

Orienteringer fra Arealplan

1. Politisk behandling av planinitiativ
2. Planverktøy for tilrettelegging for bydelspub o.l.
3. Kommende plansaker



1. Politisk behandling av planinitiativ

Når legges planinitiativ fram til politisk avklaring?

Plan- og bygningsloven § 12-8 Oppstart av reguleringsplanarbeid

*(...) Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet først legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet. Det skal skrives referat fra møtet. **Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret til vurdering.***

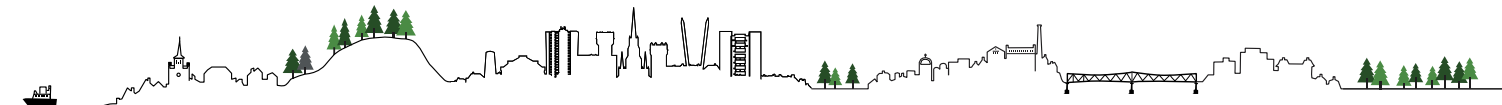
Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt.

Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse.

(...)

Kommunen skal sørge for at foreleggelse skjer innen rimelig tid etter at kravet er fremsatt.

I tillegg kan administrasjonen legge fram planinitiativet når den mener det er påkrevd – prinsipielle spørsmål



1. Politisk behandling av planinitiativ

Planinitiativet omtaler premissene for planarbeidet, før planutarbeidelse:

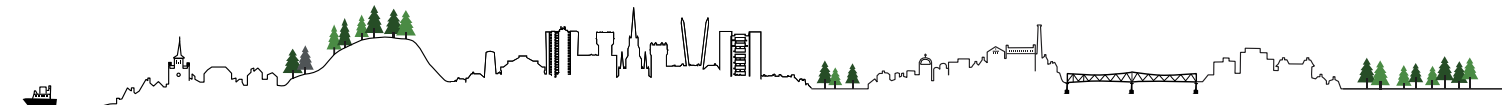
- Skal ta utgangspunkt i overordnede planer – er rammen for planarbeidet
- Beskrive planområdet og om planen vil få konsekvenser utenfor planområdet
- Beskrive ønsket formål, bebyggelse, høyder, utnyttelse, funksjonelle og miljømessige kvaliteter
- Hva, hvem og hvordan kan bli påvirket av planforslaget – landskap, omgivelser, naboer
- Mulige konsekvenser for samfunnssikkerhet, regionale og statlige interesser

Hensikten: Grunnlag for oppstartsmøtet

Avklare rammer og utredningsnivå for planarbeidet

I planprosessen: Innhenting av kunnskapsgrunnlag og utredninger

- Gjennom reguleringsplan fastsettes det hvordan, og til hvilke formål, arealene innenfor planen kan utnyttes og eventuelle vilkår knyttet til bruken.
- Det må utarbeides et faglig underlag som er relevant for de ulike fasene og beslutningsstegene i planprosessen.
 - **Tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag til å fatte opplyste planvedtak**



1. Politisk behandling av planinitiativ

Rammen for avvisning av planinitiativ

Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer.

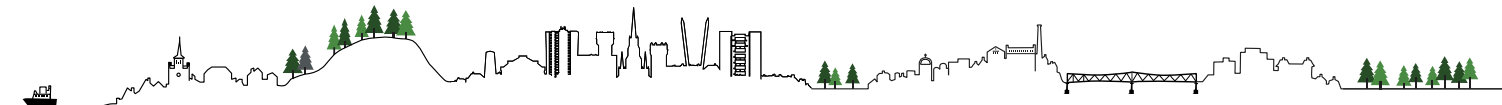
pbl § 12-3

Hensikten er at det ikke skal brukes ressurser på urealistiske planinitiativ og å sikre tidlig avklaring av rammene for planarbeidet.

Uenighet på vesentlig punkter i oppstartsmøtet

Hensikten med politisk avklaring for planinitiativ ved vesentlig uenighet å avklare uenigheter om prinsipielle rammer – ikke å bestemme konkrete rammer i planforslaget

- Uenigheter som har utredningsmessig eller kostnadmessig betydning for planprosessen eller innholdet i planforslaget, og som det er nødvendig å få avklart tidlig
- Uenigheter av bagatellmessig art faller utenfor ordningen
- Administrasjonen kan ta initiativ til slik foreleggelse hvis det er påkrevd



1. Politisk behandling av planinitiativ



**Klart i strid med
kommuneplanens arealdel /
overordnet plan**

Administrativ avvisning av
planinitiativet

Politisk behandling av
beslutning om
avvisning av
planinitiativet

**Mulig strid med kommuneplanens
arealdel / overordnet plan –
planinitiativet reiser prinsipielle spørsmål
eller det er vesentlig uenighet om prinsipielle
rammer**

Politisk sak om avvisning av
planinitiativ eller igangsetting
av planarbeid.

Utgangspunktet for saken er
de prinsipielle forholdene

Politisk behandling av
eventuell beslutning om
avvisning av planinitiativet

**Mindre avvik fra kommuneplanens arealdel /
overordnet plan**

Planarbeidet igangsettes
Drøfting av problemstilling/avvik etter utredninger
og dokumentasjon i planarbeidelsen

- Sikrer tilstrekkelig kunnskaps- og beslutningsgrunnlag til å fatte opplyste planvedtak
- Sikrer mulighet for medvirkning før detaljerte rammer for planforslaget besluttes

Politisk 1. gangsbehandling av planforslag





2. Planverktøy

Bakgrunn

Åslyveien 54: Fylkesmannen omgjorde kommunens vedtak om dispensasjon fra reguleringsplanen for Åssiden bydel. Dispensasjonen gjaldt fra arealformålet bolig for etablering av bydelspub i 1. etasje.

Problemstilling

Hvilke verktøy etter plan- og bygningsloven kan kommunen bruke for å legge til rette for bevertning/bydelspuber i kommunedelene?



2. Planverktøy

Plan- og bygningsloven og kommuneplanens arealdel har prosesskrav som skal sikre tilstrekkelig utredning, høring, medvirkning og politisk behandling av forslag om ny/endret arealbruk.

Bydelspub = arealformål bevertning

- Arealformålene bolig, handel, tjenesteyting, forretning o.l. gir i utgangspunktet ikke anledning til å etablere bevertning/servering/pub
- Kombinert bebyggelse og anlegg / bybebyggelse / sentrumsformål kan gi anledning til å etablere bevertning/servering/pub
 - Avhengig av hva reguleringsbestemmelsene i den konkrete arealplanen åpner for



2. Planverktøy

Planhierarkiet – avklaring av ønsket arealbruk / forventninger til utvikling skjer i overordnet plan

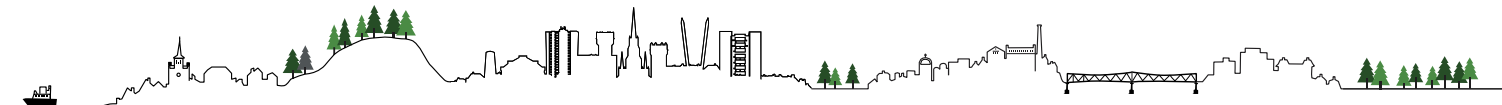
Kommuneplanens samfunnsdel

- Mål og strategier for utviklingen av kommunedelene
 - Hvilket tilbud skal finnes i kommunedelene?

Kommuneplanens arealdel

- Strategisk og overordnet arealdisponering
- Omsette samfunnsdelens mål og strategier til arealforvaltning
- Gir rammer for alle nye område- og detaljreguleringer i kommunedelene

➤ *Nye detaljreguleringsplaner skal følge opp hovedinnholdet i kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner og områdeplaner.*



2. Planverktøy

1. Mål, strategier og rammer i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel

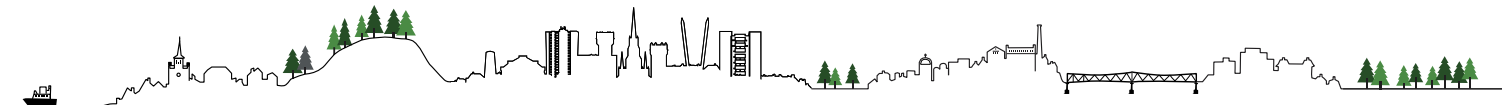
- Gir rammer for hele kommunen
- Flerkjernet kommune - ser sammenhenger innad og mellom kommunedeler
- Utrede overordnet behov og konsekvenser, sette krav til detaljregulering for konkrete avklaringer av arealbruk
- Sikrer bred medvirkning og innspill fra innbyggere og utbyggere

2. Regulerte områder

- A. Endre gjeldende detaljregulering
- B. Utarbeide ny detaljregulering

- Sikrer høringsprosess og mulighet for innspill og medvirkning fra berørte naboer og andre interessenter
- Sikrer utredning av virkning/konsekvenser av konkret forslag til etablering/utvikling

Utbyggere som ønsker å etablere bevertning/bydelspub i regulerte boligområder anbefales i utarbeide ny eller endre gjeldende reguleringsplan



3. Kommende plansaker



Plannavn	Milepæl
Detaljregulering for Eknes elvepark	Sluttbehandling, vedtak av plan
Detaljregulering for Doktor Hansteins gate 4 og Tollbugata 7	Sluttbehandling, vedtak av plan
Detaljregulering for Eikhaugen Nord	1. gangsbehandling av planprogram
Detaljregulering for Store Landfall øvre 100	Sluttbehandling, vedtak av plan

