



SIRDAL KOMMUNE

SJEKKLISTE

VED STØRRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN JF. PBL § 12-14

Sist revidert 15.10.2020

Under forutsetning av at «*endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder*», samt at berørte myndigheter ikke gir merknader som klart har karakter av innsigelse vil søknad om endring av reguleringsplan kunne behandles etter forenklet prosess, jfr. PBL § 12-14 2. ledd.

NB! Tema i sjekklisen er ikke uttømmende.

Sirdal kommune vil oppdatere sjekklisen kontinuerlig etter behov og planleggere må være forberedt på at det i planprosessen kan komme til nye krav.

Ajourført sjekklise, relevant informasjon og nyttige linker er lagt ut på www.sirdal.kommune.no under fanen plan/bygg/eiendom.

Nr	Sak	Gjennomføring	Ansvar for oppfølging
1.	Avklaringsmøte - ved større endringer av reguleringsplaner er det mulighet for ett avklaringsmøte dersom forslagsstiller/regulant ønsker det		
1.1	Forespørsel om avklaringsmøte samt beskrivelse av ønsket endring av reguleringsplan <ul style="list-style-type: none">- sendes pr. e-post til kommunen v/arealforvaltning i god tid før ønsket møtetidspunkt- Beskrivelsen må være slik at kommunen kan vurdere om ønsket endring kan behandles etter forenklet prosess eller etter prosess som for ny reguleringsplan	Anmodning om avklaringsmøte	Planlegger (regulant)
1.2	Opplysninger om planen: navn på plan plan ID navn på sted gnr, bnr		

	grunneier (e) utbygger/forslagsstiller planlegger (regulant)				
1.3 Adresselister: tiltakshaver(utbygger), planlegger (regulant), grunneier (e) – sendes inn ved anmodning om avklaringsmøte					
Navn:	Rolle:	Adresse:	Telefon:	Mobiltlf.:	E-post:

1.4	Avklaringsmøte: - Presentasjon av planendring - Informasjon om krav til endring av reguleringsplan, råd om utførelse, avklaring behov for endring av utbyggingsavtale	Avklaringsmøte	Regulant/forslagsstiller Kommunen v/arealforvaltning
-----	--	----------------	---

2 Planide			
2.1	Søkers orientering om tiltaket: - bakgrunn for reguleringsendring - ønskede planformål	Avklaringsmøte Skal også inngå i planbeskrivelsen som eget kapittel ved innlevering av søknad om planendring	Planlegger (regulant)
2.2	Historie/saksgang: - tidligere saker - gjeldende reguleringsforhold (alle gjeldende planer som berøres/erstattes)	”	”
2.3	Planområdets avgrensing: - størrelse (hvert formål) - plassering - samordning av planer for flere eiendommer - samordning av eksisterende planer - må omfatte avkjørsel og atkomstveg fra offentlig veg - område for eventuelle sikringstiltak	”	”
3 Planstatus og rammer for planarbeidet			
3.1	Kommuneplan: - arealformål - er plan i tråd med kommuneplan - kommuneplanens bestemmelser blir ivaretatt - behov for konsekvensutredning	Innlevering av søknad om reguleringsendring Skal inngå i planbeskrivelsen	Planlegger (regulant)

	Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030 - er plan i tråd med kommuneplanens samfunnsdel		
3.2	Reguleringsplan: - hva er reguleringsformålet? - hvilke planer berøres/innlemmes i reguleringsendring? (oversikt over alle berørte planer med plannavn og plan-ID) - tilgrensende planer	”	”
3.3	Rikspolitiske retningslinjer: - Barn og planlegging T-1/95 - Universell utforming/tilgjengelighet – utomhus - Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) - Verna vassdrag T-1082 (1994) - Samordnet areal og transportplanlegging (2014)	”	”
3.4	Aktuelle lover mv.: - Naturmangfoldloven (2009) - Vannressursloven (2000) - Kulturminneloven (1978) - Vegnormaler – Statens vegvesen		

4 Krav til varsling og medvirkning			
4.1	Varsling om endring av reguleringsplan, jfr. PBL § 12-14: - Kunngjøres elektronisk på hjemmesiden til Sirdal kommune (dette er ikke et krav, men anbefales ved større endringer) - Varsel til grunneiere, festere, andre rettighetshavere, tilgrensende naboer og andre berørte naboer (f.eks i forhold til atkomst) – se også pkt. 7.2 - Varsel til berørte offentlige organ og andre interesserte – liste kan fås hos kommunen	Varsel om endring av reguleringsplan	Planlegger (regulant)

5 Viktige planfaglige tema i planleggingen OBS! Hvis omsøkt reguleringsendring endrer/påvirker forhold knyttet til tema i pkt. 5 sammenliknet med gjeldende reguleringsplan, skal dette være omtalt og beskrevet i planbeskrivelsen ved levering av søknad om endring av reguleringsplan. Ved behov skal det være ivaretatt i plankart og bestemmelser.
--

5.1	<p>Naturmangfold Tilstrekkelig utredning iht. Naturmangfoldsloven</p>	<p>Innlevering av søknad om reguleringsendring</p> <p>Skal inngå i planbeskrivelsen</p>	<p>Planlegger (regulant)</p>
5.2	<p>Landskap Grunnforhold, topografi, naturtype, vegetasjon, grønnstruktur, naturelement, utsikt, mv.</p> <p>Iht. PBL § 3-1 og kommuneplanens bestemmelser skal reguleringen sikre kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljø.</p>	<p>”</p>	<p>”</p>
5.3	<p>Estetikk og byggeskikk Silhuett, fortetting, struktur, byggemønster, volum, byggtipe, naturelement, utsikt mv.</p> <p>Fyllinger og skjæringer bør som normal ikke ha høyde som overstiger 2 m.</p> <p>Iht. PBL § 1-1 og kommuneplanens bestemmelser skal hensynet til estetisk utforming ivaretas i reguleringen. Jfr. krav til formingsveileder. ”Kvalitet i hyttebygging i Sirdal” Ved bygging i utfordrende terreng skal det leveres landskapsanalyse som visualiserer konsekvensene av planlagt utbygging.</p>	<p>”</p>	<p>”</p>
5.4	<p>Universell utforming/tilgjengelighet Uterom, varige konstruksjoner, anlegg og bygg iht. krav i TEK17 Iht. PBL § 1-1 og kommuneplanens bestemmelser skal hensynet til universell utforming/tilgjengelighet ivaretas i reguleringen. Må beskrives i planbeskrivelsen og tas inn i reguleringsbestemmelser. For fritidsbolig gjelder krav om tilgjengelighet (TEK 17) fra parkering på tomt til inngangsdør. Felles uteopphold/lekeområder skal ha universell utforming.</p>	<p>”</p>	<p>”</p>

5.5	<p>Miljøfaglige forhold Lokalklima, biologisk mangfold, villrein, støyforhold, forurensing av grunn, luftforurensing Iht. PBL § 1-1, Naturmangfoldloven og kommuneplanens bestemmelser skal konsekvenser for miljø, klima og samfunn beskrives.</p>	”	”
5.6	<p>Sosial infrastruktur: Servicetilbud, fellestiltak, mv.</p>	“	“
5.7	<p>Teknisk infrastruktur: Vann, avløp, renovasjon, overflatevann, sløkkevann, veg (atkomst fra veg som er åpen for alminnelig ferdsel må inngå i planforslaget), energiforsyning, kraftlinjer mv. Det må beskrives hvor tilkoblingspunkt mellom privat og offentlig (kommunal) va-ledninger er.</p>	”	”
5.8	<p>Trafikkforhold vegstandard, avkjørsel, hovedveg, kapasitet, trafikk tall, stigningsforhold, kurving, lengdeprofil, trafiksikring, gang- og sykkelveg, parkering, snøopplag ,vintervedlikehold, nødvendig med planover/-undergang for kryssing av ski- og turløyper</p>	”	”
5.9	<p>Risiko- og sårbarhet Ras, flom, erosjon, snølast, vindlast, høgspent, radon, brann- og eksplosjon, sløkkevann, vann, vassdrag, veg, andre faremoment. Krav til ROS-analyse iht. PBL – Skal utarbeides iht. veileder: Samfunnssikkerhet i arealplanlegging – kartlegging av risiko og sårbarhet, jfr. veileder reguleringsplan Sjekkliste for Lister skal fylles ut og legges ved ROS-analysen</p>	”	”
5.10	<p>Natur og ressursgrunnlag (Landbruk, skogbruk, friluft, vilt mv.) Iht. PBL § 1-1 Skal reguleringen sikre jordressursene</p>	”	”

5.11	Vann og vassdrag Iht. PBL § 1-8, Vannressurslov, Naturmangfoldlov og kommuneplanens bestemmelser skal det i 50-metersbeltet langs vann og vassdrag tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.	”	”
5.12	Barn og unges interesser (lek/aktivitet, opphold, erstatningsareal,mv) Iht. PBL§ 1-1 skal hensyn til barn og unges interesser ivaretas i reguleringen	”	”
5.13	Verneinteresser (Naturverdier, kulturlandskap, kulturminner) aktuelle sjekksteder for dette vil være kommuneplan, kulturlandskapsplan SEFRAK (kulturenheten), www.askeladden.no , www.dirnat.no osv.	”	”
5.14	Friluftsområder/uteområder: Turløyper, skiløyper, tilkomstløyper, lekeområder, rekreasjonsområder, akebakker, aktivitet/uteoppholdsområder mv.		”

6 Krav til større endring av reguleringsplan – innhold og materiale			
6.1	<p>Større endring av reguleringsplan skal utarbeides av plankyndige, jfr. PBL § 12-3</p> <p>Sirdal kommune følger krav om at regulant er fagkyndig med hensyn til reguleringsarbeid og reguleringsprosess, jfr. Plan- og bygningslov. Det stilles krav om at plandokumenter ved utarbeidelse av reguleringsplan skal leveres iht. krav i denne sjekklisten.</p> <p>Gjeldende veiledere og forskrifter for reguleringsarbeid skal følges: Se www.planlegging.no og www.sirdal.kommune.no</p> <p>https://www.regjeringen.no/contentassets/b1752a6a42f84a88a9595a4061956b43/no/pdfs/reguleringsplanveileder_sept_2018.pdf</p>	Hele planprosessen	Planlegger (regulant)

	https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/plankartsiden/npad/id2361191/		
6.2	<p>Planbeskrivelse, jfr. PBL § 4-2, veiledere og krav i kommunens sjekkliste pkt. 5</p> <p>Iht. PBL skal alle planer ha en planbeskrivelse. Det er også gitt en mal på Byggsøk. Omsøkt reguleringsendring skal inngå i planbeskrivelsen som eget kapittel.</p>	Innlevering av søknad om reguleringsendring	”
6.3	<p>Samfunnssikkerhet og ROS-analyse, jfr. PBL 12-3</p> <p>Vurdere om det er behov for ajourført ROS-analyse som følge av omsøkt reguleringsendring.</p> <p>Det er lovpålagt at all regulering skal ha en analyse av alle risiko- og sårbarhetsforhold som kan ha betydning for reguleringen. ROS-analysen skal være en del av planbeskrivelsen. Veileder Samfunnssikkerhet i arealplanlegging:</p> <p>https://www.dsb.no/veiledere-handboker-og-informasjonsmaterieell/samfunnssikkerhet-i-kommunenes-arealplanlegging/</p> <p>ROS-analysen må vise hvordan vurderingene er utført, hvilke databaser som er sjekket osv. Avbøtende tiltak.</p> <p>Plandokumentene må ivareta samfunnssikkerhet i planleggingen iht. Rundskriv H-5/18, 2.11 Reguleringsplan</p> <p>https://www.regjeringen.no/contentassets/728660a6489a4decbce2b964ed8b9fcf/no/pdfs/rundskriv_samfunnssikkerhet_planlegging_byggesaksb.pdf</p> <p>For områder hvor det iht. skredkart eller aktsomhetskart viser fare for ras jord- og flomskred samt flom, må det foreligge fagkyndig vurdering om forholdene jfr. krav i TEK17. Eventuelle sikringstiltak må beskrives/dimensjoneres.</p>	<p>Innlevering av søknad om reguleringsendring</p> <p>Skal inngå i planbeskrivelsen</p>	”

	<p>Sikringstiltak må inngå i plan og gjennomføring av tiltakene må framgå som rekkefølgekrav i bestemmelsene.</p>		
6.4	<p>Krav til plankart – innhold og format Plankart skal konstrueres iht. Plan- og Bygningsloven, Miljøverndepartementets veiledere, ”Nasjonale produktspesifikasjoner for arealplaner og planregister”, kommuneplanens bestemmelser, pkt 1.7 samt bestemmelser i kom.delpplan Sirdal sør og Sirdal nord</p> <p>Det skal blant annet vise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - plan - ID - navn på plan - navn på sted - forslagsstiller - planlegger (regulant) - datoer for revisjon, behandling mv. <p>Plangrense skal være slik at planen omfatter alle nødvendige areal for å kunne realisere utbyggingen.</p> <p>Kart i SOSI og PDF format med: M 1: 500, 1000 eller 1500 Ekvidistanse 1 m Rutenett Målestokkskala</p> <ul style="list-style-type: none"> • grunnkart – med oppdatert situasjon for området (veger, anlegg, bygninger vann og vassdrag mv.) • plankart – med objekter med gyldig temakode. Alle arealer skal ha formål – formålsflater skal ikke være doble eller overlape hverandre. En gjør særlig oppmerksom på at følgende må vises i plankart: <p>alle eksisterende bygninger og anlegg – inntegnede bygg samt tomt med bygge- og tomtegrenser</p> <p>foreslåtte bygninger vises som tomter med bygge- og tomtegrenser</p> <p>veger og parkering: skjæringer fyllingsutslag</p>	Innlevering av søknad om reguleringsendring	”

	<p>kurveradier stigningsforhold lengdeprofil frisiktsone</p> <p>naturområder bevaringsområder fareområder restriksjonsområder trafoer hensynssoner sikringstiltak friluftsmål – skiløyper skal vises med løypekropp 6 m og over denne skal det være hensynssone (8 m for internløype og 24 m for hovedløype)</p> <p>Tegnforklaringen skal kun inneholde formål og symboler som er med i planen. Formål skal ha henvisning til PBL § 12-5.</p> <p>Det skal brukes koordinatsystem 22 (EUREF89 UTM-sone 32)</p> <p>SOSI-format leveres i den til enhver tid gjeldende versjon.</p> <p>SOSI-filen skal kontrolleres med sosi-vis (gratis program er tilgjengelig på hjemmesiden til Statens kartverk- www. statkart.no)</p> <p>OBS! Iht. veileder for reguleringsplan skal plankartet ikke inneholde illustrasjoner. Bruk gjerne temakart hvor ulike forhold kan vises ved hjelp av illustrasjoner. Disse bør inngå i planbeskrivelsen.</p> <p>https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/plankartsiden/npad/id2361191/</p>		
--	--	--	--

6.5	<p>KRAV TIL PLANBESTEMMELSER:</p> <p>Planbestemmelser skal være i tråd med § 12-7, reguleringsplanveileder pkt. 6 og bestemmelser i kommunedelplan Sirdal Sør, plan ID 2013004 eller kommunedelplan Sirdal nord, plan ID 2016008</p> <p>Planbestemmelsene skal være redigert slik at de gir en systematisk og lettfattelig oversikt over den tillatte arealbruken som bestemmes for området. Alle formål i planen skal være omtalt i bestemmelsene.</p> <p>Planbestemmelser skal angi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utnyttelsesgrad i totalt maks tillatt BYA pr tomt, samtidig som det angis antall tillatte bygninger pr. tomt og evt maks BYA pr bygning. • Tillatte møne- og gesimshøyde iht. grad av utnytting. Det må angis hvordan dette skal måles. • Beskrivelse av tillatt bruk av areal og bygninger. • Tilstrekkelig antall parkeringsplasser – evt. gjesteparkering • For byggeområder angis bygning med formål (bolig, fritid, næring eller lignende). • Takvinkel. • Krav til utforming og fargevalg. • Rekkefølgekrav: <ul style="list-style-type: none"> - sikringstiltak - angi eventuell utbyggingstakt - gjennomføring av felles- og servicetiltak, jfr. k-sak 11/52 og TLM-sak 13/40 om utbyggingsavtale <p>Veileder for reguleringsplan inneholder nasjonal mal for reguleringsbestemmelser: https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/test-maler-for-behandling-av-reguleringsplaner/id2413265/</p>		
-----	---	--	--

6.7	<p>Leveringen av søknad om endring av reguleringsplan skal inneholde:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kopi av varsel og mottatte merknader/uttalelser samt forslagstillers/regulantens kommentarer • Revidert planbeskrivelse i ett oversiktlig dokument. Beskrivelse av omsøkt endring inngå i planbeskrivelsen som eget kapittel. • Reviderte bestemmelser til reguleringsplanen <p>Plandokumentene må være oppdatert med uttalelser, merknader og eventuelle endringer som følge av merknadene. Begge disse dokument leveres i Word-format (versjon 2010 eller 2016).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plankart <p>Digitalt plankart utformet i tråd med ”nasjonal produktspesifikasjon for arealplaner og planregister” i form av sosi og plottfiler (PDF). Det skal være overensstemmelse mellom sosi fil og pdf av plankartet. Ved innsending skal SOSI og PDF- filer sendes i egen epost.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Detaljprosjektering av veger og parkeringsplasser i henhold til “Retningslinjer for planlegging av private veger i Sirdal” med: <p>Vegplan M1:1000. Breddeutvidelse, skjærings- og fyllingsutslag, vegsikringsområder og vannveger Normalprofil M1:50 Lengdeprofil M1:200, 1:1000 Tverrprofil M1:200, Tverrprofil minimum pr. 10 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Visualisering av deler av planen (3D-format) (eks. ved foreslått utbygging i terreng brattere enn 1:4, silhuettvirkning, bygg med mønehøyde over 9 m, innsyn, inngrep mv.) <p>All post skal sendes til postmottak post@sirdal.kommune.no, det kan sendes kopi til saksbehandler.</p>	Innlevering av søknad om reguleringsendring	Planlegger (regulant)
-----	---	---	-----------------------

6.8	<p>Behandling</p> <p>Før planforslaget kan tas opp behandling må søknad om reguleringsendring og plandokumentene tilfredsstillende krav i kommunens sjekkliste.</p> <p>Iht. k-sak 18/20 er rådmannen gitt følgende delegert myndighet:</p> <p>«Vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder».</p>		Planlegger (regulant)/ utbygger/ kommunen
7 Bestilling/informasjon:			
7.1	<p>Grunnkart www.kartverket.no Forslagsstiller er selv ansvarlig for å sørge for at det er oppdatert iht. eksisterende situasjon for området.</p>	Ved oppstart av arbeid med reguleringsendring	Regulant x
7.2	<p>Høydedata Detaljerte høydedata (laserdata) kan hentes på https://hoydedata.no/</p>		x
7.2	<p>Adresselister/ nabolister post@sirdal.kommune.no eller servicetorget 38379041 Forslagsstiller er selv ansvarlig for å sørge for å kontrollere at disse stemmer med situasjonen ved oppstartstidspunkt.</p> <p>Oversikt offentlige instanser: post@sirdal.kommune.no eller servicetorget 38379041</p>	Før melding om reguleringsendring	Kommunen v/servicetorg
7.3	<p>Gjeldende planer: www.sirdal.kommune.no I kommunens planregister finner man oversikt over gjeldende planer, bestemmelser, oversikt over vedtak, endringer og dispensasjoner.</p>		
8 Kommunale gebyrer			
8.1	<p>Gebyr Oversikt gebyr i Sirdal Kommune finnes på www.sirdal.kommune.no Ved innsendelse av søknad plan må det oppgis hvem</p>	Etter vedtak om reguleringsendring	Planlegger (regulant)

	som skal motta fakturaer fra kommunen.		
9	Utbyggingsavtale		
9.1	<p>Iht. PBL § 17 og kommunens vedtak om innføring av utbyggingsavtale. Avklare behov for endring av utbyggingsavtale.</p> <p>Forhandling om endring av utbyggingsavtale</p> <p>Politisk godkjenning</p>	<p>Avklaringsmøte</p> <p>Parallelt med planarbeid</p> <p>Etter vedtatt reguleringsendring</p>	<p>Kommunen</p> <p>Utbygger</p> <p>Utbygger / kommunen</p>

Revisjon nr.	Revidert dato	Revisjon gjelder
1	15.10.2020	6.3 Henvisning til rundskriv H-5/18 Samfunnsikkerhet i planarbeid og byggesaksbehandling m/lenke