapporter finnes her:* [*https://www.fredrikstad.kommune.no/lokalsamfunn*](https://www.fredrikstad.kommune.no/lokalsamfunn)

**c. planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak**

*Ønskede bygningstyper/-topologi og struktur, antall boenheter mv. beskrives i ord.*

*Det er ønskelig at forslagsstiller søker dialog med kommunen tidlig i arbeidet med planinitiativet for å avklare forventninger og omfang, og at dette bl.a. blir tilpasset kompleksiteten i prosjektet og lokale forhold.*

*Konkrete løsninger ikke er fastsatt på dette stadiet av planprosessen, og det må fremgå tydelig at illustrasjonene kun representerer et midlertidig forslag.*

**d. utbyggingsvolum og byggehøyder**

*Beskrives kort i ord.*

*Konkrete løsninger ikke er fastsatt på dette stadiet av planprosessen, og det må fremgå tydelig at illustrasjonene kun representerer et midlertidig forslag.*

**e. funksjonell og miljømessig kvalitet**

*Kort beskrivelsen av følgende punkt (hele listen limes inn, punkter som vurderes som ikke relevante begrunnes):*

* *Plangrep*
* *Uterom og uteoppholdsareal*
* *Grønnstruktur*
* *Funksjoner*
* *Arkitektur og estetiske forhold*
* *Siktlinjer*
* *Landskapstilpasning*
* *Kulturminner*
* *Naturverdier*
* *Rekreasjonsverdier*
* *Atkomst*
* *Snarveger*
* *Forhold til viktige mål punkt - tilgjengelighet og barrierer*
* *Beregninger for parkeringsbehov og forslag til parkeringsløsning*
* *Overvannshåndtering, vannspeil, avløpsløsninger*

**f. tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser**

*Hvilke grep gjøres for å sikre tilpasning til landskap og omgivelser? Dette gjelder også tilpasning til omgivelser og landskap utenfor planområdet. Beskrives konkret.*

*Lokalsamfunnsrapporten inneholder ofte mye god informasjon til nytte i dette arbeidet.*

**g. forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid**

*Alle planer og planinitiativ skal i utgangspunktet være i tråd med overordnede planer.*

*Det er viktig at både kommunen og plankonsulent (forslagsstiller) er klar over avvik fra overordnede planer, og at avvik fra overordnet plan bidrar til en rekke usikkerhetsmomenter som kan gjøre planleggingen mer komplisert, tidkrevende og risikofylt. Plankonsulent (forslagsstiller) må ha et bevisst forhold til hvorfor man foreslår å bryte med rammer gitt i overordnede planer. Dersom forslaget er i strid med overordnede planer og føringer, må plankonsulent begrunne avvikene. Bakgrunnen for dette er at det ved avvik ikke foreligger overordnede avklaringer for planarbeidet, og at alle konflikter derfor i prinsippet kan medføre innsigelse. Forslagsstiller risikerer i situasjoner med avvik å bruke ressurser på å utarbeide planforslag som blir nektet fremmet senere eller som møter innsigelse.*

*Berørte reguleringsplaner listes opp*.

**h. vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

*Er det usikre/uavklarte eiendomsforhold? Beskriv om det er usikre eiendomsgrenser og om det er behov for oppmåling/påvisning av eiendomsgrenser, om det er servitutter, rettigheter til hinder eller som fremmer reguleringsarbeidet, om det er kjent motstand til reguleringsarbeidet fra grunneiere innenfor planområdet og hva slik motstand består i. Må det sikres rettighet over annen manns grunn utenfor planområdet for infrastruktur i grunnen mv. for vegretter mv.*

*Hvordan vil plangrepet påvirke vesentlige interesser? Følgende punkter fylles ut (hele listen limes inn, punkter som vurderes som ikke relevante begrunnes):*

* *Berørte grunneiere*
* *Berørte naboer*
* *Lokalsamfunn og velforeninger*
* *Overordna myndigheter*
* *Naturmangfold*
* *Klima, bærekraft, miljøforhold (støy, forurensning, lysforurensing, grunnforhold, mm.)*
* *Kulturminner, kulturmiljø*
* *Arkitektur, estetikk, omkringliggende bebyggelse*
* *Barn og unges oppvekstsvilkår*

**i. hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet**

*ROS analyse skal utarbeides i henhold til DSB sin veileder og metode for risiko og sårbarhetsanalyse fra 2017, og følge planforslaget.*

[*https://www.dsbinfo.no/DSBno/2017/tema/samfunnssikkerhet-i-kommunens-arealplanlegging-metode-for-risiko-og-saarbarhetsanalyse/*](https://www.dsbinfo.no/DSBno/2017/tema/samfunnssikkerhet-i-kommunens-arealplanlegging-metode-for-risiko-og-saarbarhetsanalyse/)

*Kjente risiko og sårbarhetstema for planområdet listes opp.*

**j. hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart**

*Det vises til kommunens liste for høringsinstanser:* [*https://www.fredrikstad.kommune.no/regulering#heading-h2-5*](https://www.fredrikstad.kommune.no/regulering#heading-h2-5)

*Oversikt over fagmyndigheter med innsigelseskompetanse og deres ansvarsområder framgår av* [*vedlegg til rundskriv H-2/14*](https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/retningslinjer-for-innsigelse-i-plansaker-etter-plan--og-bygningsloven/id751295/)*.*

*Hvilke naboer skal varsles*

*Naboer til planområdet skal varsles i den grad de blir direkte berørt. Naboeiendommer er eiendom som har felles grense til planområdet. Disse skal alltid varsles. Normalt bør man også varsle eiendommer hvor kun en vei, gate, elv eller annet areal ligger imellom denne og planområdet (gjenboereiendommer).*

*Andre direkte berørte grunneiere*

*For enkelte tiltak kan det være aktuelt å trekke grensen enda videre og varsle de som ligger innenfor planområdets influensområde. Det kan være knyttet for eksempel til synlighet, støy, trafikkpåvirkning eller andre forhold som berører direkte dem som bor innenfor influensområdet. Listen over de som er varslet skal sendes kommunen sammen med planforslaget. Manglende varsling av direkte berørte vil være saksbehandlingsfeil.*

**k. prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte**

*Det skal gjøres en vurdering av utvidet medvirkningsprosess (medvirkning utover minimumskrav i pbl.), med utgangspunkt i listen over berørte vesentlige interesser i punkt h.*

*Alle som utarbeider et planforslag har etter plan- og bygningsloven plikt til å legge til rette for aktiv medvirkning fra barn og unge. Aktiv medvirkning bør skje tidlig i en planfase. Dette for å invitere inn barn og unge til å uttale seg om sitt nærområde, og hvilke kvaliteter lek- og uteoppholdsområdene bør inneholde.*

*Videre opplegg for medvirkning avklares endelig i oppstartsmøtet.*

**l. vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.**

*I henhold til* [*forskrift om konsekvensutredninger*](https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854) *(KU) forutsettes det at spørsmålet om reguleringsplanen er KU-pliktig, skal avklares før varsel om planoppstart.*

*Punktvis besvarelse av forskriften, med henvisning til punkt/paragraf/kapittel. Hvis planarbeidet krever konsekvensutredning, beskrives relevante utrednings-tema.*

**Vedlegg - Prosess for behandling av planinitiativ i Fredrikstad kommune*:***

1. Plankonsulent må innhente informasjon før et planinitiativ oversendes kommunen. Kommunen anbefaler plankonsulent å ta tidlig kontakt med aktuelle lokalsamfunnsutvalg i denne prosessen for å opprette en dialog. Lokalsamfunnsutvalgene: [*https://www.fredrikstad.kommune.no/lokalsamfunn*](https://www.fredrikstad.kommune.no/lokalsamfunn)
2. Plankonsulent svarer ut punktene i malen og sender planinitiativet, i Word format, til kommunen.
3. Gebyr for planinitiativ sendes til forslagstiller.
4. Saksbehandler i kommunen går igjennom planinitiativet og sjekker at den inneholder tilstrekkelig informasjon til videre behandling internt. Det gis en tilbakemelding på eventuelle mangler og behov for rettelser.
5. Når planinitiativet oppfyller kravene i forskrift skal plankonsulent ta kontakt med det aktuelle lokalsamfunnet for å presentere og få innspill på planinitiativet. Kontaktinfo til leder for lokalsamfunnet finnes på nettsiden til kommunen. [*https://www.fredrikstad.kommune.no/lokalsamfunn*](https://www.fredrikstad.kommune.no/lokalsamfunn)*.* Eventuelle innspill fra lokalsamfunn oversendes kommunen.
6. Saksbehandler sørger for at planinitiativet drøftes internt med ulike kommunale etater som gir tilbakemeldinger.
7. Saksbehandler sammenstiller tilbakemeldinger og oversender dette til plankonsulent.
8. Saksbehandler innkaller, ved behov, planforslagstiller til et møte for å gå igjennom planinitiativet, før planinitiativet sendes til politisk behandling.
9. Saksbehandler mottar om nødvendig omarbeidet planinitiativ.
10. Saksbehandler forbereder sak til politisk behandling av planinitiativet vurderes om det er grunnlag for å starte opp en reguleringsplanprosess.
11. Politisk behandling av planinitiativet.
12. Dersom planarbeidene fortsetter, innkalles det til formelt oppstartsmøte der eventuelle endringer grunnet politisk behandling tas opp.