



Detaljregulering

Om tjenesten:	
Kort beskrivelse	Detaljregulering gir private en rett til å sende inn og få behandlet en plan. Detaljregulering er planer for konkrete, mindre områder og med høyt detaljeringsnivå og utarbeides med grunnlag i gjeldende overordnet plan (kommuneplan, kommunedelplan eller områdereguleringssplan). Private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag til detaljregulering, herunder utfyllende regulering, for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringer, og til å få kommunens behandling av og standpunkt til reguleringsspørsmålet som tas opp i det private forslaget. Finner ikke kommunen grunn til å fremme forslaget, skal forslagstilleren underrettes ved brev. Er forslaget i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret.
Målgruppe	Enkelt personer, foretak, organisasjoner, forskjellige typer myndighetsorganer mv. Kommunen kan også selv foreta en detaljregulering.
Kriterier og vilkår	Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. Private har plikt til å gjennomføre planavklaringsmøte/ oppstartsmøte med kommunen når privat detaljregulering påbegynnes.
Gebyrer og avgifter	http://www.hadsel.kommune.no/gebyrer-eiendom-2015.5797703-358766.html
Overordnede kommunale planer	http://www.hadsel.kommune.no/vedtatte-planer.351832.no.html

Lover og retningslinjer:	
Gjeldende lover og regelverk	Plan- og bygningsloven § 12-3
Holdbarhet	10 år etter at planen er vedtatt, jf. plan- og bygningsloven § 12-4

Veiledere:	
T-1490 Reguleringsplan utgitt av kommunal og moderniseringsdepartementet	https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id613879/
Veileder i utarbeidelse av reguleringsplaner – Hadsel kommune	http://www.hadsel.kommune.no/veileder-for-reguleringsplan.5830928-350767.html

Om søknadsprosessen:	
Saksbehandlingstid	4-6 mnd. i de tilfeller der det er ukomplisert innhold. Ofte tar planprosessene lenger tid fordi de er omfattende og har sammensatte problemstillinger. I plansaker som er igangsatt ved privat planforslag, setter plan- og bygningsloven særskilte krav til tidsfrister i planarbeidet. Planforslag skal forelegges planutvalget som i Hadsel kommune er formannskapet innen 12 uker fra

	komplett planforslag foreligger. Etter vedtak om utlegging av planforslag til offentlig ettersyn, skal planutvalget underrettes innen 24 uker dersom ikke saken har kommet til sluttbehandling før den tid.
Klagemulighet	Grunneiere, rettighetshavere og innbyggere har rett til å uttale seg når planen lages, og kan klage på vedtak av planen.
Annen informasjon	<p>Innspillfasen: Når det skal utarbeides en detaljregulering for et område, kunngjøres oppstart av planarbeidet i en avis som leses på stedet (Vesteraalens avis og/eller Bladet Vesterålen), samt på kommunens internetsider. Så vidt mulig varsles grunneiere og rettighetshavere i brev. Det gis en rimelig frist (minimum 6 uker) til å uttale seg før en eventuell behandling av et forslag til plan. Alle kan uttale seg uavhengig av om de har fått tilsendt brev. Det skal tidlig søkes samarbeid med offentlige myndigheter og organisasjoner med særskilte interesser i planarbeidet. Eventuelle krav til konsekvensutredning avklares i eller før innspillfasen.</p> <p>1. gangs behandling av planforslag: Når utkast til plan og bestemmelser er utarbeidet, legges det fram til politisk behandling i komité for utvikling og formannskapet/planutvalget. Planutvalget beslutter om forslag til bebyggelsesplan skal legges ut til offentlig ettersyn.</p> <p>Offentlig ettersyn: Utkastet sendes til grunneiere og rettighetshavere. Utlegging av planer til offentlig ettersyn annonseres i dagspressen (Vesteraalens avis) og på Hadsel kommunes nettsider. Alle har rett til å uttale seg til planforslaget. Uttalelse må sendes skriftlig til kommunen innen angitt frist. Dersom planforslaget medfører vesentlige endringer i forhold til arealdelen av kommuneplanen eller reguleringsplan, skal dette forhold også legges frem for fylkeskommunen og statlig fagmyndighet.</p> <p>Sluttbehandling: Etter fristens utløp legges saken fram for politisk behandling i komité for utvikling og planutvalget til endelig avgjørelse forutsatt at det ikke foreligger innsigelse fra berørt fagmyndighet.</p> <p>Ved innsigelse: Dersom det kommer innsigelse fra fylkeskommunen, statlig fagmyndighet eller nabokommune som berøres, må planen sendes kommunestyret og behandles ihht. reglene i Plan- og bygningslovens § 5-4 til 5-6.</p> <p>Kunngjøring av vedtak: Når planen er endelig, skal den kunngjøres i minst en avis samt på kommunens hjemmeside. Grunneiere og rettighetshaver skal så vidt mulig underrettes per brev. I annonsen og i brev skal det gjøres oppmerksom på klageadgang, frister for krav om erstatning ihht Plan- og bygningslovens § 15-3 og grunneiers rett til å kreve innløsning ihht Plan- og bygningslovens §15-2.</p> <p>Myndighet: Detaljreguleringsplaner vedtas av kommunestyret.</p> <p>Varighet: Det er 10-årsgrense for igangsetting av gjennomføring av detaljregulering som er fremmet med bakgrunn i et privat forslag. Dersom det tar lenger tid må planen tas opp på ny før byggetillatelse kan gis.</p> <p>Endring av plan: Endring av plan behandles vanligvis på samme måte som ny plan. Hvis det gjelder mindre avvik fra gjeldende plan, kan endringsforslaget behandles på en enklere måte, såkalt "mindre vesentlig endring" som vedtas av formannskapet/planutvalget.</p>