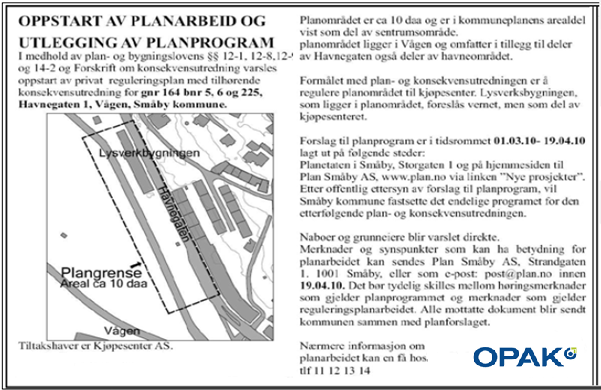
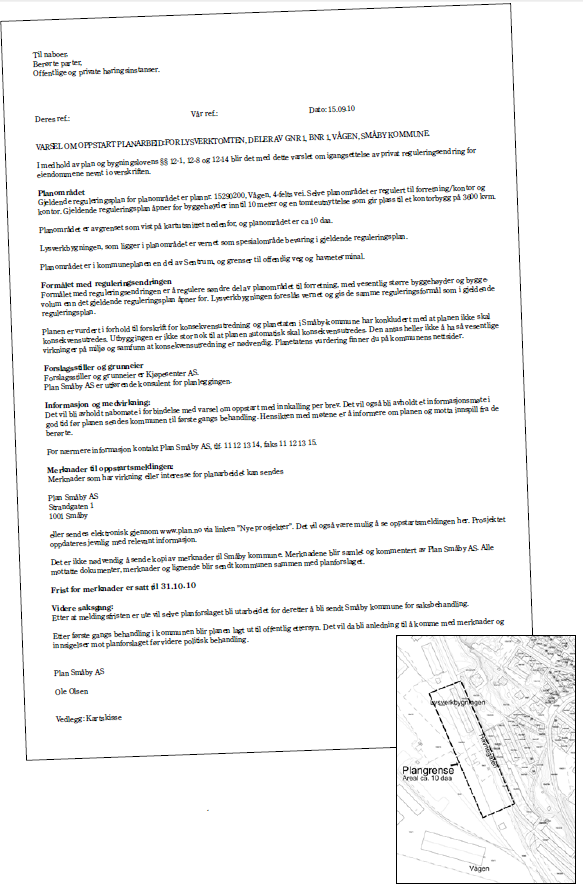
**Oppgaveforståelse samt ansvars-, arbeids- og oppgavebeskrivelse**Planprosessen jf. plan- og bygningsloven  
 **1. Oppgaveforståelse**  
OPAK oppfatter på bakgrunn av konkurransegrunnlaget at oppdraget omfatter planlegging, organisering, gjennomføring og kvalitetssikring av nødvendig planprosess jf. plan- og bygningsloven. I det videre redegjøres for hvilke myndighetskrav som gjelder ved gjennomføring av slike prosesser, og hvordan OPAK går frem i sitt arbeid for å sikre at eiendommen kan bli gitt nødvendige planfaglige rammebetingelser for realisering av de forelagte utviklingsplaner.   
  
Målet for oppgaven er å utarbeide en robust, fleksibel og gjennomførbar reguleringsplan som både oppdragsgiver og kommune kan stille seg bak. Planen skal gi rom for en realistisk og samfunnsmessig god arealutvikling, og som ivaretar oppdragsgivers interesser.  
 **2. Myndighetskrav**Arealplanprosessene reguleres av plan- og bygningslovens kap. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, og 13.  
  
Herav fremkommer:  
- Hvem som har hvilke oppgaver, og hvordan ansvar og myndighet blir fordelt  
- Hvilke utredningskrav som gjelder for prosessen/e  
- Hvilke medvirkningskrav som gjelder for prosessen/e  
- Hvilke planoppgaver som er nasjonale myndigheters ansvar  
- Hvilke planoppgaver som er regionale myndigheters ansvar  
- Hvilke planoppgaver som er kommunale myndigheters ansvar  
- Hvordan prosessen/e skal gjennomføres og hvilke forutsetninger som gjelder  
  
Det redegjøres videre her for rammer i forhold til at private tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag til detaljregulering, herunder utfyllende reguleringsforslag, for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringer, og til å få kommunens behandling av og standpunkt til reguleringsspørsmålet. Avslutningsvis følger at det stilles krav om at reguleringsplanforslag blir utarbeidet av fagkyndige. For å sikre ivaretakelse av de foreliggende myndighetskrav i forbindelse med gjennomføring av planprosesser har OPAK AS etablert, og tatt i bruk, et ISO-sertifisert kvalitetssikrings system. OPAK besitter kompetanse, og har erfaring som tilsier at fagkyndighetskravet på en god måte vil være imøtekommet.  
  
**3. Arbeids- og oppgavebeskrivelse**  
Planprosessen/e er med henvisning til ovennevnte myndighetskrav detaljregulerte prosesser, og med klare rammebetingelser i forhold til innhold, omfang og fremdrift. God kjennskap til disse er således en forutsetning for effektivt gjennomførte prosesser og godt resultat. I det videre her redegjøres det for hvordan OPAK utarbeider private reguleringsforslag, og på hvilken måte prosessen blir gjennomført.  
  
  
 **3.1 Kartleggingsfasen**  
I kartleggingsfasenvil OPAK som forslagsstillers plankonsulent innhente opplysninger samt kartlegge rammeforutsetninger med relevans for den planlagte planprosessen.Herav inngår avholdelse av møter med oppdragsgiver, bruker/e og offentlige myndigheter mv. Målsettingen vil være å avdekke alle muligheter, utfordringer og begrensninger som følger av oppdragsgivers ønske om utvikling på det aktuelle tomtearealet.  
  
Basert på ovenstående vil vi etablere en strategisk handlingsplan med omforente premisser for strategi, organisering, gjennomføring og kvalitetssikring av prosessen, samt målsettinger knyttet til prosessens ulike milepæler. Dette for at planprosessen skal bli optimalt gjennomført mht. kvalitet og effektivitet, gjennomføres i samsvar plan- og bygningslovens bestemmelser, og ende opp med et resultat som imøtekommer oppdragsgivers målsettinger.  
  
Som del av kartleggingsfasen vil det bli avholdt et offisielt oppstartsmøte med kommunen. Dette basert på innsendelse av et planinitiativ som redegjør for hovedtrekkene i planene for arealutvikling. Oppstartmøtet har som formål å etablere tidlig kontakt mellom forslagsstiller og kommunen. Oppstartmøtet er ment å være et forum for gjensidig orientering, og hvor planmyndigheten vil orientere om overordnete planer og føringer, veilede om planarbeidet generelt samt informere om planprosessen, krav til innhold og fremstilling av planmateriale samt avklare plangrenser mv. Avklaringer mht. konsekvensutredninger jf. Pbl. § 4-2 og medvirkning jf. Pbl. § 5-1 står sentralt i denne sammenheng.  
  
Avslutningsvis, etter at det er besluttet at man ønsker å gå videre med planforslaget, skal registrerte grunneiere, festere og øvrige rettighetshavere i planområdet, samt naboer og berørte offentlige myndigheter varsles om planoppstart jf. Pbl. § 12-8. Slik kunngjøring vil av OPAK bli varslet gjennom minst én avis som er alminnelig lest på stedet, på egen nettside, kommunens nettside der dette er mulig, samt varselbrev til direkte berørte parter. For plansaker som berøres av krav til konsekvensutredning vil OPAK samtidig utarbeide og kunngjøre forslag til planprogram jf. Forskrift om konsekvensutredning.   
  
  
  
Eks. på kunngjøring av planarbeid og utlegging av forslag til planprogram  
  
  
Eks. på varselbrev vedrørende oppstart av planarbeid   
  
 **3.2 Utrednings- og medvirkningsfasen**Med grunnlag i kartleggingsarbeidet påstartes utrednings- og medvirkningsfasen. Hovedhensikten her er å utrede utviklingsplanenes konsekvenser for borger og samfunn slik at forslagsstiller, og deretter kommunen, skal ha best mulig grunnlag for å avgjøre hva som vil være mest hensiktsmessig bruk av tomteområdet.  
  
OPAKs erfaring er at godt gjennomførte medvirkningsprosesser, i tillegg til at «alle» blir gitt mulighet til å fremme innspill og bli hørt, fremmer kreativitet i planleggingen og slik sett gjør planen og/ eller planprosessen bedre. I alle tilfeller bidrar gode medvirkningsprosesser til at potensielle konflikter tidlig blir avdekket, med tilsvarende potensial for å løse opp i situasjonen på et tidlig og ikke tidskritisk tidspunkt. OPAK er således opptatt av aktivt å bruke medvirkningsprosessen for å gjøre utredningsprosessen best mulig. Gjennomføring av et offentlig informasjonsmøte er derfor alltid del av våre planer i denne fasen av prosessen.  
  
Basert på vedtatt planprogram, samt innspill innkommet som del av medvirkningsprosessen, gjennomfører OPAK konsekvensutredningsarbeidet jf. Forskrift om konsekvensutredning. I tillegg gjennomføres nødvendig ROS-analyse jf. Pbl. § 4-3 i samsvar med gjeldende retningslinjer for dette.  
  
Parallelt med ovenstående vil vi gjennomføre et eller flere oppsummeringsmøter med oppdragsgiver for å avstemme forutsetninger og rammebetingelser med ønsker og behov. Dette for å sikre at planprosessen forløper i samsvar med oppdragsgivers interesser.  
  
**3.3 Utarbeidelsesfasen**Et komplett reguleringsplanforslag skal bestå av; en planbeskrivelse med konsekvensutredning og ROS-analyse, et plankart og tilhørende reguleringsbestemmelser. I tillegg påkreves gjerne et faktaark som redegjør for hovedpunktene i planforslaget, og med tilhørende informasjon om forslagsstiller og plankonsulent mv.  
  
I det videre vil det redegjøres for hva de ulike elementene i forslaget skal inneholde, og hvilke premisser som skal legges til grunn for utarbeidelsen av disse.  
  
  
  
3.3.1 Planbeskrivelsen  
Planbeskrivelsen skal redegjøre for planens formål, innhold og virkninger, herunder planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området. Planbeskrivelsen skal avklare alle forhold som anses viktige i en plansak, både mht. planforslaget og mht. virkninger planforslaget vil kunne gi for planområdet og omgivelsene. Det skal skilles mellom nå-situasjonen, beskrivelse av planforslaget og virkninger av planforslaget. Planbeskrivelsen skal dessuten redegjøre for gjennomført ROS-analyse, og det eventuelt gjennomførte konsekvensutredningsarbeidet jf. rammer fastsatt i vedtatt planprogram. For planforslag uten krav til konsekvensutredning vil OPAK som hovedregel i stedet redegjøre for en kvalitativ vurdering og beskrivelse av virkningen for miljø og samfunn.

Eks. på innholdsfortegnelse for en planbeskrivelse utarbeidet av OPAK, og som gir et bilde av normalinnholdet i en plansbeskrivelse.  
1.0 Sammendrag   
  
2.0 Bakgrunn   
2.1 Hensikten med planen   
2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold   
2.3 Tidligere vedtak i saken   
  
2.4 Utbyggingsavtaler   
2.5 Krav om konsekvensutredning   
  
3.0 Planprosessen   
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart og ev. planprogram  
  
4.0 Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik fra overordnet plan)   
4.1 Overordnede planer (Regionale planer, Kommuneplan, Kommunedelplaner)   
4.2 Gjeldende reguleringsplaner   
4.3 Tilgrensende planer   
4.4 Temaplaner   
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer  
  
5.0 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold   
5.1 Beliggenhet (Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet)   
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk   
5.3 Stedets karakter (struktur og estetikk/ byform, eksisterende bebyggelse)   
5.4 Landskap (Topografi og landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi)   
5.5 Kulturminne og kulturmiljø   
5.6 Naturverdier   
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder   
5.8 Landbruk   
5.9 Trafikkforhold (Kjøreatkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafikksikkerhet, kollektivtilbud mv)   
  
5.10 Barns interesser   
5.11 Sosial infrastruktur (skolekapasitet, barnehagedekning etc.)   
5.12 Universell tilgjengelighet   
5.13 Teknisk infrastruktur (Vann- og avløp, trafo, energiforsyning og alternativ energi mv.)   
5.14 Grunnforhold (Stabilitetsforhold, ledninger, evt rasfare)   
5.15 Støyforhold   
5.16 Luftforurensning   
5.17 ROS-analyse (Risikomatrise – rasfare, flomfare, vind, støy, forurensing, beredskap og ulykkesrisiko mv.)   
5.18 Næring  
5.19 Analyser/Utredninger  
  
6.0 Beskrivelse av planforslaget   
6.1 Planlagt arealbruk   
6.1.1 Reguleringsformål   
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål   
6.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives   
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming   
6.3.1 Bebyggelsen høyde   
6.3.2 Grad av utnytting   
6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m2 næringsarealer   
6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling   
6.4 Boligmiljø/ bokvalitet   
6.5 Parkering (antall p.plasser- Beskrivelse av utforming og lokalisering )  
6.6 Tilknytning til infrastruktur  
6.7 Trafikkløsning   
6.7.1 Kjøreatkomst (Tilknytning til overordnet vegnett)  
6.7.2 Utforming av veger   
6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse   
6.7.4 Varelevering   
6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende  
6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold   
6.8 Planlagte offentlige anlegg   
6.9 Miljøoppfølging (Miljøtiltak)   
6.10 Universell utforming   
6.11 Uteoppholdsareal (privat og felles, størrelse, lokalisering, kvalitet, lekeplasser, vegetasjon, off. friområder, arealstørrelse, turveier, atkomst og tilgjengelighet, sesongbruk, andre uteoppholdsarealer, krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse)   
6.12 Landbruksfaglige vurderinger   
6.13 Kollektivtilbud   
6.14 Kulturminner (Løsninger ift. kulturminner)   
6.15 Sosial infrastruktur  
6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett   
6.17 Plan for avfallshenting/søppelsug   
  
6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS  
6.19 Rekkefølgebestemmelser  
  
7.0 Konsekvensutredning   
7.1 Konsekvensutredning etter konsekvensutredningsforskriften tas inn i planbeskrivelsen. Dersom utredningen er omfattende kan et sammendrag gjengis i planbeskrivelsen. Fullstendig konsekvensutredning må da følge som vedlegg. Konsekvensutredningen må oppsummeres tydelig slik at følgene for planen kommer godt frem.   
7.2 Dersom reguleringsplanen ikke er konsekvensutredningspliktig bør dette kort begrunnes. I stedet redegjøres det da for en kvalitativ vurdering og beskrivelse av virkningen for miljø og samfunn her.  
  
8.0 Virkninger/ konsekvenser av planforslaget Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.   
8.1 Overordnede planer   
8.2 Landskap   
8.3 Stedets karakter   
8.4 Byform og estetikk   
8.5 Kulturminner og kulturmiljø evt. verneverdi   
8.6 Forholdet til kravene i kap 2 i Naturmangfoldloven (Naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner mv.)   
8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk   
8.8 Uteområder   
8.9 Trafikkforhold ( vegforhold, trafikkøkning/reduksjon, kollektivtilbud)   
8.10 Barns interesser   
8.11 Sosial infrastruktur (Skolekapasitet, barnehagekapasitet mv.)   
8.12 Universell tilgjengelighet   
8.13 Energibehov/ energiforbruk   
8.14 ROS (Rasfare, flomfare, vind, støy, forurensning –luft og grunn, beredskap og ulykkesrisiko mv.)   
8.15 Jordressurser/ landbruk   
8.16 Teknisk infrastruktur (Vann- og avløp, trafo mv.)   
8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen   
8.18 Konsekvenser for næringsinteresser   
8.19 Interessemotsetninger/ konflikter   
8.20 Avveining av virkninger  
  
9.0 Innkomne innspill9.1 Merknader (Eventuelt som vedlegg. Sammendrag og kommentarer settes i så fall inn her)  
  
10.0 Avsluttende kommentar  
3.3.2 Plankartet

|  |  |
| --- | --- |
| Plankartet vil bli inntegnet på oppdatert plangrunnlag – ikke eldre enn 6 måneder. Det innsendte materialet vil forøvrig samsvare med krav nedfestet i kart- og planforskriften hvor det blant annet fremkommer at digitale arealplaner skal utarbeides i henhold til nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. |  |

3.3.4 Planbestemmelser  
Selv om vi som del av reguleringsforslaget skal fremme forslag til reguleringsbestemmelser er det kommunen som endelig fastsetter hvilke bestemmelser som innenfor lovens ramme skal fastsettes for den enkelte plan, på lik linje med arealformål. Formelt er plankart og bestemmelser likeverdige slik at disse må stemme overens. Bestemmelsene er en utdypning av de rammene som fastsettes i selve plankartet, og dette vil si at reguleringsformål som er omtalt i bestemmelsene må vises i plankartet.  
  
Bestemmelsene benyttes for å få en forsvarlig og presis styring med utforming og bruk av arealer og bygg. En reguleringsplan skal kunne gi direkte grunnlag for byggesaksbehandling, og bestemmelsene til reguleringsplan er med på å fastlegge forhold som det ikke er mulig eller hensiktsmessig å fastlegge i plankartet. Dette vil eksempelvis kunne gjelde:  
  
1. Utforming, herunder estetiske krav, og bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet,  
   
2. Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, eller forbud mot former for bruk, herunder byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet,  
   
3. Grenseverdier for tillatt forurensning og andre krav til miljøkvalitet i planområdet, samt tiltak og krav til ny og pågående virksomhet i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet for å forebygge eller begrense forurensning,   
  
4. Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer, herunder krav for å sikre hensynet til helse, miljø, sikkerhet, universell utforming og barns særlige behov for leke- og uteoppholdsareal,   
  
5. Antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov,   
  
6. Bestemmelser for å sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør, samt sikre naturtyper og annen verdifull natur,   
  
7. Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser for bil og sykkelparkering, herunder øvre og nedre grense for parkeringsdekning,   
  
8. Krav om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse , jf. Pbl.§ 27-5,   
  
9. Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak innenfor arealformålene nr. 3, 5 og 6 i § 12-5,  
  
10. Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, sosiale tjenester, helse- og omsorgstjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er tilstrekkelig etablert,   
  
11. Krav om detaljregulering for deler av planområdet eller bestemte typer av tiltak, og retningslinjer for slik plan,   
  
12. Krav om nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen, samt undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre virkninger for miljø, helse, sikkerhet, tilgjengelighet for alle, og andre samfunnsinteresser, ved gjennomføring av planen og enkelttiltak i denne,   
  
13. Krav om fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor planområdet i henhold til jordskifteloven § 2 bokstav h, jf. § 5 andre ledd,  
  
14. Hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal.

Planbestemmelsene kan bare brukes som hjemmel for forbud eller påbud innenfor planens virkeområde. Unntaket er rekkefølgebestemmelser som også kan omfatte tiltak utenfor det fastsatte planområdet. Det kommer klart frem av loven at enhver bestemmelse må vurderes kritisk slik at det ikke etableres restriksjoner som ikke har hjemmel og et saklig begrunnet behov. I forhold til hensynssoner med kobling mot annet lovverk er det særlig viktig at bestemmelsen ikke går utover sitt virkeområde, men inneholder korrekte henvisninger til respektive lover og forskrifter.

Bestemmelsene kan og bør nyttes til å klargjøre den rettslige betydningen av de forskjellige formålene, symbolene, bygningene, anleggene og tiltakene som er vist på plankartet. For mange elementer er dette sogar nødvendig for at planen skal få rettsvirkning for de aktuelle forhold.  
  
For å unngå for stort tolkningsrom vil bestemmelsene bli skrevet i «skal»-form. Det må gå klart frem hvilke formål de skal gjelde for, og det bør vises til rett hjemmel for formålet.   
  
Generelle bestemmelser kan fastsettes for flere formål. For eksempel når det gjelder å få et helhetlig grep på estetikk og tiltakets utforming. I slike tilfeller må tekstoppsettet være klart og entydig når det gjelder hvilke formål bestemmelsene gjelder for. Bestemmelsene kan òg være målrettede mht. det de skal legge til rette for, sikre eller forhindre – men ikke forklarende. Det skal ikke tas inn lovbestemte krav i bestemmelsene. Slike krav kan omtales på annen måte i plansaken, for eksempel i planbeskrivelsen. Siden plankart og bestemmelser gjelder sammen, skal teksten være så konkret at man unngår tolkningstvil. Sammenhengen mellom plankart og bestemmelser skal dessuten være selvforklarende. Krav som blir stilt skal være absolutte og ikke skjønnsbaserte. Kort og godt skal plankart og bestemmelser sammen utgjøre et entydig sett med formingskrav, påbud, forbud, grenseverdier og rekkefølgekriterier.

En reguleringsplan gjelder i utgangspunktet regulering av de fysiske omgivelser. Tradisjonelt har det heller ikke vært grunnlag for å gi bestemmelser som direkte regulerer aktivitet og virksomhet som sådan, eller hvem som skal gjennomføre de planlagte tiltak eller benytte bygninger, anlegg og grunn. Dette er forhold som normalt er blitt fastsatt som del av konsesjoner eller bevillinger etter annet lovverk. Det er likevel en vid hjemmel i pbl. til å stille vilkår for å fremme formålet med planen. Slike vilkår kan også i stor grad rettes mot virksomhet og aktivitet som motvirker de hensyn som planen skal ivareta. Bygge- og arealrestriksjonene samt vilkårene for gjennomføring vil derfor både direkte og indirekte påvirke virksomhet og drift i stor grad. Det kan derimot ikke gis bestemmelser om

- Økonomiske forhold, plikter, rettigheter eller krav om avgifter.

- Regulering av den økonomiske driftssiden. Det er heller ikke adgang til å stille krav om aktiv fordeling av utbyggingsrettigheter og bakgrunnsareal i dette øyemed. Det kan likevel settes vilkår som begrenser virksomhetens karakter og utførelse, eksempelvis restriksjoner for å hindre unødige miljøulemper i form av støy, støv og lukt mv.

- Regulering av privatrettslige forhold. Arealdisponering kan knyttes til virksomhet, men ikke person.

- Dekning av kostnader til opparbeidelse eller andre tiltak, om rett for det offentlige til å legge vannledning, kloakk mv. over privateid grunn eller om etablering av velforening. Det vises i denne sammenheng til pbl. Bestemmelser om utbyggingsavtaler, opparbeidelsesplikt og refusjon og eventuelt kommunal vedtekt om frikjøpsordning for slike forhold.

- Hvem som skal utføre tiltakene i planen som byggherre eller ansvarshavende.

- Bestemmelser med pålegg om skjøtselsplikt.

- Begrensninger i privates adgang til salg og bortfeste av eiendom.

- Forhold som er i strid med byggeforskriftenes bestemmelser om måling av bygningshøyde og om grad av utnytting. Dette ettersom reguleringsbestemmelser må/skal innordne seg hva som ellers er fastsatt i plan- og bygningslovgivningen. Reguleringsbestemmelser skal således kun brukes til å utdype eller presisere de øvrige lovbestemmelsene. Det er likevel enkelte   
  
bestemmelser som uttrykkelig eller forutsetningsvis kan fravikes i regulering, eks. lovens krav til høyde, plassering og avstand til nabogrense. Se veileder om grad av utnytting.

- Forhold som utvider, innskrenker eller endrer adgangen til å gi dispensasjon

- Regulering av ferdsel. Unntak gjelder for ferdsel som har sammenheng med formålet, eksempelvis at ferdsel gjennom naturvernområder skal skje i fastlagte traseer, eller der regulering av ferdsel aktivt bidrar til å sikre allmennheten offentlig tilgjengelighet slik dette er forutsatt.   
  
Når reguleringsforslaget foreligger komplett gjennomføres et møte med oppdragsgiver for å avstemme at dennes interesser og behov er tilfredsstillende imøtekommet før offisiell oversendelse til offentlig saksbehandling finner sted,

**3.4 Behandlingsfase**Denne fasen innledes ved at reguleringsforslaget mottas av planmyndigheten. Saksbehandlingstiden og tilhørende tidsfrister blir beregnet fra dette tidspunktet. Dette forutsetter riktignok at planforslaget er komplett, noe som dokumenteres ved at kommunen sender bekreftelse på at planforslag er mottatt. I annet fall vil forslagsstiller bli gjort oppmerksom på mangler, med anmodning om komplettering/retting. Fra tidspunktet hvor det foreligger et komplett planforslag er lovpålagt saksbehandlingstid frem til utleggelse til offentlig ettersyn satt til 12 uker.  
  
På bakgrunn av planforslaget gjennomføres dernest en intern saksbehandling hvor forslagets planfaglige, økonomiske og juridiske sider blir vurdert. Saksfremlegg blir utarbeidet, og alternativer blir vurdert før plansjefen fremmer en innstilling til planutvalget. Planutvalget vedtar om planen skal legges ut til offentlig ettersyn eller om det først skal foretas endringer i planforslaget. (For enkle planforslag som samsvarer med overordnet plangrunnlag kan plansjefen selv fatte vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn) Alternative planforslag kan legges ut til offentlig ettersyn samtidig. Dersom planutvalget avviser planforslaget, til tross for at forslaget objektivt sett (politisk skjønn) samsvarer med kommuneplanens arealdel og/eller gjeldende områderegulering, kan forslagsstiller – likevel – kreve at reguleringsspørsmålet blir lagt frem for kommunestyret.  
  
Når planen legges ut til offentlig ettersyn endres status fra privat planforslag til ordinært kommunalt planforslag. Kommunen vil deretter være ansvarlig for fremdrift og kostnader (merk: Saksbehandlingsgebyr pålegges forslagsstiller). For å sikre bedre fremdrift og kontinuitet ser man likevel ofte at forslagsstiller også i den videre prosessen er behjelpelig med praktisk arbeid. Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn med annonse i minst én avis, og ett elektronisk medium. Annonsen skal kortfattet gi opplysninger om hvilket område som foreslås regulert, formålet med planen, konsekvenser av planen, samt hvor nærmere opplysninger kan fås. Det skal settes en frist for uttalelser til planforslaget på minst 30 dager. Tilsvarende opplysninger bør dessuten legges ut på kommunens eller forslagsstillers nettside. Plandokumentene skal kunne sees på kommunens servicekontor eller annet formålstjenlig sted. Høringsorgan som avtalt i forhåndskonferansen skal tilsvarende underrettes med brev. Ved større reguleringer bør åpne medvirkningsmøter e.l. vurderes.

På bakgrunn av merknadene som har innkommet (re)vurderer planmyndighetene planforslaget før det igjen skrives en innstilling til planutvalget. Planutvalget fremmer dernest sin innstilling til kommunestyret/bystyret, eller returnerer planen for gjennomføring av endringer/avvisning. Dersom det på dette tidspunktet foreligger uavklart innsigelsesproblematikk bør planforslaget sendes fylkesmannen for mekling før sluttbehandling i kommunestyret/bystyret. Som tidligere: Dersom planutvalget avviser planforslaget, til tross for at forslaget objektivt sett (politisk skjønn) samsvarer med kommuneplanens arealdel og/eller gjeldende områderegulering, kan forslagsstiller – likevel – kreve at reguleringsspørsmålet blir lagt frem for kommunestyret.  
  
Kommunestyret/bystyret egengodkjenner eller forkaster deretter planforslaget. For førstnevnte gjelder at planforslaget er konvertert til en reguleringsplan med umiddelbar juridisk virkning. Dersom det, etter megling, fortsatt foreligger uavklarte innsigelser må planen derimot oversendes miljøverndepartementet for stadfesting før rettsvirkning inntreffer. Dersom innsigelsen knytter seg til klart avgrensede deler av planen, kan kommunestyret likevel vedta at de øvrige delene av reguleringsplanen skal ha rettsvirkning i perioden frem slik stadfestelse foreligger. Departementet kan som del av innsigelsesbehandlingen gjøre de endringer i planen som de finner nødvendig – eller oppheve denne. Dette privilegiet har de for øvrig uavhengig av innsigelsesprosesser forutsatt   
  
at planen strider med nasjonale interesser, regionale planer og/eller kommuneplanens arealdel. Departementets vedtak kan IKKE påklages. Kommunen skal kunngjøre vedtatt reguleringsplan med annonse i minst én avis, og ett elektronisk medium. Annonsen skal kortfattet gi opplysninger om hvilket område som er regulert, formålet med planen, konsekvenser av planen, samt hvor nærmere opplysninger kan fås. Et kartutsnitt skal normalt med i annonsen. Det skal opplyses om klageadgang og eventuelle krav om erstatning eller innløsning. Tilsvarende opplysninger bør dessuten legges ut kommunens nettside. De endelige plandokumentene skal kunne sees på kommunes servicekontor, eller tilsvarende formålstjenlig sted. Høringsorgan som avtalt i forhåndskonferansen skal tilsvarende underrettes med brev. Plankart med riktig papirkvalitet og med påskrift oversendes fylkesmannen og fylkeskommunen. Plandatabase og kartdatabase ajourføres.  
  
Dersom planvedtaket blir påklaget behandler planutvalget klagen. Det kan ikke klages på forhold som har vært avgjort tidligere gjennom klage eller innsigelse. Dersom klagen ikke tas til følge oversendes den til fylkesmannen for endelig avgjørelse. Dersom planutvalget anbefaler at klagen tas til følge sendes saken til kommunestyret for endelig vedtak om endret reguleringsplan, eventuelt sendes saken tilbake til administrasjonen for endringer i planen.

**4. Metodebeskrivelse**  
OPAK gjennomfører planprosesser som teamarbeid, normalt bestående av følgende roller:  
  
Prosjekt- og eiendomsutvikler;  
Teamets prosjekt- og eiendomsutviklere vil ha et overordnet ansvar for organisering av arbeidet og prosessuell gjennomføring av dette. Vedkommende vil ha lang erfaring med gjennomføring av plan- og byggesaksprosesser og besitte spisskompetanse på arealutvikling jf. plan- og bygningsloven.   
  
Sivilarkitekt;  
Teamets arkitekt vil ha et overordnet ansvar for arkitektfaglige oppgaver herunder utredning av ulike utviklingsalternativer og utarbeidelse av nødvendig kart, tegninger, 3D-illustrasjoner og modeller i den forbindelse. OPAK vil fra sak til sak avgjøre hvilken arkitekt som har de beste forutsetninger for å bidra positivt i de ulike prosessene/ prosjektene.  
  
Oppdragsansvarlig;  
Teamets oppdragsansvarlige vil ha et overordnet ansvar for strategiske- og juridiske forhold, samt fungere som kvalitetssikringsansvarlig i saken. Vedkommende vil besitte spisskompetanse på plan- og bygningsloven og de tilhørende prosesser, og ha bakgrunn fra offentlig saksbehandling jf. plan- og bygningsloven.  
  
I tillegg vil teamet etableres med fast eller temporær støtte fra øvrig personell med nødvendig tiltaksrelevant spisskompetanse i OPAKs «kompetansepool» bestående av sivilingeniører, ingeniører, sivilarkitekter, arkitekter, landskapsarkitekter, jurister, håndverksmestere, og håndverkere mv.   
  
  
Vi håper med dette å ha redegjort for prosessen, og prosessens milepæler med tilhørende ansvars- og arbeidsoppgaver på en slik måte at det vekker tillitt til OPAK i rollen som forslagsstillers plankonsulent.  
  
  
Oslo, 09.08.2013  
  
for OPAK  
Svein Roar Holt  
Avdelingsleder   
Plan- og byggesaksavdelingen