

Veileder for utarbeidelse av privat reguleringsplan.

1. Innledning	1
2. Planprosess for utarbeidelse av reguleringsplan	1
3. Forenklede saksbehandlingsregler (tidligere mindre endringer)	4
4. Planbeskrivelse	5
5. Digitalt planmateriale	6
6. Kommunalteknisk plan	7
7. Utbyggingsavtaler	10
8. Vedlegg og andre aktuelle dokumenter og databaser	11

1. Innledning

Denne veileder fungerer både som en veileder og en synliggjøring av de krav som stilles i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner. Det forutsettes at planmaterialet utformes i tråd med plan- og bygningsloven, kart- og planforskriften og nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.

2. Planprosess for utarbeidelse av reguleringsplan

I forbindelse med en planprosess stilles det en rekke krav, både til prosess og planmaterialet som skal leveres. Prosessreglene er gitt i plan- og bygningslovens kap.12. Planforslag skal i henhold til plan- og bygningsloven utarbeides av fagkyndige, jf § 12-3 siste ledd, og gi en entydig og forståelig form.

2.1 Type reguleringsplan.

Reguleringsplan kan utarbeides som områdeplan eller detaljplan, jf plan- og bygningsloven §§ 12-2 og 12-3:

Områderegulering brukes av kommunen der det er krav til slik plan i kommuneplanen, kommunedelplan, eller kommunen finner at det er behov for å gi mer områdevis avklaring av arealbruken. Områdeplan utarbeides primært av kommunen.

Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel, eventuelt krav fastsatt i kommunedelplan eller områderegulering. Detaljregulering kan også skje som utfylling eller endring av vedtatt plan. Private, tiltakshavere, andre myndigheter og kommunen kan fremme forslag til detaljregulering. Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel, kommunedelplan og foreliggende områdereguleringer.

2.2 Kort om planprosessen.

Nye reguleringsplaner og endringer i tidligere vedtatte reguleringsplaner skal som hovedregel behandles politisk. Nedenfor angis planprosessen for slike planer:



- **Orienteringsmøte.** Anbefales før planoppstart.
- **Oppstartsmøte.** Obligatorisk før planoppstart.
- **Forespørsel om planoppstart.** Sak fremlegges til for politisk behandling i Hovedutvalg for kommunalteknikk.
- **Varsel om planoppstart.** Oppstart av planarbeid kunngjøres.
- **Planprogram og konsekvensutredning.** Gjelder for planer med vesentlig virkning for miljø og samfunn.
- **Kommunalteknisk plan.** Obligatorisk.
- **Førstegangsbehandling.** Sak fremlegges for politisk behandling i Hovedutvalg for kommunalteknikk.
- **Offentlig ettersyn.** Planen sendes på høring
- **Sluttbehandling.** Forslag til reguleringsplan vedtas av Hovedutvalg for kommunalteknikk, evt. også Formannskap og Kommunestyre.
- **Kunngjøring** av vedtatt plan.
- **Klagebehandling.** Eventuelle klager behandles.

For mindre reguleringsendringer er det lagt opp til en enklere prosess jf plan- og bygningsloven § 12-14 tredje ledd. Prosessen for disse reguleringsendringene er beskrevet under pkt. 3

2.3 Orienteringsmøte

Ved forespørsel om oppstart av reguleringsplan, kan forslagsstiller ha et kort møte med kommunen for å få en rask tilbakemelding på om det er realistisk å få gjennomført en reguleringsplan for det aktuelle området. Det vil også bli informert om oppstartsmøtet og hvordan det gjennomføres.

2.4 Oppstartsmøte

Ved oppstart av en reguleringsplan, skal det avholdes et oppstartsmøte jf. plan- og bygningsloven § 12-8. Hensikten med oppstartsmøtet er å utveksle gjensidig informasjon.

Forslagsstiller orienterer om formålet med sine ideer/planer for utviklingen av området, og kommunen orienterer om overordnede planer og føringer for området, om planprosessen og om de krav som stilles til planmaterialet som skal innleveres, herunder digitalt planmateriale og kommunalteknisk plan. I oppstartsmøtet skal det også avklares om planarbeidet omfattes av forskrift om konsekvensutredninger (KU).

Oppstartsmøtet er et gjensidig orienteringsmøte og gir således ikke grunnlag for rettigheter i den videre planprosessen og/eller saksbehandlingen. Kommunen fører referat fra møtet som sendes forslagsstiller med frist for tilbakemelding/korrigerings.

Oppstartsmøte er gebyrbelagt i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Vedlegg 1: Oppstartsmøte - krav til innsendt planinitiativ.

Vedlegg 2: Referatmal for oppstartsmøte i plansaker.



2.5 Forespørsel om planoppstart

Forespørsel om planoppstart skal behandles av Hovedutvalg for kommunalteknikk. Før saken kan behandles politisk må kommunen ved saksbehandler ha mottatt eventuell informasjon eller materiell som manglet ved oppstartsmøtet.

Etter behandling skal det betales behandlingsgebyr for planoppstart i henhold til kommunens gebyrregulativ.

2.6 Varsel om planoppstart

Kommunen oversender mal for varsel/annonsetekst. Forslagstillers forslag til kunngjøringstekst sendes kommunen for kvalitetssikring før det annonseres planoppstart i aviser, elektroniske media og per brev.

Annonsen skal inneholde henvisning til plan- og bygningsloven, formålet med planarbeidet, om det varsles konsekvensutredning med planprogram eller ikke, varsel om oppheving av eldre planer og eventuelt varsel om oppstart av arbeid med utbyggingsavtale samt henvisning til hvor dokumenter kan leses og et kart som viser vedtatt avgrensning av planområdet. Kommunen må ha vedtatt planavgrensning i SOSI-format minst 10 dager før innsendelse av annonse og utsendelse av nabovarsler.

Direkte berørte parter tilskrives ved brev. Naboliste innhentes fra infoland.no, produktet heter "Varslingsliste for reguleringsplaner". Det skal gis en frist på minst 4 uker for å sende inn innspill til planarbeidet.

Vedlegg 3: Annonsemal for planoppstart.

2.7 Planprogram og konsekvensutredning

For planer som kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides planprogram etter plan- og bygningsloven § 4-1, jf § 12-9. For disse planene skal planbeskrivelsen gi en særlig beskrivelse og vurdering, konsekvensutredning, av planens virkninger for miljø og samfunn, jf plan- og bygningsloven § 4-2.

I forskrift om konsekvensutredninger angis hvilke planer som alltid skal ha konsekvensutredning og planprogram og for hvilke planer konsekvensutredning må vurderes nærmere.

2.8 Kommunalteknisk plan

Det skal alltid utarbeides kommunalteknisk plan. Planen skal være godkjent av kommunen og inngå i et komplett planforslag før førstegangs behandling. Se pkt. 6 for mer utfyllende beskrivelse. Den kommunaltekniske planen behandles av egen saksbehandler ved drift- og anleggsseksjonen.

2.9 Førstegangsbehandling

Et komplett planforslag innleveres. Planforslaget blir behandlet av Hovedutvalg for kommunalteknikk som kan vedta å legge planen ut til offentlig ettersyn. Kommunen krever at følgende materiale skal være levert for at et planforslag skal kunne karakteriseres som et komplett planforslag:

- Godkjent plankart i SOSI-format og som pdf, se pkt 5.
- Reguleringsbestemmelser.
- Planbeskrivelse, se pkt 3.
- Godkjent kommunalteknisk plan, se pkt 6.
- Evt. illustrasjoner (illustrasjonsplan, snitt, modell, sol-skygge diagram o.l)



Bestemmelser og kartpresentasjon skal utarbeides etter gjeldende versjon av ” *Mal for reguleringsbestemmelser og kart*”. Gjeldende mal fås ved henvendelse til kommunen v/ saksbehandler.

Etter politisk behandling skal det betales behandlingsgebyr i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Vedlegg 4: *Mal for reguleringsbestemmelser og kart.*

2.10 Offentlig ettersyn

Når planen er førstegangsbehandlet, skal evt. vedtatte endringer innarbeides i planmaterialet før kommunen legger saken ut til offentlig ettersyn og sender den på høring. Lovpålagt frist for merknad er minimum 6 uker.

2.11 Sluttbehandling

Etter offentlig ettersyn vurderer kommunen de innkomne merknadene. Eventuelle endringer som følge av merknadene innarbeides i planen før politisk behandling. Forslagstiller gis normalt også anledning til å kommentere merknadene og selv foreslå endringer av planen.

Etter sluttbehandling skal planen kunngjøres i aviser og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske media. Parter og andre direkte berørte skal underrettes særskilt ved brev. I brevet skal det opplyses om klageadgang. De med rettslig klageinteresse er gitt en klagefrist på 3 uker fra varsel om kunngjøring er mottatt.

3. Forenklede saksbehandlingsregler (tidligere mindre endringer)

Reguleringsendringer som i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene for planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder kan som regel behandles etter forenklede saksbehandlingsregler jf. § 12-14. Det er bare aktuelt å ha den enklere saksbehandlingen for endringer som ikke er spesielt konfliktfylte.

3.1 Saksbehandling

For disse endringene er det ikke krav om utlegging til offentlig ettersyn, men før det treffes vedtak i sak med hjemmel i § 12-14 siste ledd skal saken forelegges berørte myndigheter, berørte naboer og andre berørte.

Det må utarbeides et varsel om oppstart av planendring. Varsel kontrolleres og sendes ut i samråd med kommunen. Varsel må inneholde alle momenter som søkes endret. Gjeldende plankart og bestemmelser vedlegges. Uttalelsesfrist minimum 3 uker.

På bakgrunn av varselet utarbeides det en enkel planbeskrivelse der eventuelle innkomne merknader blir kommentert av forslagsstiller.

Planbeskrivelsen samt evt. reviderte bestemmelser og evt. revidert plankart er dokumentene kommunen krever for å behandle saken. Det vil i hvert enkelt tilfelle vurderes om hele plankartet må revideres, eller kun deler.

Endringer i plankartet må leveres digitalt i nyeste sosiformat slik at kommunen kan inkorporere endringene i kartdatabasen.

Ovennevnte berørte skal varsles om vedtak med en klagefrist på 3 uker.

PlanID: Eksisterende plannr, bindestrek, E og endringsnr (ingen mellomrom). Eks: 334-E1.



4. Planbeskrivelse

4.1 Formål, innhold og omfang av planbeskrivelsen

En planbeskrivelse skal beskrive planens mål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området. Det er viktig å få fram endringene reguleringsplanen vil medføre.

Planbeskrivelsen må utformes med fulle setninger og kunne brukes direkte i saksframlegg. Figurer og bilder bør medtas, der det gjør fremstillingen enklere. Planbeskrivelsen må gi en balansert framstilling av alle konsekvenser for å kunne fungere som et beslutningsgrunnlag. Omfanget av planbeskrivelsen skal stå i forhold til de tiltak som skal utføres.

4.2 Risiko og sårbarhet

Det skal i alle reguleringsplaner for utbygging gjennomføres en Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS- analyse). Hensikten er å forhindre at arealdisponeringen skaper særlig risiko. ROS-analysen kan enten være en del av planbeskrivelsen eller den skal følge som vedlegg. Dersom ROS-analysen ikke er en del av planbeskrivelsen, skal det gis et sammendrag av den i planbeskrivelsen. Det vil være viktig å få frem eventuelle endringer i risiko og sårbarhet som følge av reguleringsplanen. ROS-analyse skal foreligge før 1. gangs behandling av planforslag

Vedlegg 5: Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse ved utarbeidelse av reguleringsplan.

4.3 Konsekvensutredning

Konsekvensutredningen skal være en del av planbeskrivelsen. For svært omfattende utredninger kan en gjengi et sammendrag og konklusjoner i planbeskrivelsen. Konsekvensutredningen og fagrapporter må da følge som vedlegg. For planer med krav om konsekvensutredning, vil det være naturlig at ROS-analysen inngår som en del av de utredninger som skal gjennomføres i denne sammenheng.

4.4 Sjekkliste for planbeskrivelse

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har en [sjekkliste](#) over temaer for planbeskrivelse. Sjekklisten er ikke ment som krav til innhold i planbeskrivelsen. Hvor omfattende en planbeskrivelse skal være vil variere avhengig av størrelse på planområdet og kompleksitet i planforslaget. Tema som ikke er relevante for planen, bør tas ut. Tema som ikke er nevnt, men som er aktuelle i den konkrete plansaken tas inn og omtales i planbeskrivelsen.

Tema som alltid skal vurderes i planer gjeldende Færder kommune er: Byggeskikk/estetikk, grønnsstruktur, biologisk mangfold (jf. kravene i naturmangfoldloven § 8-12), landbruk, friluftsliv og rekreasjon, strandsone (dersom denne berøres), barn og unges interesser, støy, stråling, universell utforming, vann-, spillvann og overvann, renovasjon, vei og veilys, kulturminner og kulturmiljøer samt klima og energi.

Planbeskrivelsen bør ha følgende innholdsfortegnelse:

1. Sammendrag
2. Bakgrunn
3. Planprosessen
4. Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordnet plan)
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold



6. Beskrivelse av planforslaget
7. Konsekvensutredning
8. Virkninger av planforslaget
9. Innkomne innspill / merknader (med forslagstillers vurderinger og merknader)
10. Avsluttende kommentar

5. Digitalt planmateriale

Reguleringsplaner skal alltid utarbeides og leveres i henhold til krav i [nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister](#).

5.1 Konstruksjon

Planene skal konstrueres på oppdatert digitalt kartgrunnlag. Kartgrunnlag skal bestilles fra infoland.no. Bestill basiskart og plandata. Det er viktig at det ved regulering tas utgangspunkt i etablerte eiendomsgrenser for det aktuelle området. Unøyaktig grenseforløp skal nymåles.

Reguleringsplaner skal konstrueres etter geometriske prinsipper. Veisidene skal være parallelle, og kurver konstrueres med radius slik at overganger rettlinje/kurve eller kurve/kontrakurve er i tangeringspunktene. Veibredder og radier (faktisk konstruerte mål) skal legges inn som RpPåskrift.

Plangrensen (RpGrense) må sammenfalle med formålsgrenser (RpFormålGrense) i planens ytterkant. Dersom det er ment at formålsgrense skal følge eksisterende eiendomsgrense eller formålsgrenser i en annen gjeldende plan, må også disse være sammenfallende.

Kjeder av linjestykker skal henge sammen. Ingen linjer av samme type skal ligge dobbelt (formålsgrense mellom to formål skal kun være en linje). Dersom to linjer skal følge hverandre (for eksempel formålsgrense og grense for bevaring) skal den ene linjen være en kopi av den andre.

Ved regulering i flere vertikale nivåer skal alle plannivåer leveres på separate filer.

Dersom det er ønskelig å vise flere detaljer enn de som er juridisk bindende, må det lages en illustrasjonsplan i tillegg til plankartet. Det stilles ingen krav til utforming av illustrasjonsplaner.

5.2 Leveranse

Digitale data for planforslag skal leveres i EUREF89 UTM sone 32.

Før politisk behandling av planoppstart skal planavgrensingen leveres kommunen på gjeldende versjon av SOSI og som pdf. Det skal alltid være samsvar mellom innlevert pdf og Sosi-fil.

Ved leveranse av plandata til førstegangsbehandling skal følgende dokumenteres og utføres:

- Gjeldende SOSI-versjon og SOSI-nivå.
- Koding av plandata i henhold til produktspesifikasjonen.
- Alle objekter/temakoder som ikke utgjør selve planen skal slettes.



- Alle egenskapsfelter som kreves utfylt for alle objekttyper i en SOSI-fil, må være fylt ut.

Sammen med de digitale plandata skal det leveres:

- Plankart med tilhørende tegnforklaring i PDF-format.
 - Dato for utarbeidelse av plankart og benyttede formålscoder påføres tegnforklaringen.
 - Målestokk skal være avtalt på forhånd med saksbehandleren.
- Rapport fra SOSI-kontroll.
- Utfylt [skjema](#) eller annen dokumentasjon av de digitale data som minimum omfatter:
 - PlanID, plannavn og kommune.
 - Koordinatsystem og enhet.
 - SOSI-versjon.
 - Kontaktperson som kjenner de digitale plandata (telefonnr./e-post).
 - Datagrunnlag som er benyttet for planlegging (leverandør, format, dato, mottatt).
 - Programvare som er brukt til fremstilling, og/eller eksport til SOSI-format.

Mottatte plandata må oppfylle denne kravspesifikasjonen for at innsendt planforslag kan regnes som komplett, jf plan og bygningslovens § 12-11 og kart- og planforskriftens § 10 siste ledd.

6. Kommunalteknisk plan

Alle reguleringsplaner skal ha kommunalteknisk plan. Kommunalteknisk plan består av en plan for vei og en rammeplan for VA. Den kommunaltekniske planen skal utarbeides av fagkyndige/kompetent foretak. Fagområdene vei, vann, spillvann- og overvannshåndteringen skal belegges med ansvarsrett for prosjektering og utførelse i forbindelse med byggesaken, og det er derfor viktig at den som utarbeider planene har den nødvendige kompetansen som dette krever.

Planene for vei og VA som viser løsninger som kommunen senere kan godkjenne, er en del av det komplette planforslaget som tiltakshaver skal levere før reguleringsplanen kan tas opp til 1. gangs behandling

6.1 Planens form og innhold

6.1.1 Rammeplan for VA.

Rammeplan for VA skal vise hvordan vann-, avløp- og overvannstekniske forhold skal løses og sammenheng med overordnet hovedsystem. Reguleringsplanen skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering og offentlige vann og avløps-anlegg.

Omfanget av innhold i rammeplanen vil variere i forhold til den enkelte utbyggingen. Nedenfor er krav for to typer planer.



For planer der utbygger etablerer/oppgraderer kommunalt VA-nett, skal det leveres beregninger og utfyllende beskrivelse av:

- Eksisterende VA-systemer i og rundt planområdet, inkludert private ledninger og påkoblinger.
- Planlagte VA-systemer, inkl. tilknytningspunkt til eksisterende anlegg og påkoblinger, samt evt. pumpestasjoner/trykkøkningsstasjoner.
- Dimensjonerende spillvannsmengder til kommunalt nett fra området.
- Dimensjonerende vannmengder til forbruksvann.
- Brannvannsdekning skal beregnes og angis. Det skal tas kontakt med VIB for å avklare om det vil være krav til 20 eller 50 liter brannvannsdekning.
- Nedbørsfeltet, eksisterende avrenningsmønster og planlagte endringer, lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsoner og flomveier. Vurdering av mulighet for reetablering/åpning av lukkede vannveier (naturlige vannveier) og beskrivelse av konsekvenser for nedenforliggende områder. Mulighet for infiltrasjon til grunnen skal alltid vurderes, og det skal sannsynliggjøres i hvilken grad infiltrasjon kan benyttes. Ved stor usikkerhet kan det være aktuelt med grunnundersøkelser for å avgjøre infiltrasjonsevnen i grunnen. Overvann skal i utgangspunktet håndteres på egen eiendom jfr. kommuneplanen.
- Det skal skisseres et forslag på hvilke fremtidige anlegg som skal være kommunale og hvilke som skal være private, og hvem som skal være ansvarlige for å drifte- og vedlikeholde disse, både når området er under utbygging og når det regulerte område er ferdig utbygd
- Tiltak på annen manns grunn må sikres.

Det skal utarbeides kart/tegning i tilpasset målestokk som skal vise:

- Ledningstraseer med forutsatte dimensjoner på nye kommunale ledninger, og tilknytningspunkter til eksisterende offentlige eller private ledninger
- Brannvannsuttak, og eventuelle pumpestasjoner/ trykkøkningsstasjoner
- Traseer og arealer for åpne flomveier og lokale overvannsløsninger
-

For mindre utbygginger med boliger uten kommunal overtakelse av VA-anlegg, vil det i mange tilfeller være tilstrekkelig å levere beregninger og utfyllende beskrivelse av:

- Eksisterende VA-systemer i og rundt planområdet, inkludert private ledninger og påkoblinger.
- Planlagte VA-systemer, inkl. tilknytningspunkt til eksisterende anlegg og påkoblinger, samt evt. pumpestasjoner/trykkøkningsstasjoner.



- Avstand til nærmeste brannkum skal angis. Det må vurderes brannteknisk sikring etter gjeldende regelverk.
- Nedbørsfeltet, eksisterende avrenningsmønster og planlagte endringer, lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsoner og flomveier. Vurdering av mulighet for reetablering/åpning av lukkede vannveier (naturlige vannveier) og beskrivelse av konsekvenser for nedenforliggende områder. Mulighet for infiltrasjon til grunnen skal alltid vurderes, og det skal sannsynliggjøres i hvilken grad infiltrasjon kan benyttes. Ved stor usikkerhet kan det være aktuelt med grunnundersøkelser for å avgjøre infiltrasjonsevnen i grunnen. Overvann skal i utgangspunktet håndteres på egen eiendom jfr. kommuneplanen.
- Tiltak på annen manns grunn må sikres.

Det skal utarbeides kart/tegning i tilpasset målestokk som skal vise:

- Ledningstraseer, og tilknytningspunkter til eksisterende offentlige eller private ledninger
- Traseer og arealer for åpne flomveier og lokale overvannsløsninger

Rammeplanen for VA skal legges til grunn for videre detaljprosjektering.

6.1.2 Plan for vei.

Alle veier skal planlegges. Det skal som en del av plangrunnlaget leveres:

- Plan, lengde og tverr- profil inklusive fyllinger og skjæringer. Fyllinger og skjæringer skal som regel reguleres til veiformål.
- Angitte mål for radius i svinger, og angivelse av breddeutvidelse der dette følger av normen.
- Angitte mål for radius i høydebrykk og lavbrykk
- Beskrivelse av eventuelt ytterligere areal for sikring på topp av skjæringer/ fyllinger med rekkverk der det er nødvendig. Behov for eventuell sikring av skråninger mot ras må fremkomme i ROS-analysen jfr. pkt. 3.2.
- Løsninger for veivann/drenering av veilegemet (må samordnes med rammeplan for VA).
- Dokumentasjon på at avkjøringer er mulig å få til i henhold til kommunens retningslinjer.
- Siktforhold for vei og avkjørsler.

6.2 Underliggende krav

Planlegging, dimensjoneringsgrunnlag og kapasitetsberegninger skal være i henhold til Færder kommunes gjeldende versjoner av:

- *Vann- og avløpsnorm*, administrative og tekniske bestemmelser.
- *Retningslinjer for overvannshåndtering*.
- *Standard abonnementsvilkår for vann og avløp* – administrative bestemmelser
- *Standard abonnementsvilkår for vann og avløp* – tekniske bestemmelser.



- *Veinormal.*
- *Veilysnormal.*

Gjeldende versjon finnes på kommunens hjemmeside.

7. Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler bør omfatte hele planområdet med mindre prosjekteringen av de tekniske anleggene viser at planområdet lar seg utbygge etappevis etter eksisterende eiendomsgrenser på en måte som kommunen kan godkjenne.

7.1 Innhold

Utbyggingsavtaler kan omfatte teknisk infrastruktur og grøntområder, boligpolitiske tiltak og andre tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av den konkrete arealplanen. I hovedsak vil en utbyggingsavtale kunne omfatte:

- teknisk og grønn infrastruktur som følger av opparbeidelsesplikten i plan- og bygningsloven kap. 18.
 - vei, vann, avløp og overvann
 - gang- og sykkelveier
 - friområder, lekeareal og grønnstruktur
- boligpolitiske tiltak og bygningers utforming
 - fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelse og sikring av minstestørrelse
 - krav til utforming som går lenger enn det som kan vedtas i planen
 - forkjøpsrett for en andel av boligene til markedspris
- andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak (særlige forutsetninger om nødvendighet og forholdsmessighet må være tilstede)
 - spesielle infrastrukturtiltak som følge av den konkrete utbyggingen (tyngre eksterne veianlegg mv.)
 - miljø- og kulturtiltak
 - organisatoriske tiltak (etablering av velforeninger, organisering i forhold til drift og vedlikehold)
 - utbyggingstakt.

7.2 Offentlighet

Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale skal kunngjøres.

Forslag til utbyggingsavtale skal legges ut til offentlig ettersyn dersom avtalen bygger på kompetansen i plan- og bygningsloven § 17-3 annet og tredje ledd.

Utbyggingsavtalen skal kunngjøres når den er inngått.



Det er kommunen som har ansvar for å sikre at lovens krav til offentlighet blir fulgt. Hovedreglene for varsling og kunngjøring i plan- og bygningsloven 2008 § 12-8 skal legges til grunn. I situasjoner der plan- og avtaleprosesser integreres fullt ut med reguleringsplanprosesser, bør det lages felles varslings-, hørings- og kunngjøringsannonser for reguleringsplan og avtale.

Utbyggingsavtaler kan ikke påklages.

8. Vedlegg og andre aktuelle dokumenter og databaser

Vedlegg 1: *Oppstartsmøte - krav til innsendt planinitiativ.*

Vedlegg 2: *Referatmal for oppstartsmøte i plansaker.*

Vedlegg 3: *Annonsemal for planoppstart.*

Vedlegg 4: *Mal for reguleringsbestemmelser og kart.*

Vedlegg 5: *Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse ved utarbeidelse av reguleringsplan.*

Andre kommunale dokumenter og databaser

- Grønnstrukturanalyse
- Kjerneområde landbruk på Nøtterøy
- Barnetråkkregistrering
- Klima- og energiplaner
- Renovasjonsløsninger ved nybygging og rehabilitering av boligbebyggelse, retningslinjer for utbyggere, arealplanleggere og byggesaksbehandlere, utarbeidet av Vesar avfall og ressurs as, september 2008.

