



MILJØVERNDEPARTEMENTET

Veileder

Kommuneplanens arealdel

Utarbeiding og innhold





MILJØVERNDEPARTEMENTET

Veileder

Kommuneplanens arealdel

Utarbeiding og innhold

Innhold

1. Overordnede rammer for kommuneplanens arealdel.....	6	2.8. Samarbeid med statlige fagmyndigheter og fylkeskommunen	32
1.1. Overordnede rammer	6	2.9. Digitale arbeidsmetoder	35
1.2. Kommuneplanens arealdel	8	3. Innholdet i kommuneplanens arealdel - arealformål, bestemmelser og hensynssoner	37
2. Utarbeiding og saksbehandling.....	13	3.1. Innledning	37
2.1. Oversikt	13	3.2. Nærmere om arealformål, hensynssoner og bestemmelser	51
2.2. Behandling av planforslaget	22	3.3. Arealformål med bestemmelser.....	51
2.3. Klage.....	30	3.4. Hensynssoner	96
2.4. Departementets oppheving eller endring av vedtatt plan	30	3.5. Generelle bestemmelser	119
2.5. Begrensning i adgangen til å endre deler av kommuneplanens arealdel.....	31	3.6. Virkninger av kommuneplanens arealdel.....	126
2.6. Revisjon og endring av plan.....	31		
2.7. Dispensasjon fra vedtatt plan	32		



Innledning

KOMMUNEPLANENS AREALDEL – VEILEDER OM UTARBEIDING OG INNHOLD

Veilederen om kommuneplanens arealdel inngår i Miljøverndepartementets samlede veiledning til plandelen av plan- og bygningsloven 2008. Den utdyper [lovkommentaren](#), og vil sammen med [veilederen til kart- og planforskriften](#) og [produktspesifikasjonen](#) gi informasjon om hvordan kommuneplanenes arealdel kan utarbeides etter bestemmelsene i [plan- og bygningsloven](#).

Veilederen om kommuneplanens samfunnsdel gir en oversikt over hele systemet for kommuneplan.

Veilederen er tenkt som et praktisk hjelpemiddel for kommunens behandling og framstilling av arealdelen. Den gir svar på vanlige spørsmål og problemstillinger som kan oppstå, men er ikke uttømmende om planfaglige og juridiske problemstillinger. Den bør derfor brukes sammen med lovteksten og uttalelser som er gitt i [rundskriv](#), "[Planjuss](#)", "[planjuridiske fortolkninger](#)" samt utta-

lelser i "[spørsmål og svar](#)" fra departementet. Det foreligger også [tematiske veiledninger](#) fra flere fagmyndigheter. Informasjonen kan finnes på departementets hjemmeside www.planlegging.no.

For fylkeskommunene vil denne veilederen være et grunnlag for det lovpålagte veiledningsarbeidet overfor kommunene. For fylkesmennene vil den være et hjelpemiddel i arbeidet med veiledning og opplæring om juridiske spørsmål.

Kommunene bør søke råd og veiledning hos fylkeskommunen og fylkesmannen om spørsmål som gjelder kommuneplanens arealdel.

For at veilederen skal være et best mulig hjelpemiddel for planleggere og andre som arbeider med eller berøres av kommuneplaner etter plan- og bygningsloven er departementet interessert i alle forslag til forbedringer. Tilbakemelding kan sendes på e-post: postmottak@md.dep.no.

www.regjeringen.no/samfunnsdelveileder



1. Overordnede rammer for kommuneplanens arealdel

1.1. Overordnede rammer

Arbeidet med arealdelen av kommuneplan vil henge sammen med hvilket plangrunnlag kommunen har fra før, og det planbehovet som følger av den kommunale planstrategien. Arealdelen bør bygge på en oppdatert samfunnsdel. Det vil derfor ofte være en god modell å samordne arbeidet med arealdelen og samfunnsdelen i en samlet kommuneplanrevisjon.

Ved full gjennomgang av både samfunnsdel og arealdel, bør det gjennomføres en samlet kommuneplanprosess. Dette kan være i situasjoner hvor kommuneplanen er utdatert, eller hvor det skjer større endringer i kommunesamfunnet. I andre tilfeller kan en revisjon av arealdelen kjøres som egen prosess. Dette kan være i situasjoner der behovet for endring i samfunnsdelen er lite, eller det er begrenset behov for endringer i arealdelen. Utarbeiding og behandling av kommunal planstrategi kan slås sammen med og være del av oppstart av kommuneplanarbeidet. Dette er aktuelt når kommunen allerede har besluttet å starte arbeidet med kommuneplanrevisjon rett etter konstituering av nytt kommunestyre.

Det er laget egne veiledere om [planstrategi](#), samfunnsdel og konsekvensutredning. Her er også grunnbestemmelsene om organisering, medvirkning, samordning og samhandling i kommuneplanleggingen generelt nærmere omtalt. Nedenfor gis det en kort oversikt.

1.1.1 Lovgrunnlag, hovedprinsipper og organisering

Plan- og bygningsloven bygger på prinsippene om lokal folkevalgt styring, desentralisering av myndighet, samt medvirkning fra befolkningen og samarbeid med berørte fagorganer. Det innebærer i praksis at kommunen skal drive den lovbestemte planprosessen og fatte vedtak. Kommunen skal søke samarbeid med berørte organer og andre som har interesser i planarbeidet, slik at interessene til enkeltpersoner, organisasjoner, kommunale organer og [statlige fagmyndigheter](#) blir ivaretatt.

Flere bestemmelser i loven legger føringer for planprosessen i sin helhet, med hensyn til organisering av planarbeidet, samarbeid og deltakelse, samt planbehandling, jf. plan- og bygningsloven §§ [1-9](#) og [3-3](#) og lovbestemmelsene i [kapitlene 4](#) og [5](#). Videre finnes planleggingens rammeverk i bestemmelsene for det enkelte plannivå, jf. plan- og bygningsloven §§ [11-12](#) til [11-18](#), og i [forvaltningsloven](#) og offentleglova, jf. plan- og bygningsloven § [1-9](#). Organiseringen av kommuneplanarbeidet er kommunens ansvar, og kommunen skal selv finne fram til egnede metoder for samordning og samarbeid.

Kommunene står fritt når det gjelder intern organisering av planprosessen innenfor rammen av bestemmelsene i kommuneloven. Organiseringen kan tilpasses forholdene i den enkelte kommune. Det vanlige er at kommunestyret delegerer det politiske framdriftsansvaret til formannskapet som utvalg for kommuneplanarbeidet. Rådmannen har det administrative ansvar for arbeid med planen.

Kommunen har plikt til å samarbeide med interesserte private og offentlige parter, jf. plan- og bygningsloven §§ 1-4 og 5-1. [Statlige fagmyndigheter](#) og fylkeskommunen har på sin side plikt til å bidra i planarbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 3-2. Loven legger opp til at avklaring med andre myndigheter og andre plannivåer skal finne sted så tidlig som mulig i planprosessen.

Det er lagt til kommunene å fatte endelig planvedtak så lenge det skjer innenfor de rammer og retningslinjer som er gitt fra nasjonalt og regionalt nivå. Berørte statlige fagorgan, og fylkeskommunen skal medvirke i planarbeidet for å ivareta overordnede interesser, og de kan fremme [innsigelse](#) der forslag til kommunale planer er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser, jf. plan- og bygningsloven § 5-4. Andre kommuner har også innsigelsesrett når deres interesser blir vesentlig berørt.

For å unngå ”omkamp” kan det ikke fremmes innsigelse mot forhold som det har vært fremmet innsigelse mot, eller som det kunne vært fremmet innsigelse mot i tidligere plan, når denne er mindre enn ti år gammel. Det går fram av plan- og bygningsloven § 5-5, og er nærmere omtalt i rundskriv T-2/09 [Ikraftsetting av ny plandel i plan- og bygningsloven](#), kapittel 6.

Plan- og bygningsloven stiller også krav til kommunene om å legge forholdene til rette for en aktiv medvirkning i planarbeidet, slik at alle skal ha mulighet til å påvirke innholdet i planen, jf. § 5-1. Bestemmelsene om medvirkning forutsetter en aktiv informasjons- og opplysningsvirksomhet fra planmyndighetenes side fra et tidlig tidspunkt i planleggingsarbeidet. Opplegget for medvirkning skal konkretiseres nærmere i planprogrammet, jf. § 4-1.

1.1.2 Kommunal planstrategi

Kommunen skal i løpet av det første året med nytt kommunestyre utarbeide en [kommunal planstrategi](#). Kommuneplanen er kommunens viktigste verktøy for samfunnsplanlegging, og kommunal planstrategi skal avklare hvilke planoppgaver kommunen vil starte opp med eller videreføre.

Gjennom vedtaket av den kommunale planstrategien skal det nye kommunestyret ta stilling til om kommuneplanen helt eller delvis skal revideres. Planstrategien er også et egnet verktøy for å vurdere kommunens plansystem, planressurser og samlede planbehov i kommunestyreperioden knyttet til kommunedelplaner, temaplaner og sektorplaner.

Kommunal planstrategi er viktig fordi den gir kommunen mulighet til å revidere, systematisere og prioritere den kommunale planleggingen. Gjennom dette arbeidet kan man sikre relevans og politisk forankring for det kommende planarbeidet. Planstrategien og det underliggende datagrunnlag er et godt verktøy for å sikre at politikere og innbyggere får en oversikt over og en kunnskap om hva som er kommunens utfordringer. Se [Veileder om kommunal planstrategi](#).

1.1.3 Kommuneplanens samfunnsdel

Samfunnsdelen redegjør for lokale, regionale og nasjonale føringer og premisser, klargjør problemer og utfordringer og gir mål og prioriteringer. Kommuneplanens arealdel skal ta opp i seg og være et viktig virkemiddel for å gjennomføre de arealmessige behovene og prioriteringene fra samfunnsdelen. Dette er også et viktig perspektiv for innretningen på og gjennomføringen av prosessen for arealdelen både når samfunnsdelen og arealdelen lages samtidig og når de lages hver for seg.

Samfunnsdelen, jf. plan- og bygningsloven § 11-2 og § 11-3 skal legges til grunn for kommunens egen virksomhet, for statens og regionale myndigheters virksomhet i kommunen, og for privat virksomhet som berøres av planen.

1.1.4 Andre rammer for planarbeidet

Følgende lovbestemmelser, planer og retningslinjer gir viktige rammer for kommuneplanens arealdel:

- Lovens formålsparagraf § 1-1 og viktige oppgaver og hensyn i § 3-1
- [Nasjonale forventninger](#) til regional og lokal planlegging
- Statlige planretningslinjer. Rikspolitiske retningslinjer som er videreført fra tidligere lov

- Statlige planbestemmelser og planer. Statlige planer og rikspolitiske bestemmelser som er videreført fra tidligere lov
- Regional planstrategi og regionale planer med retningslinjer for gjennomføring, eventuelt med regionale planbestemmelser.

Annen lovgivning kan gi viktige rammer for planarbeidet, jf. blant annet [naturmangfoldloven](#). [Veileder om naturmangfoldloven kapittel II og Veileder til forskrift om utvalgte naturtyper](#). Jf. også Vannforskriften og regionale vannforvaltningsplaner vedtatt av Fylkestinget og godkjent ved kgl.res. (for mer info se <http://www.vannportalen.no>).

1.2. Kommuneplanens arealdel

§ 11-5 Kommuneplanens arealdel

Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Det kan utarbeides arealplaner for deler av kommunens område.

Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene.

Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivaretatt.

Plankartet skal i nødvendig utstrekning vise hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealer.

Kommunen kan etter vurdering av eget behov detaljere kommuneplanens arealdel for hele eller deler av kommunens område med nærmere angitte underformål for arealbruk, hensynssoner og bestemmelser, jf. §§ 11-7 til 11-11.

1.2.1 Innledning – hovedspørsmål

Kommuneplanens arealdel er en vesentlig del av kommunens langsiktige plangrunnlag og skal vise sammenhengen mellom samfunnsutviklingen, behov for vern og utbygging og framtidig arealbruk. Kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle utvikling vil gå fram av kommunal planstrategi og kommuneplanens samfunnsdel.

Arealdelen skal fastlegge hva de forskjellige arealene skal kunne brukes til, slik at det blir lettere å utarbeide mer detaljerte planer for enkeltområder, og slik at det raskt og enkelt kan fattes beslutninger i enkeltsaker i tråd med kommunale mål og nasjonal arealpolitikk. Arealdelen er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de målene som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen skal også ivareta nasjonale og regionale interesser, jf. plan- og bygningsloven [§ 3-1](#) og [§§ 11-1](#) og [11-5](#).

Det er kommunene selv som fatter vedtak om bindende arealplan, og som legger det vesentlige grunnlaget for formingen og utviklingen av det fysiske miljøet. På den måten kan kommunen både sikre kvaliteter og verdier i sitt område, og fastlegge muligheter for bygging og vern tilpasset egenart og lokale forutsetninger.

Behovet for utbygging og vern vil endre seg over tid. Det samme kan gjelde prioriteringer i arealpolitikken og behovet for å se arealbruken i sammenheng med den øvrige planleggingen i kommunen. Kommunen må derfor løpende vurdere behovet for endringer i planen ut fra sin situasjon, og ut fra nasjonale eller viktige regionale retningslinjer. Dette skal alltid gjøres i forbindelse med utarbeiding av kommunal planstrategi senest ett år etter konstituering av nytt kommunestyre.

1.2.2 Delplaner for areal

Arealdelen skal omfatte hele kommunen, jf. plan- og bygningsloven [§ 11-5](#), men det kan etter behov utarbeides kommunedelplaner, jf. [§ 11-1](#) tredje ledd. Slike delplaner kan for eksempel gjelde for et tettsted, kystsonen eller et fjellområde. Delplaner for areal er deler av kommuneplanens areal-

del. Det må derfor gå fram av kommuneplankartet hvilke områder det er delplan for. En kommune-delplan for et område (areal) har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som resten av kommuneplanens arealdel for kommunen, jf. plan- og bygningsloven [§ 11-5](#).

1.2.3 Innhold og framstilling

Kommuneplanens arealdel består etter plan- og bygningsloven [§ 11-5](#) av plankart med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse. Plankartet skal vise hovedtrekkene i arealbruken og de arealformålene som benyttes og fastlegges i planen. Alle områdene skal angis med arealformål. Plankartet må være entydig, slik at det går klart fram av tegnforklaring og tilhørende bestemmelser hvilke arealformål områdene er avsatt til, og hvilke restriksjoner og krav som gjelder. Videre skal plankartet vise hvilke hensynssoner som gjelder i området. Bestemmelsene utfyller og utdyper den fastlagte arealbruken og innholdet i hensynssonene, jf. [§§ 11-9 til 11-11](#). Viktige forhold, hensyn og restriksjoner kan og skal vises i form av symboler for hensynssoner etter plan- og bygningsloven [§ 11-8](#). Arealformål og kartsymboler som har juridisk betydning skal være vist i tegnforklaringen på plankartet. Det kan ikke benyttes arealformål, gis planbestemmelser eller benyttes hensynssoner ut over det loven gir hjemmel for.

Reglene og standarden for framstilling av plankart er nærmere omtalt i veileder til [plan- og kart-forskriften](#) og [produktspesifikasjoner](#). Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister (NPAD) består av fem deler. Spesifikasjonen inneholder utfyllende informasjon om hvordan arealplaner skal fremstilles og digitalt planregister skal utformes.

Plankartet og bestemmelsene utgjør til sammen den juridisk bindende delen av kommuneplanens arealdel, med nærmere utdyping i planbeskrivelsen.

1.2.4 Planbeskrivelse

Kommuneplanen skal ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger. Den skal angi hvilke vurderinger som

har ført fram til den foreslåtte planen, og hvilke rammebetingelser planen bygger på. Den skal foreligge sammen med dokumentasjon av uttalelser og saksframstilling fram til og med endelig vedtak. For kommuneplanens arealdel, der det tilrettelegges for nye områder til utbyggingsformål eller vesentlig endret arealbruk i eksisterende byggeområder, skal planbeskrivelsen ha en konsekvensutredning i tråd med kravene i [forskrift om konsekvensutredninger](#), og på bakgrunn av fastsatt planprogram. Se [Veileder til forskrift om konsekvensutredninger](#).

Planbeskrivelsen kan også inneholde omtale av hvordan kart og bestemmelser skal forstås og praktiseres. Dette kan for eksempel være retningslinjer fra kommunestyret til kommunens øvrige organ om hvordan planen skal følges opp og gjennomføres. Slike retningslinjer er ikke juridisk bindende for private, og må skilles fra bestemmelsene.

1.2.5 Detaljering

Plan- og bygningsloven [§ 3-1](#) tredje ledd klargjør at planleggingen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring, og ikke være mer omfattende enn nødvendig. Kommuneplanen bør legges opp slik at innholdet og planprosessen får et håndterlig omfang ut fra de behovene som foreligger og kommunens ressurser til å drive planlegging og gjennomføring. Unødige detaljer på dette plannivået vil lett øke antall konflikter og svekke muligheten for å få fram hovedprioriteringer, langsiktige strategier og eventuelle utvalg av nødvendige og mer kortsiktige endrings- og gjennomføringsbehov. Dette forutsetter at arealdelen skal ha en overordnet og grovmasket karakter. Kommunen kan bruke kommunal planstrategi som et grunnlag for å vurdere behovet for detaljering av sin kommuneplan.

Den detaljeringsgraden og de bestemmelsene som fastsettes har betydning for hva kommunen kan styre i senere enkeltsaker og eventuelt ha betydning for hvor lang tid avklaring av byggesaker vil ta. Det er blant annet derfor grunn til å vurdere nøye hva som kan eller må tas i senere faser ved at det settes krav om reguleringsplan.

Kommunen kan også utarbeide reguleringsplan i sammenheng med kommuneplanens arealdel, jf. [§ 12-1](#) femte ledd. Det kan være aktuelt for eksempel i by- og tettstedsområder. For utarbeiding av reguleringsplan gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven [kapittel 12](#).

Se [Reguleringsplansveilederen](#) – omtalen av forholdet mellom plannivåene i kapittel 2.1.

1.2.6 Rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel har rettsvirkning etter plan- og bygningsloven [§ 11-6](#) slik at den enkelte grunneier ikke kan ta i bruk eller endre bruk, bebygge eller dele sin eiendom på en måte som er i strid med planen. Arealformål, bestemmelser og hensynssoner avgjør hvilke restriksjoner og krav som blir stilt gjennom planen. Der det kreves reguleringsplan før gjennomføring av tiltak, vil det også være et krav om å fremme reguleringsforslag før det kan bli aktuelt å bygge eller etablere nye eiendommer (uten eventuell dispensasjon).

Det kan ikke foretas ekspropriasjon direkte etter arealdelen. I tilfelle må det utarbeides reguleringsplan, eller man må bruke ekspropriasjonshjemlene i [oreigningsloven](#) eller andre lover som har egne ekspropriasjonshjemler.

Dersom ikke annet blir vedtatt gjelder ny plan foran gammel plan. Gammel reguleringsplan vil fortsatt gjelde så langt det ikke er motstrid til kommuneplanen, jf. plan- og bygningsloven [§ 1-5](#).

Der det foreligger innsigelse mot arealdelen vil utgangspunktet være at planen først får rettsvirkning ved departementets avgjørelse. Kommunen kan likevel ved særskilt vedtak gi de øvrige deler av planen rettsvirkning dersom innsigelsen retter seg mot klart avgrensede områder, jf. plan- og bygningsloven [§ 11-16](#) første ledd. Det må i så fall angis på plankartet hvilke arealbruksendringer det er fremmet innsigelse til, og som ikke har rettsvirkning.

Søknadsbestemmelsene i [byggesaksdelen](#) av loven, det vil si oppregningen av tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven [§ 20-1](#) om søknad

og tillatelse, er langt på vei avgjørende for omfanget av rettsvirkningene av planen. Det vises i denne sammenheng også til plan- og bygningsloven [§ 1-6](#) om lovens definisjon av tiltak som faller inn under loven og derved rettsvirkningen av planer.

1.2.7 Byggesaksreglene¹

[Byggeregler på ett sted \(dibk.no\)](#)

Plan- og bygningsloven [kapittel 20](#) innebærer en myndighetsbehandling med forhåndskontroll og godkjenning av enkelttiltak. Ett viktig formål med søknads- og saksbehandlingsreglene i [lovens byggesaksdel](#) er å avklare tiltakets lovlighet før arbeidene settes i gang. I bestemmelsene går det fram at kommunen har plikt til å føre kontroll når det skal gjennomføres søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven [§ 20-1](#). Samtidig har tiltakshaveren plikt til å sende søknad som kommunen først må behandle og avgjøre før arbeidet kan settes i gang. For enklere tiltak er det noe enklere regler, jf. plan- og bygningsloven [§ 20-2](#).

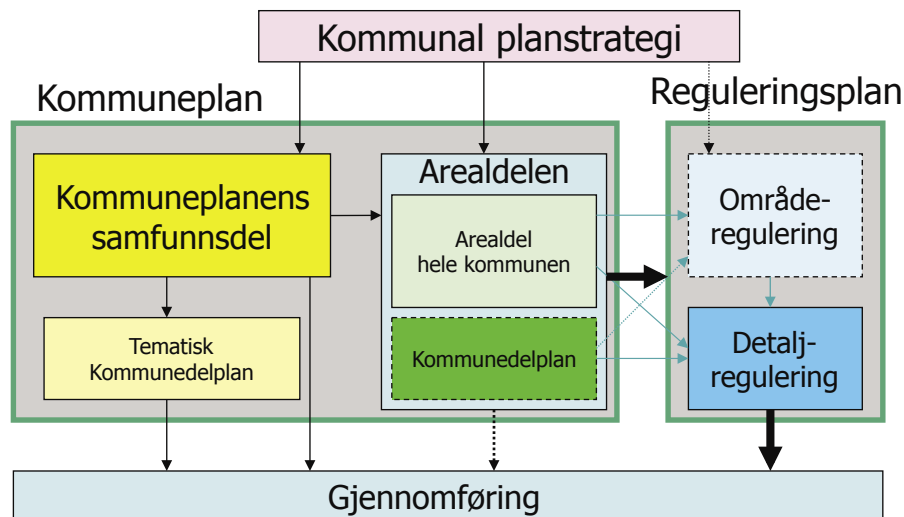
Behandling av midlertidige og transportable konstruksjoner er nærmere regulert i plan- og bygningsloven [§ 30-5](#), og omtalt i [rundskriv H-1/10 Iverksetting av ny byggesaksdel i plan- og bygningsloven](#).

Det er gjort unntak fra plikten til søknad og kontroll for nærmere bestemte anlegg som behandles etter sektorlov, jf. plan- og bygningsloven [§ 20-3](#).

Dette gjelder blant annet:

- visse veg- og jernbaneanlegg
- vannkraftanlegg
- elektriske anlegg
- oppdrettsanlegg.

¹ Byggesaksdelen i plan- og bygningsloven er Kommunal- og regionaldepartementets ansvarsområde



Figur 1: De formelle mulighetene loven gir for å gå fra kommuneplan til gjennomføring av tiltak.

1.2.8 Dispensasjon

Kommunen kan etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven [kapittel 19](#) gjøre unntak fra planen når det foreligger grunnlag for å dispensere.

1.2.9 Sanksjoner

Arbeider og tiltak (forhold) i strid med arealdelen kan følges opp etter sanksjonsbestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det gjelder også ny arealbruk i strid med planen som klart fanges opp av håndhevings- og gebyrreglene i plan- og bygningslovens del 5 [kapittel 32](#). Ulovlighetsoppfølging er pålegg om retting eller stans, tvangsmulkt, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg eller

forbud, tvangsfullbyrdelse og overtredelsesgebyr. Se KRD's rundskriv [H-1/10 om ulovlighetsoppfølging](#).

Kommuneplanens arealdel skal blant annet bidra til at enkelttiltak blir planlagt og gjennomført innenfor en helhetlig ramme.

Noen arealformål eller restriksjoner kan bare sikres midlertidig i arealdelen, blant annet ved midlertidig båndlegging gjennom hensynssone. Denne må følges opp med reguleringsplan eller vedtak etter annen lov. I kommuneplanens arealdel er områder for landbruks- natur- og friluftsfor-

Viktige forskjeller mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplan er:

- Kommuneplanens arealdel er en oversiktsplan, mens reguleringsplan er en mer detaljert plan.
- Kommuneplanens arealdel gir ikke ekspropriasjonsgrunnlag. Det kan reguleringsplan gi.
- Kommunestyrets vedtak om arealdel til kommuneplan kan ikke påklages. Det kan reguleringsplan-vedtak.
- Kommuneplanprosessen har mindre omfattende varslingsbestemmelser overfor private enn tilsvarende prosess for reguleringsplan.
- Kommuneplanens arealdel gir ikke adgang til å stille vilkår for utbygging og arealbruk i samme utstrekning som i reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser.
- Kommuneplanen har mindre mulighet for underdeling av visse arealformål.

mål samt reindrift (LNF(R)-områdene) en bunden kombinasjon. Det er først i reguleringsplan at dette arealformålet kan deles.

I områder med komplekse og detaljerte problemstillinger og der det skal gjennomføres større bygge- og anleggsarbeider, må det uansett utarbeides reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven [§ 12-1](#) tredje ledd om reguleringsplikt for større bygge- og anleggstiltak.

Reguleringsplaner kan utarbeides samordnet med

kommuneplanprosessen, jf. plan- og bygningsloven [§ 12-1](#) femte ledd. Slik kan reguleringsplan brukes framfor kommunedelplan til å utdype plangrunnlaget i et område. I slike tilfeller er det nødvendig å være oppmerksom på at varslings- og høringsbestemmelser som gjelder for reguleringsplaner er mer omfattende enn for kommune(del) plan.

Utarbeiding av områderegulering eller detaljregulering er omtalt i [veileder om reguleringsplan](#) kapittel 2.

2. Utarbeiding og saksbehandling

2.1. Oversikt

Dette kapittelet omtaler de aktuelle lovbestemmelsene for planutarbeiding og saksbehandling i kommunen og eventuelt departementet, og hvordan kommunen og andre aktører kan (og bør) samhandle og gjennomføre planarbeidet fram til det foreligger en endelig plan.

De vanlige hovedfasene i arbeidet med planforslag og plan er i kortform (med hovedoverskrifter som er benyttet gjennomgående i figurene nedenfor):

1. Planoppstart og planprogram
2. Utredninger og planløsninger
3. Planforslag og planbehandling

En mer detaljert oversikt over hovedfasene:

1. Forberedelser – grunnlag i vedtatt planstrategi
2. Oppstartfase:
 - utarbeiding av forslag til planprogram,
 - varsel om planoppstart og kunngjøring,
 - høring av forslag til planprogram,
 - vedtak om fastsetting av planprogram.
3. Utarbeiding av planforslag med planbeskrivelse som også inneholder en konsekvensutredning for nye områder til utbyggingsformål²

4. Høring og offentlig ettersyn av planforslag med konsekvensutredning
5. Ferdigstilling og vedtak av endelig plan med kunngjøring – eventuelt med innsigelsesbehandling og godkjenning av Miljøverndepartementet

I oppstartfasen jf. pkt 2 foran, kan arbeidet med planstrategi behandles sammen med utarbeiding av forslag til planprogram, og med samtidig høring av disse.

I planarbeidet kommer det vanligvis inn mange innspill med ønsker og forslag til ny eller endret arealbruk. Integrert i planprosessen må kommunen legge opp til en hensiktsmessig gjennomføring av innspillsrunden, herunder informere, sette frister og sørge for at saksbehandlingen overfor berørte oppfyller alminnelige krav til god forvaltningsskikk.

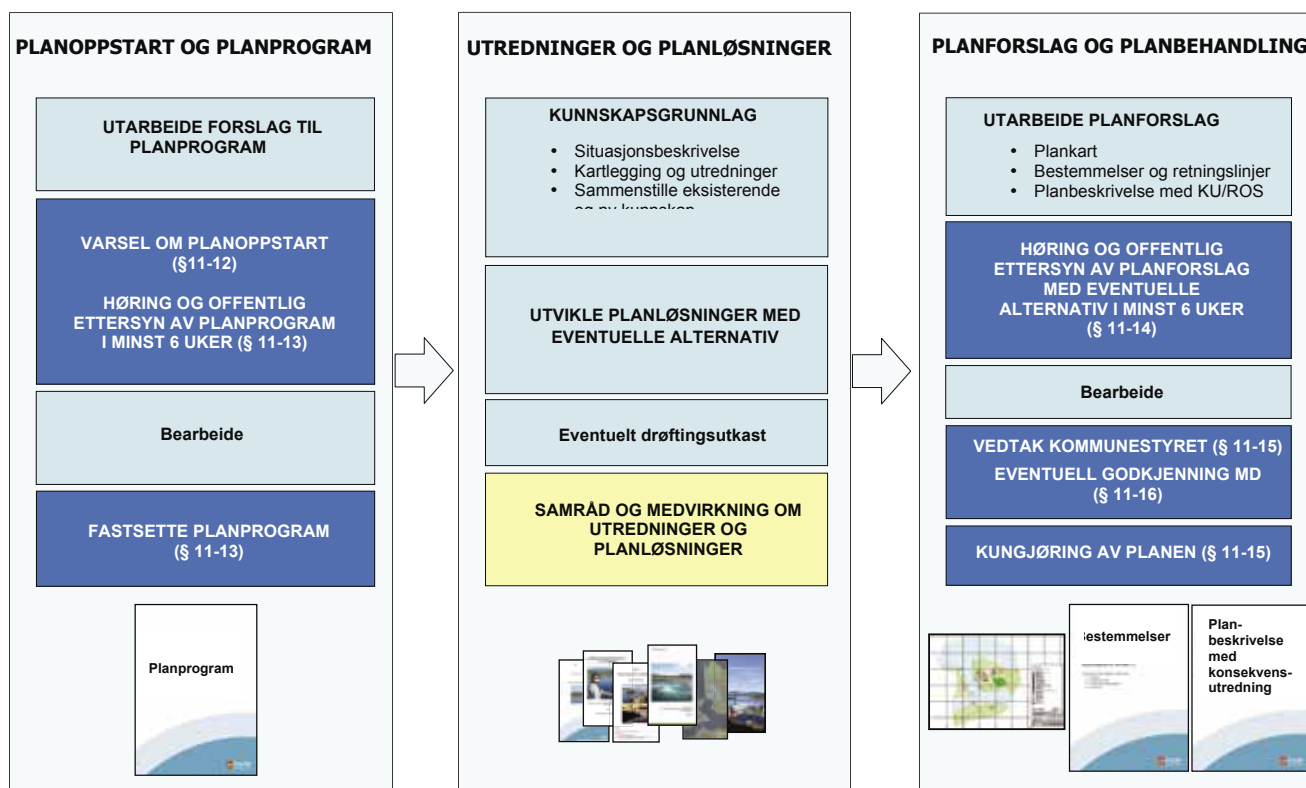
Regionalt planforum etter plan- og bygningsloven § 5-3 kan brukes både i oppstartfasen og underveis i utarbeidingen av planforslaget.

Arbeidet i de enkelte fasene og reglene for dette blir beskrevet nærmere nedenfor sammen med en del råd om hva som er hensiktsmessig framgangsmåte i arbeidet.

Figuren gir en enkel illustrasjon av en samlet planbehandling.

Figuren viser en oversikt over den samlede planprosessen for kommuneplanens arealdel i tre hovedfaser. De formelle prosesskravene ligger i de mørkeblå boksene. I de lyseblå boksene ligger

² Kommuneplanens arealdel skal ha en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3. For kommuneplanens arealdel er det naturlig at arbeidet med ROS inngår i arbeidet med konsekvensutredning. For nærmere omtale av ROS analyse i arealplaner vises til [DSB-veileder](#).



Figur 2: Oversikt over den samlede planprosessen for kommuneplan.

arbeidstrinnene i planprosessen. De gule figurboksene angir former for samarbeid, medvirkning og informasjon på de forskjellige trinn i planprosessen.

Hvordan kommunene legger opp prosessen i arbeidstrinnene vil variere, og tilpasses situasjonen. Det er ikke noe krav om å utarbeide et drøftingsutkast, men mange vil ha nytte av å gjøre det som grunnlag for egne drøftinger, samråd med berørte myndigheter og medvirkning fra organisasjoner og enkeltpersoner. Omfang og metode for medvirkning tilpasses situasjonen i den enkelte planprosess. I mange planprosesser vil mye av medvirkningen skje i arbeidet med utredningene; det være seg i form av barnetråkkregistreringer eller lokalkunnskap om biologisk mangfold med mer.

2.1.1 Forberedelser før varsel om planoppstart
Planprogrammet skal avklare rammer, utfordringer og mål for planarbeidet. Det skal bygge på

føringer i [kommunal planstrategi](#), eventuelt kan planstrategien inngå som del av arbeidet med planprogrammet.

Tilrettelegging for medvirkning fra ulike grupper i oppstartsfasen bør vurderes tidlig slik at opplegget for medvirkning kan bli fastsatt som del av planprogrammet.

Kommunen må i denne fasen bestemme seg for den interne organiseringen av planarbeidet i kommunen, og eventuelt sørge for å etablere et utvalg for kommuneplanarbeidet som får nødvendige delegasjonsfullmakter, mandat og ressurser til planarbeidet.

Kommunen kan velge forskjellige former for praktisk organisering av arbeidet med å lage forslag til arealdel av kommuneplan, enten i egen administrasjon, ved innleid konsulenthjelp eller i form av et eget sekretariat. Etter [kommuneloven](#) og [plan-](#)

og [bygningsloven](#) er utgangspunktet at kommunestyret har ansvaret for og ledelsen av planarbeidet, og med full instruksjonsrett overfor planutvalg og egen administrasjon.

Kommunestyret har myndighet til å vedta kommuneplaner og reguleringsplaner, og denne myndigheten kan ikke delegeres – med unntak for mindre reguleringsplaner i tråd med overordnet plan, jf. plan- og bygningsloven [§ 12-12](#) andre ledd og mindre endringer i kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningsloven [§ 11-17](#). Det framgår av de aktuelle bestemmelsene hvor det er delegasjonssperre. Ellers kan kommunestyret delegere kompetanse etter loven innenfor rammen av bestemmelsene i kommuneloven. Det ligger til rådmannens ansvarsområde å sørge for at administrasjonen utarbeider planforslaget.

Kunnskap og faktagrunnlag til arbeidet med arealdelen er tilgjengelig gjennom en rekke [databaser og innsynsløsninger på Internett](#). En viktig forbedring til planarbeidet er innsamling og systematisering av informasjon.

geoNorge er det [nasjonale nettstedet for kartdata](#) og annen geografisk stedfestet informasjon. Her kan kommunen søke etter, få informasjon om og tilgang til det som er tilgjengelig av slik informasjon. **geoNorge** er en del av [Norge digitalt](#); et samarbeid mellom offentlige virksomheter med ansvar for å etablere og forvalte kartdata og annen stedfestet geografisk informasjon eller som er store brukere av slik informasjon. Her kan kommunen laste ned kartdata til bruk i arbeidet med arealdelen.

2.1.2 Varsel om planoppstart og forslag til planprogram

De nærmere bestemmelsene om planbehandlingen framgår av plan- og bygningsloven [kapittel 11 kommuneplan](#). [§§ 11-12](#) og [11-13](#) gjelder varsling av oppstart av planarbeid og kravene til utarbeiding, høring og fastsetting av planprogram.

[Forskrift om konsekvensutredninger § 6](#) gir utfyllende krav til planprogram:

§ 11-12 Oppstart av arbeid med kommuneplan

Kommuneplanen kan utarbeides samlet eller for samfunnsdel og kommuneplanens arealdel hver for seg jf. [§§ 11-2](#) og [11-5](#).

Når planarbeid, herunder revisjon av plan, igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles om formål og viktige problemstillinger for planarbeidet. Det skal alltid kunngjøres en melding om dette i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom elektroniske medier.

§ 11-13 Utarbeiding av planprogram første ledd

For kommuneplan skal det utarbeides planprogram etter reglene i [§ 4-1](#). Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsel om oppstart og kunngjøring av planarbeidet og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Fristen for å gi uttalelse skal være minst seks uker.

Når kommunen i sin planstrategi etter [§ 10-1](#) har bestemt seg for å revidere eller lage ny arealdel skal den varsle planoppstart etter [§ 11-12](#) andre ledd, slik at både allmennheten, det vil si innbyggerne i kommunen, og næringsdrivende blir gjort oppmerksomme på planarbeidet. Varselet skal redegjøre for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og opplegget for medvirkning. Det kreves både direkte varsel til berørte myndigheter og organisasjoner og kunngjøring. Dette er også en konkretisering av plikten til å tilrettelegge for medvirkning, informasjon og debatt etter [§ 5-1](#) allerede fra tidlig i planprosessen. Hensikten er at kommunen skal ha et bredt og godt grunnlag for planutarbeidingen.

Som ledd i planoppstart skal kommunen utarbeide et forslag til planprogram.

PLANPROGRAM



Planprogrammet inngår som første fase i planarbeidet der formål, viktige spørsmål og rammene for gjennomføringen av planarbeidet med nødvendige utredninger og medvirkning fastsettes. Kommunen bestemmer selv hvor omfattende planprogrammet skal være.

FORMELLE KRAV:

- Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minst 6 uker. Planprogrammet skal gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier (§ 11-13).
- Kommunen skal vurdere om det er behov for åpent møte om planprogrammet (Forskrift om konsekvensutredning § 7).
- Planprogrammet fastsettes av kommunestyret. Kommunestyret kan delegere myndigheten i samsvar med kommunelovens regler (§ 11-13).
- Kopi av fastsatt planprogram skal sendes de som har avgitt uttalelse (Forskrift om konsekvensutredning § 8).

Figur 3: Oversikt over formelle krav til planprogram.

Kravet til planprogram er ment å styrke medvirkningen i denne tidlige fasen av planarbeidet og bidra til en målrettet og forutsigbar planprosess. Planprogrammet skal være grunnlag for planarbeidet, det vil i praksis si en arbeids-, utrednings- og medvirkningsplan for arbeidet med arealdelen. Det understrekes at selv om det på tidspunktet for oppstart av planarbeidet er usikkert om, eller på

hvilken måte, planarbeidet vil medføre arealendringer, så skal det utarbeides et planprogram.

Planprogrammet skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsel om oppstart og kunngjøring av planarbeidet. Forslaget til planprogram må derfor utarbeides før varsel om oppstart av planarbeidet. For å gi

MEDVIRKNING



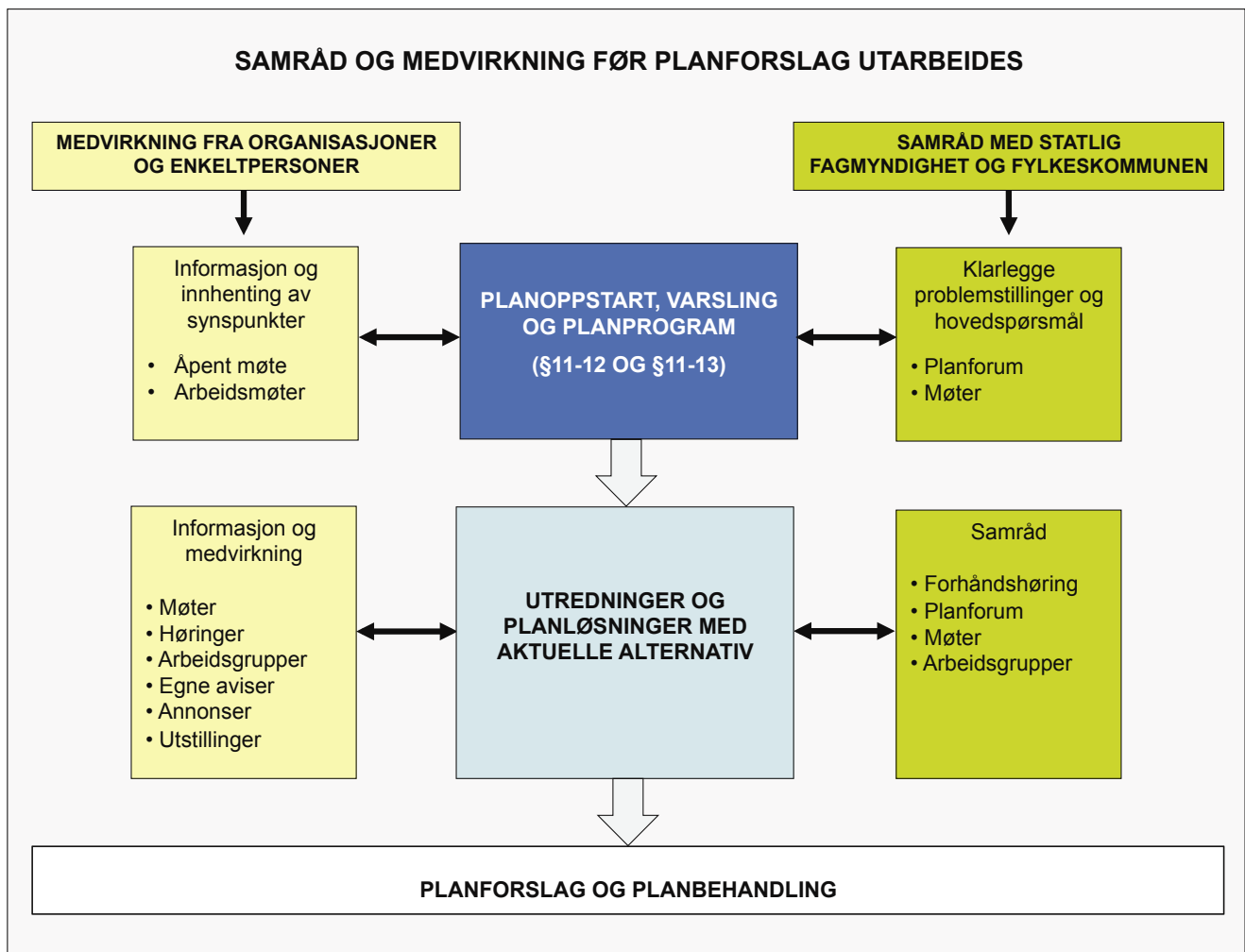
Planmyndigheten skal gjennom hele planarbeidet sørge for åpen bred og tilgjengelig medvirkning i lokalsamfunnet og dialog med organiserte og uorganiserte interesser.

Kommuneplanens arealdel er en overordnet arealplan. Kommunen bør tilpasse medvirkningen slik at den ikke blir for omfattende i forhold til de strategiske beslutningene som skal tas gjennom planvedtaket.

FORMELLE KRAV:

- Det skal legges til rette for medvirkning, og sikres medvirkning fra grupper som ikke er i stand til å medvirke direkte (§ 5-1)

Figur 4: Formelle krav til medvirkning i planarbeidet.



Figur 5: Varsel og kunngjøring av planoppstart med planprogram

høringspartene best mulig oversikt over planprosessen er det naturlig at varsel og kunngjøring av planoppstart gjøres samtidig med høring og offentlig ettersyn av planprogram.

Medvirkningsopplegget i utarbeidelse av forslag til planprogram før ordinær høring, bør gjenspeile omfanget av planprosessen i forhold til om det eksempelvis tas sikte på en liten eller en full rulling av kommuneplanen. Det er også hensiktsmessig å vurdere medvirkningsopplegget opp mot hva slags innspill som foreligger til planarbeidet, for eksempel om det allerede i planprogramfasen foreligger forslag til nye byggeområder og andre større arealendringer.

Oversikt over hva som kreves ved oppstarten av arbeidet med en kommuneplan

SAMRÅD OG MEDVIRKNING

Figuren viser samråd og medvirkning før selve planforslaget utarbeides. De mest vanlige medvirkningsformene fra organisasjoner og enkeltpersoner er framhevet. Samarbeidet med berørte myndigheter er definert som samråd.

Reglene for varsling og kunngjøring krever at det tas inn en annonse i en alminnelig lest papiravis på stedet og også publiseres på kommunens internettside og/eller lokal nettavis (elektroniske medier). Annonsen og kunngjøringen skal angi

FORHÅNDSDISKUSJON



Som metode i arbeidet med planprogram vil en organisert forhåndsdiskusjon om prinsippløsninger kunne være et virkemiddel for å sikre tidlig medvirkning og samråd om konkrete planløsninger og konsekvenser, spesielt i kompliserte eller konfliktfylte planprosesser.

Forhåndsdiskusjon har som formål å gi:

- Mulighet til tidlig konfliktløsning i forhold til myndigheter med innsigelsesmyndighet,
- bedre innsikt og påvirkningsmulighet i planarbeidet for allmennheten,
- mulighet for å drøfte alternativer, kunnskapsbehov, konsekvenser og behov for planoppfølging,
- bedre beslutningsunderlag for den politiske behandlingen før utlegging til offentlig ettersyn, ved at synspunkter og eventuelle konflikter er godt kjent og belyst.
- Forhåndsdiskusjonene kan gis ulik form avhengig av planarbeidets behov.

Figur 6: Forhåndsdiskusjon som metode i arbeidet med planprogrammet.

området som omfattes av planarbeidet, og hovedinnhold og de viktigste spørsmål som tas opp i planen.

Videre skal alle berørte statlige, fylkeskommunale og kommunale myndigheter og organ samt aktuelle interesseorganisasjoner varsles ved brev.

Dersom det legges opp til samtidig prosess for kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, må også varsel etter plan- og bygningsloven § 12-8 sendes grunneiere og andre direkte berørte innenfor området det skal utarbeides reguleringsplan for. Med brev tenkes det på post, men brev kan også sendes elektronisk. Uansett må det kunne dokumenteres at varsel er sendt.

2.1.3 Nærmere om innholdet i planprogram

Hensikten med planprogrammet er å klargjøre formål, premisser, innhold, medvirkning og framdrift i plan- og utredningsarbeidet. Arbeidet med planprogrammet gir også en god mulighet til tidlig å angi nødvendige virkemidler for gjennomføringen

av planarbeidet, sikre tidlig politisk behandling av prinsippene for planleggingen med aktuelle alternativer og sikre forhåndsdiskusjon om utkast til planløsninger. Dette vil være særlig viktig i kompliserte eller konfliktfylte planprosesser.

Dersom forslaget til arealdel inneholder nye utbyggingsområder eller vesentlig endring av eksisterende, kreves konsekvensutredning av planforslagets virkninger for miljø og samfunn etter [forskrift om konsekvensutredninger](#). Virkningene skal belyses både for planforslagets utbyggingsområder enkeltvis og samlet. [Forskriftens § 6](#) angir hva planprogrammet må omtale for i tilstrekkelig grad å avklare utredningsbehovene og hva konsekvensutredningen skal omfatte. Dette omfatter viktige tema og problemstillinger for miljø og samfunn, konkrete forhold som skal utredes, hvordan alternativer skal utredes, kunnskap og metoder som skal benyttes og krav til dokumentasjon fra forslagsstillere. Konsekvensutredningen skal være en integrert del av planarbeidet. For å sikre at man kan ta stilling til at utredningskravene fastsatt i

KUNNGJØRING AV PLANARBEID

Bodø kommune har vedtatt å starte opp arbeidet med en ny kommunedelplan for Saltstraumen, og lagt forslag til planprogram ut på offentlig høring. Frist for innspill på planprogram og utforming av ny kommunedelplan er 19. juni 2009. Ny kommunedelplan skal erstatte gjeldende kommunedelplan vedtatt i 2003. Her kan du lese mer om forslag til planprogram og hvordan du kan delta i planarbeidet.

1. Høring av planprogram

Første steg i arbeidet med ny kommunedelplan for Saltstraumen er utarbeiding av planprogram. Dette er en oppskrift for planarbeidet som bestemmer hvordan prosessen skal organiseres, hvem som skal delta, hvilke problemstillinger som skal ha fokus og hvilke utredninger som skal gjennomføres.

Programmet ligger ute på høring i perioden 9. mai -19. juni, se under. Vi håper at så mange som mulig benytter sjansen til å komme med innspill på rammene for den videre planprosessen og innholdet i ny kommunedelplan. Frist for innspill er 19. juni.

Planprogrammet er også lagt ut på Saltstraumen nærmiljøkontor, biblioteket og servicetorgene på Herredshuset og Postgården.

2. Vi ønsker særlig tilbakemelding på:

Innholdet i forslag til planprogram

- Organisering av planarbeidet
- Ny planavgrensning
- Sentrale problemstillinger som bør løses i planarbeidet
- Kartleggings- og utredningsbehov

Innhold i ny plan

- Konkrete forslag til ny arealbruk (bruk vedlagte innspillsskjema)
- Prinsipper for framtidig utvikling og arealbruk
- Funksjonsbehov og lokaliseringalternativ for ny offentlig kai og gjestehavn
- Forhold som går på gjennomføring eller finansiering av konkrete arbeidsoppgaver, for eksempel skjøtsel av kulturlandskap eller generelt opprydningsarbeid, reguleres ikke gjennom kommunedelplanen. Slike forslag sendes direkte til lokalutvalget som innspill til lokalutvalgets handlingsplan og arbeidet med konkrete stedsutviklingstiltak.

3. Slik deltar du i arbeidet:

Folkemøter / ide-verksteder

Det inviteres til folkemøte på Saltstraumen skole onsdag 27. mai og tirsdag 16. juni fra kl.17.30 til 21.00. Det serveres mat underveis. Møtene legges opp som to ide-verksteder, hvor alle får være med å jobbe fram prioriterte innsatsområder til arbeidet med kommunedelplanen og stedsutvikling i Saltstraumen. Les mer om opplegget her (pdf)

Av logistikkmessige hensyn bes det om tilbakemelding på mulig deltakelse til en av kontaktpersonene så raskt som mulig.

forts...

...forts KUNNGJØRING AV PLANARBEID

Åpne kontordager

Det holdes åpne kontordager på Saltstraumen nærmiljøkontor 18. mai kl. 09.00 - 12.00 og 19. mai kl. 14.00 - 17.00. Her vil planlegger fra byplankontoret være tilgjengelig for innspill og konkrete spørsmål.

Skriftlig innspill

Skriftlige innspill og merknader kan sendes som brev eller e-post til

Bodø kommune, postboks 319, 8001 Bodø / bodo.kommune.no

Innspill på nye utbyggingstiltak fylles ut i eget skjema sendt til alle grunneierne. Skjemaet kan også lastes ned fra kommunens hjemmeside, se innledningsvis.

Få informasjon på e-post

Planprogrammet og annen informasjon underveis i prosessen kan fås tilsendt pr. e-post. Påmelding skjer ved å sende e-post med fullt navn til bodo.kommune.no

Kontaktpersoner:

- v/byplankontoret

4. Veien videre

Etter vedtak av planprogrammet starter arbeidet med å utarbeide et konkret planforslag med tilhørende konsekvensutredning, med bakgrunn i innspillene som mottas i høringen av planprogrammet. Høringen av planforslaget vil bli varslet og annonsert tilsvarende som for høringen av planprogrammet.

Figur 7: Eksempel på kunngjøring av planarbeid, Bodø kommune.

Et eksempel på innholdsfortegnelse for planprogram for arealdelen kan være:

- Formål med planarbeidet
- Premisser: Eksisterende nasjonale, regionale og lokale mål og planer som er relevante for planarbeidet og hvordan disse kommer til anvendelse
- Innhold: Beskrivelse av eventuelle konkrete forslag til endret arealbruk, herunder eventuelt alternativer
- Planprosessen: frister, deltakere, medvirkning
- Konsekvensutredning
- Eksisterende kunnskap for relevante tema:
 - Eventuelt behov for ny kunnskap
 - Hvordan enkeltområder skal utredes, herunder alternativer
 - Hvordan samlede arealbruksendringer skal vurderes
 - Krav til dokumentasjon fra forslagsstillere

planprogrammet er overholdt, bør det gå tydelig fram av planprogrammet hva som skal utredes og belyses i konsekvensutredningen.

<http://www.regjeringen.no/kuveileder>

Veilederen "Konsekvensutredning av oversiktsplaner" redegjør nærmere for hva de enkelte elementene i planprogrammet bør omfatte for å oppfylle kravene i [forskrift om konsekvensutredninger](#).

2.1.4 Høring av planprogrammet

I forbindelse med høringen og offentlig ettersyn av planprogrammet skal statlige og regionale myndigheter og andre kommuner medvirke og gi relevante innspill. Berørte statlige og regionale organer plikter å si fra allerede under høringen av planprogrammet dersom de vurderer det slik at planen kan komme i konflikt med overordnede interesser.

Ved høring av planprogrammet kan det være hensiktsmessig å nytte regionalt planforum.

KU-forskriftens § 7 tredje ledd om Høring, behandling og fastsetting av program:

Dersom berørte regionale eller statlige myndigheter på grunnlag av forslag til planprogram vurderer at planen kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale hensyn, skal dette fremgå av høringsuttalelsen.

Kommunen skal vurdere behovet for og hvis den anser det nødvendig, gjennomføre et offentlig møte som ledd i arbeidet med å fastsette planprogrammet, jf. [§ 7 i forskrift om konsekvensutredninger](#). Planprogrammet for kommuneplanens arealdel legger viktige føringer for videre planarbeid som berører hele befolkningen. Slik eksempelet i figur 7 over viser vil det ofte være hensiktsmessig med bred medvirkning i form av for eksempel folkemøter før planprogrammet fastsettes.

Kan planen få vesentlige [miljøvirkninger i et annet land](#), skal planprogrammet sendes berørte myndigheter i dette landet med mulighet til å delta i planprosessen. Kopi skal [sendes Miljøverndepartementet](#). Dersom annet land velger å delta i planarbeidet, skal kravene til saksbehandling i

[forskrift om konsekvensutredninger](#) § 19, jf. §§ 7 og 10-13, legges til grunn.

2.1.5 Fastsetting av planprogrammet

Etter høringen og som del av arbeidet med endelig forslag til planprogram skal kommunen redegjøre for innkomne uttalelser, hvordan de er vurdert og ivare tatt.

I henhold til [§ 11-13](#) andre ledd fastsettes planprogrammet i utgangspunktet av kommunestyret, men kommunestyret kan delegere myndigheten i samsvar med kommunelovens regler. For å sikre politisk forankring av planarbeidet anbefales det at kommunestyret fastsetter planprogrammet. Ved fastsettingen av planprogrammet skal kommunen gi retningslinjer for planarbeidet, herunder om vurdering av alternativer. Fastsatt planprogram legges til grunn for videre planarbeid og kan sammenliknes med en avtale som skal følges opp.

Det skal sendes kopi av fastsatt planprogram til de som har gitt høringsuttalelse.

2.1.6 Utarbeiding av planforslag - planbeskrivelse med konsekvensutredning

§ 4-2 Planbeskrivelse og konsekvensutredning

[§ 4-2](#) første ledd:

Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

[§ 4-2](#) annet ledd:

For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn.

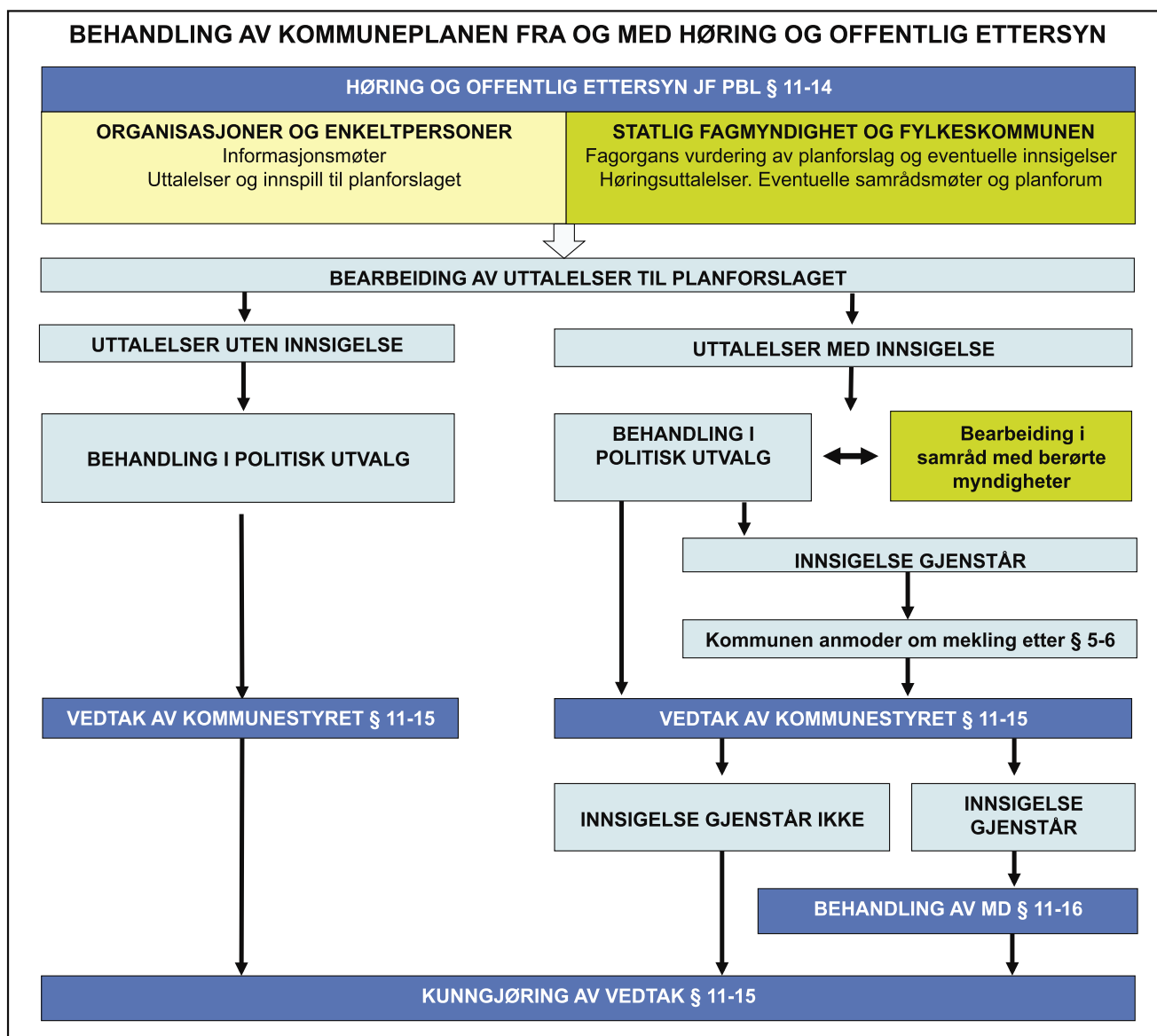
§ 4-2 første ledd innebærer at det alltid er krav om en planbeskrivelse som redegjør for hva planen vil bety for berørte parter, interesser og hensyn.

§ 4-2 andre ledd innebærer et krav til en utvidet beskrivelse av virkningene, en konsekvensutredning, som en del av planbeskrivelsen. For de deler av kommuneplanens arealdel som fastsetter rammer for framtidig utbygging og som innebærer endringer i forhold til gjeldende plan, samt kommunedelplaner der det angis områder

for utbyggingsformål, gjelder kravene til konsekvensutredning jf. plan- og bygningsloven §§ 4-2 og 11-14 andre ledd, siste punktum. Konsekvensutredningen skal tydelig skilles ut som en egen del av planbeskrivelsen. Utfyllede krav til arbeidet med konsekvensutredning er gitt i [Forskrift om konsekvensutredning](#) etter plan- og bygningsloven. Se veileder om KU i [oversiktsplaner](#).

2.2. Behandling av planforslaget

Oversikt



Figur 8: Prosesskrav for utarbeiding av planforslag med konsekvensutredning.

2.2.1 Høring og offentlig ettersyn – kommuneplan

§ 11-14 Høring av planforslag

Forslag til kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Fristen for å gi uttalelse og eventuelt å fremme innsigelse til kommuneplanens arealdel skal være minst seks uker.

Når planforslaget er utarbeidet tar utvalget stilling til om utkastet skal legges ut til offentlig ettersyn og sendes ut på høring til statlige, regionale og kommunale myndigheter og andre offentlige organer, organisasjoner og institusjoner som blir berørt av forslaget, jf. plan- og bygningsloven § 11-14 første ledd, jf. § 5-2 første ledd.

Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn ved at kommunen kunngjør i pressen at forslaget er tilgjengelig for gjennomsyn. Kunngjøringen skal som regel skje i minst én avis som er alminnelig lest på stedet. Planforslaget skal også kunngjøres gjennom elektroniske medier. Kunngjøringen skal klart angi det området forslaget omfatter og skal gi en rimelig frist for merknader som ikke må settes kortere enn 6 uker. Den angitte frist er å anse som en minimumsfrist, og etter omstendighetene bør det vurderes å forlenge denne fristen. For

eksempel kan dette gjøres når utleggelse skjer i forbindelse med ferier eller hvor stedlige forhold gjør at høringsorganer trenger mer tid. I saker som berører organer med sjeldne møter bør også fristen vurderes forlenget. Spørsmål om behov for forlengelse bør tas opp av vedkommende organ med kommunen, og det bør eventuelt avtales en lengre frist. Planforslaget skal ikke sendes til Miljøverndepartementet.

Når planforslaget er sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn har statlige fagmyndigheter, fylkeskommunen og andre kommuner mulighet til å fremme innsigelse til forslaget. Det bør legges opp til at planen tas opp i regionalt planforum i løpet av høring/offentlig ettersyn.

Hvis kommunen ikke har tatt tilstrekkelig hensyn til tidligere innspill fra myndigheter som har rett til å fremme innsigelse og de opprettholder sin vurdering av konflikten i forhold til sine interesser, kan vedkommende myndighet bruke sin formelle mulighet til å fremme innsigelse. Fristen for å fremme innsigelse er innen utløpet av høringsfristen, jf. plan- og bygningsloven § 11-14 første ledd andre punktum. Kommunen og innsigelsesmyndigheten kan bli enige om å forlenge fristen for innsigelse, se nedenfor.

De samme regler gjelder for kommunedelplaner for areal.

Offentleglova gir alle en rett til å kunne gjøre seg kjent med planforslaget og de dokumenter som ligger til grunn for det, med unntak av de tilfeller som går fram av kapittel 3 i offentliglova.

KUNNGJØRING AV PLANFORSLAG

Moss kommune - forslag til kommuneplan 2011-2022 - Offentlig ettersyn

Med henvisning til plan- og bygningslovens § 11-14 legges forslag til ny kommuneplan ut til offentlig ettersyn fra 15. februar - 1. april.

Publisert av; . Ansvarlig; . Sist endret 11.03.2011

Formannskapet behandlet forslaget 31. januar 2011 og fattet følgende enstemmige vedtak:

FSK-001/11 Vedtak:

Forslag til kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel, med H's tillegg, sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslovens § 11-14. Høringsfristen settes til 1. april 2011.

I tillegg til rådmannens forslag ønsker vi å inkludere følgende innspill i høringen:

- Innspill fra Prosjekt AS - Parselhager på Fuglevik
- Innspill fra Bygg - Dillingøy

I samsvar med formannskapets vedtak sendes forslag til kommuneplan for Moss 2011-2022 på høring og legges ut til offentlig ettersyn i perioden 15. februar - 1. april 2011.

Planens dokumenter følger som lenker nederst i denne artikkelen og er også lagt ut i rådhusets ekspedisjon.

Utfyllende kommentarer:

Forslaget til kommuneplan er justert i henhold til formannskapets vedtak av 31. januar 2011 ved at de to nevnte innspillene er innarbeidet i arealplankartet. Det er i tillegg utarbeidet en enkel konsekvensutredning (KU) for disse to tiltakene.

I kommuneplanens planbeskrivelse er tre områder omtalt som arealreserver som først skal vurderes for eventuelt utbygging etter kommuneplanperiodens utløp. Dette gjelder to næringsområder i næringsaksen mellom Nore og Moss Pukkverk og tidligere avsatte boligområder på Mosseskogen vest. Områdene er merket #1, #2 og #3 og angitt som bestemmelsesområde i arealplankartet.

Det vil kunne være aktuelt å ta inn et punkt i kommuneplanens bestemmelser som klargjør at dette er arealer som først kan vurderes for eventuelt utbygging etter kommuneplanperiodens utløp.

Det gjøres videre oppmerksom på at kommunedelplan for Moss østre (næringsaksen) vil bli fremmet for formannskapet ultimo februar og foreslått lagt ut til tredje gangs offentlig ettersyn samtidig med høringen av kommuneplanen. Kommunedelplanen utfyller kommuneplanens overordnede rammer og føringer med bl.a. egen planbeskrivelse og konsekvensutredning.

Høringsdokumentene:

Plandokumentene består av:

Saksframlegg med vedtak fra formannskapets behandling 31.01.2010

Høringsforslag: Kommuneplan Moss kommune 2011-2022

Plankart

Konsekvensutredninger for Kambo, Dillingøy og Fuglevik

Høringsinnspill med administrative vurderinger

De sentrale plandokumentene er lagt ut i resepsjonen på kommunens rådhus. Ta kontakt dersom ytterligere opplysninger ønskes.

Referansedokumenter ligger på Regionrådets hjemmeside:

Konsekvensutredninger for Kambo, Dillingøy og Fuglevik

Plankartet for Moss ligger tilgjengelig på kommunens kartinnsynsløsning (merket Kommuneplan høringsforslag).

Sammenstilt kart med kommuneplanene for hele Mossregionen er tilgjengelig for innsyn. (Hvis kartdata ikke kommer opp, kan du se denne veiledningen.)

Høringsmøter avholdes på skoler i utvalgte bydeler 9., 10. og 16. mars.

Eventuelle spørsmål til høringdokumentene kan rettes til kommuneplanlegger.

Eventuelle merknader til planen bes sendt kommunen som ordinær post eller som e-post innen 1. april 2011.

Post: Kirkegata 15, Postboks 175, 1501 Moss

Telefon: (sentralbord)

E-post: kommune.no

Figur 9: Eksempel på kunngjøring av planforslag til offentlig ettersyn, Moss kommune.

2.2.2 Innsigelse til planforslag

§ 11-16 Innsigelse og vedtak av departementet

For innsigelse til kommuneplanens arealdel gjelder §§ 5-4 til 5-6. Dersom innsigelsen knytter seg til klart avgrensede deler av planen, kan kommunestyret likevel vedta at de øvrige delene av kommuneplanens arealdel skal ha rettsvirkning. ”

Departementet avgjør om innsigelsen skal tas til følge og kan i den forbindelse gjøre de endringer i kommuneplanens arealdel som finnes påkrevd.

Departementet kan, selv om det ikke er reist innsigelse, oppheve hele eller deler av planen eller gjøre de endringer som finnes påkrevd, dersom den strider mot nasjonale interesser eller regional plan. Kommunen skal ha fått mulighet til å uttale seg før departementet treffer vedtak. Kommunen må innen tre måneder etter at departementet har mottatt den være underrettet om at planen kan bli endret.

Departementets vedtak kan ikke påklages.

Innsigelse innebærer at kommunen ikke har myndighet til å vedta en arealplan med rettslig bindende virkning. Dersom det ikke blir enighet avgjøres saken av Miljøverndepartementet.

Den generelle bestemmelsen om innsigelse er plan- og bygningsloven § 5-4 Myndighet til å fremme innsigelse til planforslag.

Innsigelse kan rette seg mot:

- realiteten (innholdet) i planen:
 - utlagt arealbruk etter pbl § 11-7
 - hensynssone som det etter § 11-8 knyttes forskjellige typer rettsvirkninger til
 - planbestemmelser etter plan- og bygningsloven §§ 11-9 til 11-11
- formelle forhold, for eksempel:
 - utforming av en planbestemmelse
 - lovligheten av et beskrevet arealformål
 - at planen ikke er framstilt i tråd med gjeldende kartforskrift/tegneregler
 - selve saksbehandlingen når et spørsmål ikke er ferdig utredet og avgjørelsen derfor bør utsettes jf. forvaltningsloven § 17
 - at det mangler konsekvensutredning eller at denne er mangelfull
 - at saken ikke er utredet og vurdert i tråd med naturmangfoldlovens kapittel II eller § 53
- planutkastet kommer i konflikt med regional vannforvaltningsplan
- planutkastet kommer i konflikt med pågående planarbeid på fylkesnivå, eller regionalt arbeid etter andre lover

Innsigelsen skal være forankret i, og begrunnet ut fra vedtatte nasjonale eller viktige regionale mål, rammer og retningslinjer. Andre kommuner kan fremme innsigelse i spørsmål som er av vesentlig betydning for kommunens innbyggere. Innsigelsen må være knyttet til konkrete arealer eller bestemmelser i planforslaget og være tydelig avgrenset. Det må skilles tydelig mellom formelle innsigelser og øvrige merknader eller kommentarer til planforslaget. Det forutsettes at det ikke er fremmet innsigelse til eller kunne vært fremmet innsigelse til det samme forholdet i tidligere plan som er mindre enn ti år gammel, jf. plan- og bygningsloven § 5-5.

2.2.3 Etter høring og offentlig ettersyn

Etter gjennomført høring og offentlig ettersyn av planforslaget skal kommunen oppsummere høringsuttalelser, vurdere om kunnskapsgrunnlaget er godt nok og ta stilling til om det er behov for endringer av planforslaget.

Dersom det under høringen har kommet inn nye forslag til områder for utbyggingsformål som kommunen ønsker tatt inn i planen, må disse områdene konsekvensutredes og planendringen med konsekvensutredning legges ut til offentlig ettersyn. Nytt offentlig ettersyn er også påkrevd hvis det gjøres andre vesentlige endringer i planforslaget. I slike tilfeller må det gis en redegjørelse for konsekvensene av endringen for miljø og samfunn.

2.2.4 Oppfølging av en konsekvensutredning

KU-forskriftens § 12 *Hensyntaken til konsekvensutredningen ved vedtak og gjennomføring* er sentral for bruken av en konsekvensutredning.

For kommuneplaner som omfattes av [Forskrift om konsekvensutredninger](#) gjelder særlige bestemmelser om at det må tas hensyn til konsekvensutredningen ved 2. gangs behandling av planforslaget. Blant annet skal det i saksframlegget framgå hvordan virkningene av planforslaget med konsekvensutredning og innkomne uttalelser er vurdert og hvilken betydning disse er tillagt.

Med utgangspunkt i konsekvensutredningen for nye områder til utbyggingsformål skal det i kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner i nødvendig grad klargjøres hvilke forhold som skal avklares og belyses i det videre planarbeidet. Dette følger av at kommuneplanleggingen gir føringer for planlegging på et mer detaljert plannivå og kan stille krav til denne, herunder krav til nærmere utredninger. Dermed vil utredningsbehov på et mer detaljert nivå enn det som er naturlig i kommuneplanleggingen kunne bli dekket i tilknytning til reguleringsplan uavhengig av om reguleringsplanen omfattes av KU-bestemmelsene eller ikke.

Det skal i forbindelse med behandlingen av planforslag, med utgangspunkt i konsekvensutredningen og merknadene til denne, fastsettes hensynssoner eller gis planbestemmelser (se del 3) med sikte på å overvåke planens virkninger og begrense og avbøte negative virkninger av vesentlig betydning, jf. plan- og bygningsloven [§ 11-9](#) nr. 8. For kommuneplaner vil det i en viss utstrekning være anledningen til å fastsette bestemmelser, jf. [§§ 11-9 til 11-11](#), som vil gi mulighet til å fastsette slike vilkår.

2.2.5 Vedtaksmuligheter for planforslag

Framstillingen nedenfor er delt for:

- 1) Egengodkjenning av kommunestyret og
- 2) Behandling av planer med innsigelse

Kommunen kan fatte endelig planvedtak med rettsvirkning hvis:

- Det ikke foreligger innsigelse til planen etter høring.
- Eventuell innsigelse er trukket tilbake av det organ som har fremmet den.
- Kommunen etter mekling har tatt eventuell innsigelse til følge og foretatt mindre endring i planforslaget som ikke krever ny utleggelse til offentlig ettersyn.
- Kommunen etter mekling har tatt innsigelsen til følge, endret planforslaget vesentlig og foretatt ny utleggelse til offentlig ettersyn.
- Innsigelsen knytter seg til klart avgrensede områder og disse er skilt ut for videre behandling. Den øvrige delen av planen kan vedtas med rettsvirkning etter avklaring med den aktuelle fagmyndighet, jf. bestemmelsene i plan- og bygningsloven [§ 11-16](#).

Kommunen kan ikke fatte endelig planvedtak hvis:

- Det foreligger innsigelse til planen og kommunen ikke vil ta den til følge.

Dersom det er uklarheter om det foreligger innsigelse, må dette avklares med innsigelsesmyndigheten før kommunen treffer endelig planvedtak.

2.2.6 Vedtak av kommunestyret

§ 11-15 Vedtak av kommuneplan

Kommunestyret selv vedtar kommuneplanen. Dersom kommunestyret vil treffe vedtak om kommuneplanens arealdel som medfører en bruk av arealer som ikke har vært gjenstand for høring under planbehandlingen, må de deler av planen som ønskes endret, tas opp til ny behandling.

Planen skal kunngjøres og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Et eksemplar av planen skal sendes til departementet, fylkesmannen, regional planmyndighet og berørte statlige myndigheter.

Kommunestyrets vedtak om kommuneplan kan ikke påklages.

Etter at administrasjonen har utformet endelig planforslag på bakgrunn av høringsinnspillene, behandles forslaget gjerne av et kommuneplanutvalg

som gir tilråding til kommunestyret. Dersom det ikke foreligger innsigelse til dette forslaget, kan kommunestyret treffe endelig vedtak.

2.2.7 Saksbehandling av planforslag med innsigelse

Kommunen kan ikke se bort fra en innsigelse og bør i alle tilfelle drøfte saken med vedkommende organ som har reist innsigelse eller fylkesmannen/fylkeskommunen for å se om det er mulighet for å komme til enighet. Her vil det være viktig at kommunen bruker regionalt planforum og eventuelle arbeidsgrupper.

2.2.8 Mekling

Dersom det etter avsluttet høring foreligger innsigelse fra en [statlig fagmyndighet](#), nabokommune, fylkeskommunen, eller [Sametinget](#) som kommunen ikke vil ta til følge, skal det etter [§ 5-6](#) foretas mekling mellom partene. Meklingen foretas av fylkesmannen eventuelt med nødvendig planfaglig bistand fra fylkeskommunen. Mekling bør skje på grunnlag av at innsigelsen er behandlet i et politisk organ. Det vil si at meklingen bør være gjennomført før kommunestyret treffer kommunens sluttvedtak.

MEKLING



Hvis kommunen ikke tar hensyn til en innsigelse, skal det som hovedregel gjennomføres en mekling mellom kommunen og innsigelsesmyndigheten for å søke å oppnå en omforent løsning. Fylkesmannen er mekler. Meklingen bør skje etter at innsigelsen er behandlet av politisk organ i kommunen, men før kommunestyret treffer endelig vedtak. Hvis meklingen ikke fører fram sendes innsigelsessaken til departementet for endelig avgjørelse.

FORMELLE KRAV:

- § 5-6 Hvis kommunen ikke tar hensyn til innsigelsen skal det ordinært foretas mekling hos fylkesmannen
- Oppnås ikke enighet sendes planen med meklerens tilråding til Miljøverndepartementet
- § 11-16 Kommunestyret kan dersom innsigelsen knytter seg til klart avgrensede deler av planen vedta at de øvrige deler av planen har rettsvirkninger

Figur 10: Formelle krav til mekling.

Dersom mekling ikke fører til enighet mellom kommunen og den myndighet som har reist innsigelse, skal hele planen etter vedtak i kommunestyret sendes til fylkesmannen som så skal [sende planen](#) videre til Miljøverndepartementet for godkjenning. Det skal følge med en tilråding fra fylkesmannen når saken oversendes departementet.

2.2.9 Oversendelse til departementet

Kommunen skal sende saken direkte til fylkesmannen. Kopi av brevet sendes til fylkeskommunen og den fagmyndighet som har avgitt innsigelse. Fylkesmannen sender så saken til Miljøverndepartementet med en tilråding. Prosedyrene for dette er omtalt i [brev fra Miljøverndepartementet 19. mars 2010](#) og i rundskriv [T-2/09](#).

2.2.10 Behandling i departementet

Miljøverndepartementet kan gjøre følgende vedtak ved behandling av kommuneplanens arealdel etter [§ 11-16](#):

Kommunestyrets vedtak godkjennes.

- Innsigelsen tas til følge i sin helhet. Det innebærer ikke at kommunestyrets vedtak oppheves,

men at planvedtaket endres for de deler av planen som innsigelsen gjelder, og at planen endres i tråd med dette.

- Innsigelsen tas delvis til følge. Det innebærer at kommunestyrets vedtak endres for de deler av planen der innsigelsen er tatt til følge, samt at planen endres på disse punkter.

Først ved Miljøverndepartementets vedtak blir arealdelen bindende og får rettsvirkning. Kommunen kan imidlertid, etter plan- og bygningsloven [§ 11-16](#), vedta at de deler av planen som det ikke knytter seg innsigelse til skal ha rettsvirkning når innsigelsen knytter seg til klart avgrensede deler av planen. Hele planen kan først kunngjøres av kommunen når departementets vedtak foreligger.

2.2.11 Når planen er endelig - kunngjøring

Det er nødvendig at kommuneplan som kommunestyret har vedtatt med endelig virkning snarest sendes departementet til orientering, jf. [§ 11-15](#). Plan som er vedtatt av kommunestyret med endelig virkning skal sendes til orientering til departementet, fylkeskommunen, fylkesmannen, berørt [statlig fagmyndighet](#) og offentlige organer og organisa-

VEDTAK OG KUNNGJØRING



Etter at kommunestyret har truffet sitt endelige planvedtak, eventuelt etter at departementet har godkjent planen der det har vært innsigelse, skal vedtaket kunngjøres og sendes andre berørte organ.

FORMELLE KRAV:

- § 11-15 Kommunestyret selv vedtar kommuneplanen
- Dersom kommunestyret går inn for endringer må disse delene tas opp til ny behandling i en ny planprosess
- Planen kunngjøres og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier
- Et eksemplar sendes til Miljøverndepartementet, fylkesmannen, fylkeskommunen berørte statlige myndigheter
- Vedtaket kan ikke påklages

Figur 11: Formelle krav til vedtak og kunngjøring.

sjoner som har særlige interesser i planarbeidet. Oversendelsen skal gi et bilde av saksbehandlingen og hvilke eventuelle nasjonale interesser som har vært vurdert. Materialet må derfor inneholde ett eksemplar av plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse, dokumentliste, vedtak og saksfremstilling. Eventuelle uttalelser fra fylkeskommunen og statlige faginstanser som berører nasjonale interesser, dersom det ikke er redegjort for dette i saksfremstilling eller oversendelsesbrev, legges ved.

KU-forskriftens § 13 om offentliggjøring av vedtak stiller krav om kunngjøringen:

KU-forskriftens § 13

Saksframlegget eller innstillingen med begrunnelse skal være offentlig tilgjengelig. Vedtaket i saken skal kunngjøres. Planvedtak skal kunngjøres i samsvar med plan- og bygningsloven § 11-15 og § 12-12. Så langt som mulig skal dokumentene gjøres tilgjengelige på Internett.

Planen med vedtak skal også sendes eventuelle andre land, som har hatt planen til høring etter KU-forskriften. Videre må det redegjøres for hvordan resultatene fra konsekvensutredningen er ivarettatt og vurdert.

Kommunestyrets, eventuelt departementets vedtak, skal kunngjøres av kommunen som angitt i plan- og bygningsloven § 11-15 andre ledd:

Planen skal kunngjøres og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Et eksemplar av planen skal sendes til departementet, fylkesmannen, regional planmyndighet og berørte statlige myndigheter.

Rettsvirkningene knyttes til kommuneplanen når den vedtas av kommunestyret, eventuelt ved departementets vedtak dersom det foreligger innsigelse. Planen bør derfor kunngjøres snarest mulig etter at den er vedtatt.

2.3. Klage

Vedtak om kommuneplan kan ikke påklages, jf. plan- og bygningsloven §§ 11-15 og 11-16.

2.4. Departementets oppheving eller endring av vedtatt plan

§ 11-16 Innsigelse og vedtak av departementet, tredje ledd:

Departementet kan, selv om det ikke er reist innsigelse, oppheve hele eller deler av planen eller gjøre de endringer som finnes påkrevd, dersom den strider mot nasjonale interesser eller regional plan. Kommunen skal ha fått mulighet til å uttale seg før departementet treffer vedtak. Kommunen må innen tre måneder etter at departementet har mottatt den være underrettet om at planen kan bli endret.

Miljøverndepartementet kan med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-16 tredje ledd foreta endringer i planen selv om det ikke foreligger innsigelse. Vurderingen av om dette er aktuelt vil normalt skje i forbindelse med at planen etter vedtak i kommunestyret sendes departementet til orientering. Før eventuelle endringer kan foretas må kommunestyret gis anledning til å uttale seg. Kommunen må være underrettet om at det vil være aktuelt å gjøre endringer innen 3 måneder etter at departementet har mottatt planen.

Det må være hensynet til helt sentrale nasjonale interesser nedfelt i rikspolitiske retningslinjer/statlige planretningslinjer, nasjonale forventninger, stortingsmeldinger eller liknende, som ligger til grunn for vurderingen. Denne adgangen til å endre planer har blitt benyttet noen ganger (etter plan- og bygningsloven 1985).

I praksis vil endring kunne være aktuelt i tilfeller hvor ny nasjonal politikk er vedtatt etter at den lokale planprosessen er avsluttet, slik at regionale myndigheter på høringstidspunktet ikke hadde tilstrekkelig politisk grunnlag for å fremme innsigelse.

Dersom kommunen unnlater å sende planen til departementet, jf. plan- og bygningsloven § 11-15 andre ledd, kan departementet på eget initiativ innkalle planen. Fristen for departementets mulighet til å foreta endringer i planen løper fra det tidspunkt at planen er kommet til departementet, jf. plan- og bygningsloven § 11-16 tredje ledd.

2.5. Begrensning i adgangen til å endre deler av kommuneplanens arealdel

§ 11-18 Begrensning i adgangen til å endre deler av kommuneplanens arealdel

Når nasjonale eller viktige regionale eller kommunale hensyn tilsier det, kan Kongen bestemme at nærmere angitte deler av arealdelen ikke skal kunne endres eller oppheves innen en nærmere angitt tidsramme uten etter samtykke av departementet. Slikt vedtak må treffes innen tolv uker etter at departementet har mottatt planen.

Plan- og bygningsloven § 11-18 gir Kongen hjemmel å bestemme at nærmere angitte deler av arealdelen ikke skal kunne endres eller oppheves innen en nærmere angitt tidsramme uten etter samtykke fra departementet. Fristen for slikt vedtak er tolv uker etter at departementet har mottatt planen. Et slikt vedtak om å begrense kommunens adgang til å endre en plan må være begrunnet i at nasjonale eller viktige regionale hensyn tilsier det, for eksempel jordvernhensyn, viktige samferdselstraséer og liknende.

2.6. Revisjon og endring av plan

Se veileder med omtale av bestemmelse og arbeidet med [kommunal planstrategi](#)

§ 11-17 Endring og oppheving av kommuneplanens arealdel

For endring og oppheving av planen gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegerer myndighet til å vedta mindre endringer i planen i samsvar med kommunelovens regler. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter. Jf. for øvrig § 1–9.

Etter plan- og bygningsloven § 10-1 skal kommunestyret minst en gang i løpet av hver valgperiode, det vil si i forbindelse med utarbeiding av kommunal planstrategi, vurdere kommuneplanen samlet, herunder om det er nødvendig å foreta endringer i den. Dette innebærer at kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering minst én gang hvert fjerde år. Det hindrer ikke at kommuneplanen kan endres i periodene mellom hvis kommunen ser behov for det. En endring innebærer, med mindre det gjelder en ”mindre endring”, en behandling som om det var en ny plan. At kommunestyret skal vurdere planen i hver kommunestyreperiode innebærer ikke at arealbruken eller andre deler av planen må endres. Det betyr at det skal gå fram av kommunestyrets vedtak om kommunal planstrategi at planen er vurdert og hva som ble resultatet av vurderingen.

Hvis det settes i gang en revisjon av kommuneplanen, skal det utarbeides et planprogram. Dette gjelder selv om det på tidspunktet for oppstart av planarbeidet er usikkert om, eller på hvilken måte, revisjonsarbeidet vil medføre endringer.

Endringer i kommuneplanens arealbruk, for eksempel tilbakeføring av byggeområde til landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift, kan skje uten at grunneiere eller andre som har interesser i at området blir beholdt som byggeområde har krav på erstatning for verdiforringelse av eiendommen.

Plan- og bygningsloven knytter ikke noen sanksjonsmuligheter til pålegget i plan- og bygningsloven [§ 10-1](#) om samlet vurdering av kommuneplanen gjennom arbeidet med kommunal planstrategi minst en gang hver valgperiode. Den arealbruk som er fastlagt i arealdelen vil ha rettsvirkning i forhold til grunneiere med videre uavhengig av om kommunen følger pålegget eller ikke. Rettsvirkningene går fram av plan- og bygningsloven [§ 11-6](#).

En mindre endring kan foretas gjennom enklere saksbehandling og vedtaksmyndigheten kan delegeres. For mindre endringer gjelder [forvaltningslovens](#) bestemmelser om saksbehandling og vedtak, jf. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#).

2.7. Disposisjon fra vedtatt plan

Reglene om disposisjon framgår av plan- og bygningsloven kapittel 19. Det vises til [rundskriv T-2/09 Ikraftsetting av ny plandel i plan- og bygningsloven](#), og til nærmere veiledning på www.planlegging.no om innholdet i disposisjonsbestemmelsene.

2.7.1 Saksbehandling av disposisjonssøknad

Naboer skal være varslet om en disposisjonssøknad før kommunen behandler og avgjør saken.

Også fylkeskommunen og direkte berørte sektormyndigheter skal gis anledning til å uttale seg om en disposisjonssøknad som er av betydning for myndighetens saksområderåde.

Kommunen må vurdere hvem som er berørte parter og [aktuelle høringsinstanser](#). En gjennomgang av aktuelle innspill til planen samt saksbehandlingen av planen kan gi holdepunkter for å vurdere hvilke interesser som berøres. Det kan for eksempel være fagmyndigheter som har stilt krav til saksbehandlingen ved sluttbehandling av arealdelen. Disse vil være naturlige høringsparter sammen med andre aktuelle interessenter i området.

Sektormyndighetene, fylkeskommunene og kommunene bør søke å finne praktiske og forutsigbare rutiner for når sektormyndighetene og fylkeskommunene skal ha seg slike saker forelagt.

Dersom statlige eller fylkeskommunale etater går imot at det skal gis disposisjon, bør kommunen ikke gi disposisjon. I slike tilfeller antas hensynene som ligger bak bestemmelsen det skal dispenseres fra, og som skal ivaretas, å være til stede med slik styrke at det ikke er adgang til å dispensere.

2.7.2 Klageadgang for statlig fagorgan og fylkeskommune

De kommunale plan- og bygningsmyndigheter er formelt ikke fratatt vedtaksmyndighet ved at et statlig eller fylkeskommunalt myndighetsorgan går imot at disposisjon gis, (slik tilfellet er ved innsigelse mot planforslag), men i [§ 19-2](#) er det framhevet at kommunen ikke bør dispensere fra planer og lovens planbestemmelser når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om disposisjonssøknaden. Kommunale organer kan derfor gjøre vedtak i strid med statlige fagmyndigheters eller fylkeskommunale interesser, der slike er ivaretatt i bindende arealplaner. Men loven har en utvidet klageadgang for offentlige organ etter plan- og bygningsloven [§ 1-9 Forholdet til forvaltningsloven og klage](#), som gir statlige etater og fylkeskommunen adgang til å påklage vedtak om disposisjon. Spørsmålet om gyldigheten og holdbarheten av et disposisjonsvedtak i strid med sektormyndighetenes eller fylkeskommunens interesser vil da kunne etter- og overprøves av fylkesmannen (delegert fra Miljøverndepartementet).

Når statlige sektororganer eller fylkeskommunen har uttalt seg og hatt merknader, har de også krav på underretning om vedtaket, slik at de eventuelt kan nytte klageretten.

2.8. Samarbeid med statlige fagmyndigheter og fylkeskommunen

2.8.1 Innledning

Fylkeskommunen og aktuelle sektororganer skal inviteres til å gi sine innspill og standpunkter så tidlig i prosessen at kommunen kan ta hensyn til innspillene ved utforming og behandling av planforslaget, det vil si før behandling i politisk utvalg med sikte på å legge ut saken til offentlig ettersyn.

Saksforberedelsen legges da opp slik at kommunen er kjent med eventuelle grunnlag for innsigelser når saken er klar til offentlig ettersyn.

Den gjensidige kontakt- og samarbeidsplikten for kommunene og sektormyndighetene er nødvendig for å kunne oppnå tidlig avklaring, raske avgjørelser, bedre samordning og redusert konfliktnivå. God kontakt kan være tidkrevende, særlig i planarbeidet før offentlig høring. Kommunene bør derfor sette klare og realistiske frister for sektormyndighetenes medvirkning. Det er nødvendig å vedta og å formidle en framdriftsplan av hensyn til effektivitet og forutsigbarhet for myndigheter og private. Slik fremdriftsplan inngår som regel i planprogrammet.

Kommunen har selv en plikt til å sørge for at en sak skal være tilstrekkelig utredet, før vedtaket blir fattet. Dersom kommunen har oppfylt sin utredningsplikt, og saksbehandlingsreglene ellers er fulgt, kan kommunestyret gjøre endelig planvedtak selv om ikke alle høringsorgan har gitt uttalelse. Likevel vil det i ettertid kunne bli stilt spørsmål ved vedtakets holdbarhet dersom vedtaket er fattet uten at alle vesentlige opplysninger foreligger. Det er kommunens ansvar å vurdere dette.

Eventuell innsigelse må foreligge innen utløpet av høringsfristen før kommunestyret gjør sitt vedtak, jf. § 5-5, med mindre annet er avtalt.

2.8.2 Organisering av samarbeidet med fagmyndigheter

Det bør på et tidlig stadium etableres samarbeidsformer og arenaer som kan benyttes gjennom hele planprosessen. Hva som er mulig å få til vil være avhengig av kommunens ressurser, geografiske avstander mellom kommunen og fagmyndighetene, samt den prosessbistand som tilbys fra fylkeskommunen og fylkesmannen.

Dialogen med fagmyndighetene kan foregå skriftlig eller muntlig, eller som en kombinasjon av disse. Skriftlig informasjonsutveksling begrenser muligheten for drøfting og forhandling og setter

større krav til at kommunens dokumentasjon og fagmyndighetenes innspill utformes slik at usikkerhet og misforståelser kan unngås. Den beste formen er at det opprettes arenaer for muntlig dialog mellom kommunen og fagmyndighetene, enten med hver fagmyndighet for seg eller flere samlet. Det er flere muligheter for dette:

- Skriftlig informasjonsutveksling - forhåndshøring
Der det av praktiske hensyn er vanskelig å få til møter med fagmyndighetene, eller der det ikke er opprettet planforum på fylkesnivå, kan forhåndshøring benyttes som metode for å avklare konflikter på et tidlig stadium.

- Arbeidsgrupper
Mer ressurskrevende opplegg er at kommunen tar initiativ til en serie møter med en arbeidsgruppe som består av kommunale representanter og representanter fra sektorene. Denne gruppen følger planarbeidet fra begynnelse til slutt. Fylkeskommunen bidrar til at en slik prosess blir satt i gang og har flere roller:

- forhandler mellom kommunen og sektormyndighetene
- veileder i planprosess
- veileder i konkrete forslag til bruk av formål og utforming av bestemmelser

- Planforum
Tidlig kontakt bør også tas gjennom planforum. Fylkeskommunene har ansvar for å etablere og lede et slikt forum, jf. plan- og bygningsloven § 5-3. Regionalt planforum forutsettes etablert i alle fylker. Statlige og regionale myndigheter skal delta sammen med kommunen. Forumet bør brukes aktivt i planprogramfase og i høringsfasen av kommunepålegg. Fylkeskommunen skal bidra til at en samarbeidsprosess mellom kommune og sektorer blir satt i gang. Hvordan dette blir praktisert varierer fra fylke til fylke.

Fylkeskommunen har nå et pådriveransvar for et planforum hvor kommunene og fagmyndigheter kan møtes for å diskutere planarbeidet. Fagmyndigheter bør på sin side etterstrebe å møte opp i planforum når de blir bedt om det siden det er

viktig for å få til en god dialog og gode løsninger for alle.

Det vil i planprosesser være mange aktører med ulike beslutningssystem. En planprosess vil være en forhandlingsarena der noen av partene selv har beslutningsmyndighet, for eksempel fylkesmannen, mens andre bare kan legge fram forslag til et styre. De sektorer som har et styre med innsigelsesmyndighet bør da alltid ved førstegangsbehandling diskutere med sitt styre hvor langt de kan gå i en planprosess før det gjøres formelle vedtak, slik at det er god kommunikasjon mellom administrasjon og styre.

For å kunne oppnå fruktbar dialog og konfliktavklaring underveis i planarbeidet gis følgende råd:

- Arbeidsinnsatsen forskyves til et tidlig tidspunkt.
- Det må foreligge tilstrekkelig dokumentasjon av situasjonen og eventuelt konsekvenser som grunnlag for diskusjonene.
- Deltakerne bør ha mandat til forhandling.
- Det bør være åpenhet og tillitsforhold mellom partene.
- Møter bør foregå i de kommuner plansamarbeidet angår.

2.8.3 Tilbakemelding fra fagmyndigheter

Når kommunen inviterer til tidlig samarbeid med fagmyndighetene er det et hovedpoeng at det skjer en avklaring av hva som er de viktigste spørsmålene i planarbeidet, konfliktpotensiale og utredninger som vil være nødvendig for å belyse de viktigste spørsmålene i planarbeidet. Slike avklaringer forutsettes å skje i planprogramfasen. Medvirkningen fra fylkeskommunen og fagmyndigheter i planprosessen kommer til uttrykk i form av formidling av nasjonale og regionale mål og retningslinjer gjennom faglige råd, merknader og veiledning, eventuelt med varsel om innsigelse. De kan også peke på at planen faglig sett ikke er tilfredsstillende og derfor bør vurderes nærmere.

Når kommunen ønsker avklaring av problemstillinger i planarbeidet bør fagmyndighetene inviteres til å:

- Klargjøre arealopplysninger - og arealinteresser ved å gi et faglig vurdert innspill som et grunnlag for videre diskusjon om et planforslag. Temakart kan være nyttig for å utdype og klargjøre innspillet.
- Foreta en vurdering av de enkelte områders konfliktgrad eller sårbarhet i forhold til utbygging. Dette fordi det ikke alltid er mulig for ikke fagkyndige å tolke et registreringskart over fagmyndighetens arealbruksinteresser. Eksempelvis er det vanskelig for ikke-fagfolk å foreta en vurdering av sårbarheten for viltet ut fra et registreringskart over ulike viltarter.
- Gi opplysninger om eventuelle arealbegrensninger. Tidligere aktivitet på et område, eksempelvis avfallsdeponering eller grunnforurensning fra industriaktivitet, kan legge begrensninger i ny arealbruk eller gi vilkår om tiltak som må gjennomføres før området er egnet for bestemte formål.

Informasjon om hvilke myndigheter som bidrar med arealopplysninger i plansaker etter plan- og bygningsloven er gitt i [brev av 15. desember 2009](#).

Digitale temakart er et viktig hjelpemiddel i arealplanlegging og fagmyndighetene bør tilby sin kunnskap på denne måten. www.norgedigitalt.no

Fylkesmannen skal blant annet veilede om riktig forståelse og praktisering av plan- og bygningsloven, herunder vurdere den juridiske holdbarheten av kommuneplaner med kart og bestemmelser. Fylkesmannen skal også i samarbeid med fylkeskommunen bidra med formidling og veiledning. Fylkeskommunen som regional planmyndighet skal veilede og bistå kommunene i deres planleggingsoppgaver etter loven.

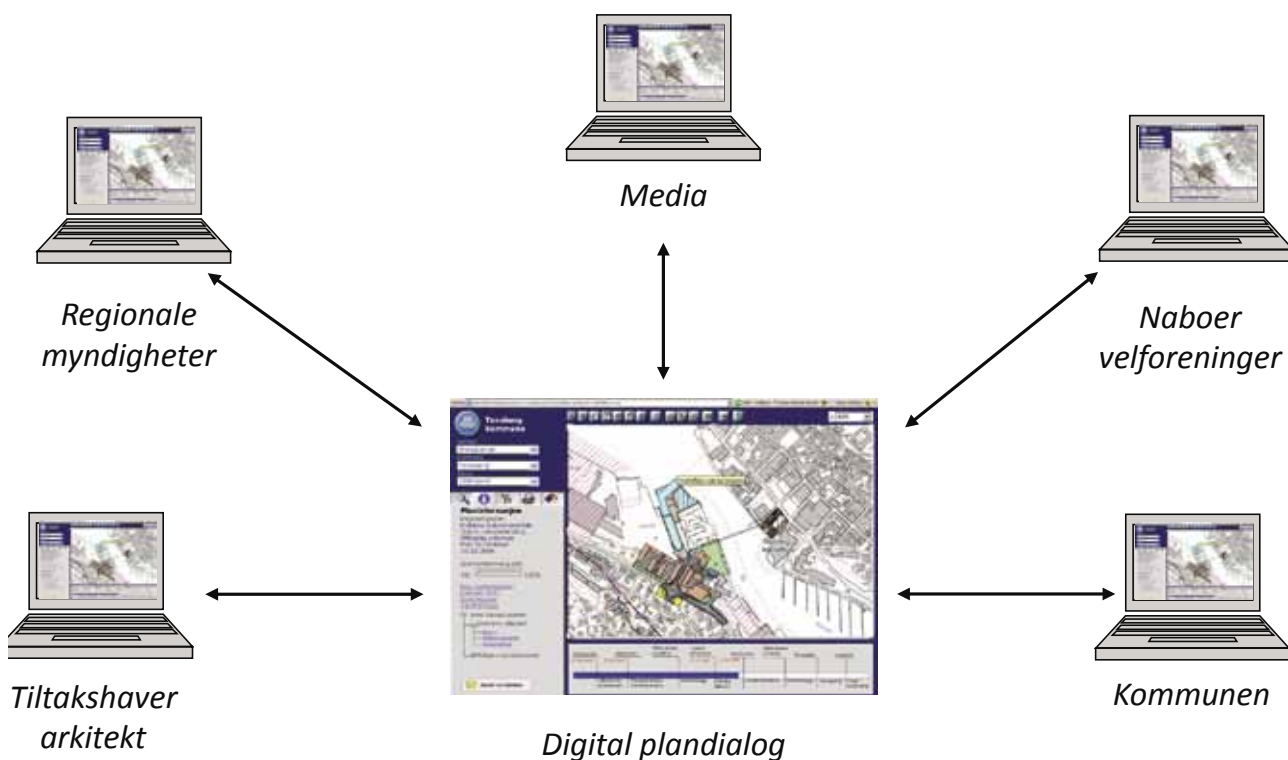
2.9. Digitale arbeidsmetoder

Digitale arbeidsmetoder er en viktig del av arealplanleggingen. For eksempel ved utarbeidelse av konsekvensutredninger, for å kommunisere planinnholdet ved høring og offentlig ettersyn eller når planene er endelig vedtatt og skal legges inn i planregisteret og gjøres tilgjengelige på Internett.

I arbeidet med kommuneplan er det mange temaer som skal vurderes, og mye kunnskap foreligger som stedfestet informasjon. Når slike data tilrettelegges i digitale kart i geografiske informasjonssystemer (GIS) får kommunen bedre

oversikt og det er lettere å se flere forhold i sammenheng. Bruk av GIS i kommuneplanarbeidet gir et godt beslutningsgrunnlag og er nyttig blant annet i konsekvensutredningen.

Digitale arbeidsmetoder blir også en stadig viktigere del av medvirkningsprosessene i kommuneplanarbeidet. Et eksempel er digital plandialog som er en informasjons- og medvirkningsløsning på Internett. Her samles beslutningsgrunnlaget på ett sted, og det gir kommunen mulighet til å tilby økt service på en effektiv måte.



17.6.2010	23.8.2010	4.3.2011	1.6.2011	10.6.2011	23.9.2011	7.12.2011	16.12.2011	
Planoppstart Forslag til planprogram	Uttalelsesfrist	Fastsette planprogram	Rådmannens innstilling	1. gangs behandling	Uttalelsesfrist	Rådmannens innstilling	2. gangs behandling	Behandling avsluttet
Planinitiativ	Uttalelse til planoppstart og planprogram	Planutarbeidelse med konsekvensutredning / Saksforberedelse	Saksfremlegg	Offentlig ettersyn	Saksforberedelser	Saksfremlegg	Kunngjøring / Klageadgang	

Figur 12: Gangen i digital plandialog og den elektroniske kommunikasjonen med de berørte av planprosessen, og framdriften i plansaken med tidslinje nederst.

Prosjektet digital plandialog i Vestfold, hvor målet er å gi publikum, næringsliv og regionale myndigheter bedre muligheter for medvirkning i planprosessen er ett eksempel. Her kan alle gå inn og følge med på hva som skjer i planprosessen 24 timer i døgnet. Berørte parter kommuniserer med kommunen basert på elektroniske dokumenter og e-post, og via kartportal på kommunens nettsted er arealplaner tilgjengelige allerede i varslingsfasen. Løsningen gir innsyn i detaljerte saksdokumenter, oversikt over planens status i saksbehandlingen, temakart, flyfoto og eventuelle 3D-visninger. Der-

som planprosessen er inne i en høringsfase kan interesserte enkelt sende en uttalelse direkte fra siden. Hedmark og Oppland starter også opp med bruk av digital plandialog i enkelte kommuner.

Når planen er endelig vedtatt er det nå et krav (jf. kart- og planforskriften) om at den gjøres tilgjengelig på Internett gjennom planregisteret. Digital informasjon via ulike løsninger på Internett og digitale arbeidsmetoder vil ha stor betydning i planprosesser framover.



3. Innholdet i kommuneplanens arealdel - arealformål, bestemmelser og hensynssoner

3.1. Innledning

Dette kapittelet handler om hvordan arealformålene som inngår i plan- og bygningsloven § 11-7 andre ledd bør brukes sammen med planbestemmelser og hensynssoner etter §§ 11-8 til 11-11. Det gis også eksempler på utforming og bruk.

Plan- og bygningsloven gjør det mulig å fastlegge, sikre og framstille ulike hensyn og interesser på flere måter i kommuneplanens arealdel. Det kan skje ved hjelp av arealformål, hensynssoner, generelle planbestemmelser, bestemmelser til arealformål og kartsymboler.

Arealformålene som nyttes på plankartet innenfor rammen av plan- og bygningsloven § 11-7 første ledd, og tilhørende [kart- og planforskrift](#), kan suppleres med bestemmelser etter §§ 11-10 og 11-11, som utfyller og utdypet den fastsatte arealbruken og vilkårene for den. Det kan også gis bestemmelser etter § 11-8 i tilknytning til hensynssoner, og generelle bestemmelser etter § 11-9 som har betydning for hvordan arealene kan nyttes. Bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal som hovedregel være av forskriftskaraktér. Det vises til omtale i [lovkommentaren](#). Bestemmelser fastsetter i tekst forhold som det ikke er mulig eller hensiktsmessig å framstille på plankartet.

Hovedelementer i kommuneplanens arealdel:

- *Arealformål.*

Arealformålene angir med rettslig bindende virkning hva arealet kan nyttes til. Arealformålet vises på kart.

- *Bestemmelser.*

Bestemmelser kan gjelde hele eller deler av en kommune eller gis for spesifikke arealformål. Bestemmelsene angir på rettslig bindende måte hvilke vilkår et tiltak må oppfylle for at det skal kunne gjennomføres. Hvilke vilkår dette dreier seg om angis i tekst. Gjennom symbol på plankartet kan det angis hvilke arealer bestemmelsen gjelder for. Dette kan også framgå direkte av bestemmelsen.

- *Hensynssoner.*

Angir hvilke spesielle hensyn som skal ivaretas når den arealbruk som framgår av plankartet skal gjennomføres. De vises på plankartet og kan gå over flere arealformål. Hensynssone kan både være rettslig bindende eller retningsgivende for de tiltak som skal gjennomføres. Virkningen for den enkelte sone fremgår av loven og kan utfylles av bestemmelser og retningslinjer. De soner som er bindende stiller opp vilkår for gjennomføring av tiltak på samme måte som bestemmelser.

Adgangen til å gi rettslig bindende bestemmelser er uttømmende angitt i plan- og bygningsloven §§ 11-8 til 11-11. Etter § 11-8 tredje ledd bokstav c) kan det gis lovforankrede retningslinjer om begrensninger av virksomhet og vilkår for å ivareta interessene i den aktuelle hensynssonen. Det kan også gis retningslinjer for kommunens egen praktisering av særlover i sonen. Det vil si at rettsvirk-

ningen av denne typen retningslinjer skiller seg fra de rettslig bindende bestemmelser ved at de ikke er direkte bindende for private. De vil imidlertid ha instruksvirkning internt i kommunen, og vil også være opplysende for private.

Det er også enkelte hjemler i lovens byggesaksdel som gir grunnlag for bestemmelser til

§ 11-7 Arealformål i kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise arealformål som er angitt i nr. 1 til 6. Hovedformålene kan etter behov inndeles i angitte underformål.

Arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg.

Underformål:

boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Underformål:

veg, bane, lufthavn, havn, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, traséer for teknisk infrastruktur.

3. Grønnstruktur.

Underformål:

naturområder, turdrag, friområder og parker.

4. Forsvaret.

Underformål:

ulike typer militære formål.

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift.

Underformål:

- a) areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,
- b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv., jf. § 11-11 nr. 2.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.

Underformål:

ferdsel, farleder, fiske, akvakultur, drikkevann, natur- og friluftsområder hver for seg eller i kombinasjon.

I områder hvor arealplanen bare angir hovedformål for arealbruk, skal det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser som klargjør vilkårene for bruk og vern av arealene, jf. §§ 11-9 til 11-11.

kommuneplan, jf. blant annet [§ 18-1](#) om krav til opparbeidelse av veger og hovedledninger for vann og avløp og [§ 27-5](#) om fjernvarmeanlegg. Også bestemmelser i flere sektorlover får direkte virkning for planutformingen og virker sammen med reglene som blir fastsatt gjennom planen, for eksempel byggegrensebestemmelser i [veglova](#) og [jernbaneloven](#).

Hvordan disse ulike virkemidlene brukes i ulike situasjoner må vurderes konkret ut fra behovet, og må ses i sammenheng med eventuell kommende reguleringsplan.

Forhold som kan fastsettes som bestemmelser etter disse lovparagrafene kan også i en viss utstrekning vises direkte på plankartet med symboler eller tekstpåtegning innenfor det enkelte område, de enkelte arealformålene eller de enkelte hensynssonene. Eksempler her er fastsettelse av byggegrenser, tomteutnyttelse (det vil si grad av utnyttning), byggehøyde, husplassering med videre. Det vises til [Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan \(NPAD\) med tegneregler for arealplaner](#).

Det er bare bestemmelser som har hjemmel i loven som har rettsvirkning for den enkelte som blir berørt. Hvis kommunen mener den har behov for mer detaljert arealstyring, med sterkere rådighetsbegrensninger enn det bestemmelsene for kommuneplanens arealdel gir hjemmel for, må kommunen i tilfelle bruke reguleringsplan. Også samspillet mellom arealdelen og annet lovverk, som kommunen eller sektortmyndighetene følger opp, er viktige elementer i en samlet virkemiddelbruk. Det er ikke noe forbud i loven mot at kommunen fortsetter praksis med å gi utfyllende retningslinjer til planen, men disse har ikke rettsvirkning for private.

3.1.1 Arealformål

Hovedformålene er de samme for kommuneplanens arealdel og reguleringsplan. Hensikten med arealformål er å angi entydig hvilke funksjoner som tillates innenfor et areal og i bygninger og anlegg på arealet. Arealformålene skal som hovedregel framgå av og vises på plankartet.

Loven angir uttømmende i [§ 11-7](#) andre ledd nr. 1 til 6 hvilke arealformål som kan nyttes i kommuneplanens arealdel. Rettsvirkningen følger av plan- og bygningsloven [§ 11-6](#). Arealformålene kan underdeles nærmere så langt det er angitt i hvert punkt i lovparagrafen og i [kart- og planforskriften](#). Dette tas opp under omtalen av hvert hovedformål. Arealformålene kan også i noen grad avgrenses og presiseres verbalt i bestemmelser med hjemmel i [§ 11-7](#). Linjetraséer og veger kan vises med linjesymbol. Infrastruktur som vann, avløp og kraftlinjer, samferdselsanlegg som veger, stier og baner samt strandlinje og byggegrenser er eksempler på temaer som kan vises med linjesymboler.

Arealformålene som kan brukes i bindende arealplaner etter plan- og bygningsloven er på mange punkter en videreføring av arealformålene etter tidligere lov, men det er samtidig visse endringer og noen nye formål. Båndlegging er i ny lov flyttet til bestemmelsen om hensynssoner. Den hjemmel for midlertidig båndlegging som tidligere var formål etter [§ 20-4](#) første ledd nr. 4 i plan- og bygningsloven 1985, finner vi nå som hensynssone etter [§ 11-8](#) tredje ledd bokstav d). Denne er omtalt nedenfor. Arealdelen kan bare ha ett av hovedformålene innenfor det samme området. Det vil si at det ikke er adgang til å kombinere hovedformålene i kommuneplanens arealdel.

Det følger av plan- og bygningsloven [§ 11-5](#) at alt areal i kommunen skal dekkes med arealformål i kommuneplanen. Det er tre unntak fra denne regelen. Det ene er der det forligger innsigelse til en plan, det andre er der reguleringsplan skal videreføres uendret. Dette følger av [NPAD](#) del 1 kapittel 1.5.1 og 1.5.2. Område med innsigelse skal vises som hvitt inntil innsigelsesspørsmålet er avklart. Det må imidlertid klart framgå hvilket formål kommunestyret har vedtatt. Område som omfatter reguleringsplan som skal videreføres uendret kan tegnes hvitt men med hensynssone over, dersom en ikke ønsker å vise reguleringsplanens formål på plankartet som en illustrasjon. Det siste og tredje unntaket gjelder den muligheten en kommune har til å la være å planlegge sjøarealer som det ikke knytter seg planbehov til.

§ 11–8 Hensynssoner

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Hensyn og forhold som inngår i andre ledd bokstav a til e, skal markeres i arealdelen som hensynssoner med tilhørende retningslinjer og bestemmelser. Det kan angis flere soner for samme areal. Til hensynssone skal det i nødvendig utstrekning angis hvilke bestemmelser og retningslinjer som gjelder eller skal gjelde i medhold av loven eller andre lover for å ivareta det hensynet sonen viser.

Det kan fastsettes følgende hensynssoner:

a) Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko.

Det kan gis bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for tiltak og/eller virksomheter, jf. § 1–6, innenfor sonen.

b) Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur.

Det kan gis bestemmelser om krav til infrastruktur i et utbyggingsområde, både som forbud eller påbud med hjemmel i § 11–9 nr. 3 og nr. 4.

c) Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse.

For randsonen til nasjonalparker og landskapsvernområder kan det, samtidig med fastsetting av verneforskrift for nytt verneområde eller revisjon av verneforskrift eller forvaltningsplan for etablerte verneområder, fastsettes bestemmelser for å hindre vesentlig forringelse av verneverdiene i verneområdet.

Det kan gis retningslinjer om begrensninger av virksomhet og vilkår for tiltak for å ivareta interessen i sonen.

Det kan gis retningslinjer om hvilke hensyn som skal vektlegges ved praktisering av annen lovgivning så langt kommunen er tillagt myndighet etter vedkommende lov.

d) Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet.

Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover er tidsbegrenset til fire år, men kan etter søknad til departementet forlenges med fire år.

e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse.

Bestemmelser til denne sonen kan fastsette at flere eiendommer i et område skal undergis felles planlegging og at det skal brukes særskilte gjennomføringsvirkemidler. Det kan også gis bestemmelser med hjemmel i § 11–9 nr. 3

f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

3.1.2 Hensynssoner

Hensikten med hensynssoner er å kunne vise viktige hensyn og interesser i tillegg til og uavhengig av hvilket arealformål som gjelder i et område. Hensynssoner kan være knyttet til naturgitte eller lovregulerte forhold som gir direkte begrensninger for arealbruken, eller til krav til kvalitet og utforming gitt i bestemmelser til hensynssonene. Hensynssoner i kommuneplanens arealdel skal legges til grunn for videre regulering, enkeltsaksbehandling og oppfølging, eventuelt med hjemmel i sektorlovverket. Hensynssoner kan også brukes for å vise hvor det stilles krav om felles planlegging for flere eiendommer og områder hvor vedtatte reguleringsplaner fortsatt skal gjelde uten endringer.

Bestemmelser til sonene kan sikre at viktige hensyn ivaretas i framtidig detaljplanlegging og ved behandling av enkeltsaker.

Hensynssoner bør brukes for å få fram forhold og restriksjoner som man ellers ikke får fram gjennom arealformål og bestemmelser (med eventuelle illustrasjoner og temakart). Bruk av hensynssoner må vurderes i samspill med arealformål og bestemmelser og begrenses til vesentlige forhold. Virkemidlene bør brukes slik at de til sammen gir den ønskede kontroll med arealbruken, og samtidig en enkel, entydig og oversiktlig planframstilling.

Temaplaner og illustrasjoner er en annen type planinformasjon enn hensynssone. De utgjør ikke del av den formelle planframstillingen, og er ikke juridisk bindende, men kan i noen tilfelle være like hensiktsmessige som hensynssoner for å få presentert viktige forhold for arealbruk og forståelse av planen.

Det kan legges flere hensynssoner over hverandre i samme geografiske område. Dette setter krav til formidling og planers lesbarhet. Flere soner oppå hverandre og store arealer med hensynssoner kan stille særlige krav til planframstillingen for å få oversiktlige og lett lesbare planer. Det vises til [NPAD](#) del 1 kapittel 1.3, kapittel 1.5.6, og kapittel 1.11.1.6 samt del 2 kapittel 2.3.2 om hvordan slike soner skal framgå av plankartet.

3.1.3 Planbestemmelser

Grunnlaget for planbestemmelser er følgende paragrafer i plan- og bygningsloven:

- [§ 11-8](#) Bestemmelser til hensynssoner
- [§ 11-9](#) Generelle planbestemmelser til kommuneplanens arealdel
- [§§ 11-10 og 11-11](#) Bestemmelser til de enkelte arealformål i arealdelen

Ved utforming av bestemmelser er det viktig å være klar over at formuleringene er juridisk bindende og skal brukes for å fastsette rådighetsbegrensninger og krav.

Bestemmelser må ha hjemmel i loven og bør:

- Være konkrete og entydige
- Ha tydelig kopling til plankartet
- Være tilpasset detaljeringsnivået i planen
- Ha klare målsettinger

3.1.3.1 § 11-9 Generelle planbestemmelser

Dette er en ny type bestemmelser i forhold til tidligere lov. De generelle bestemmelsene vil i utgangspunktet ikke være direkte knyttet til de enkelte arealer og arealformål, men kan knyttes til hele kommunens areal eller til delområder. Slike bestemmelser vil også erstatte tidligere system med kommunale vedtekter. Disse kan være grunnlag for oppfølging i mer konkrete bestemmelser i reguleringsplaner, og i bestemmelser som står som materielle eller prosessuelle krav ved behandling av enkeltsaker etter loven. Muligheten for å gi bestemmelser angis i 8 punkter. Det vises til nærmere omtale og til eksempler nedenfor.

3.1.3.2 Bestemmelser til de enkelte arealformål

Dette omfatter bestemmelser etter plan- og bygningsloven [§ 11-10](#) som knytter seg til arealformål etter plan- og bygningsloven [§ 11-7](#) nr. 1, 2, 3 og 4:

1. Bebyggelse og anlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 11-9 Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om:

1. krav om reguleringsplan for visse arealer eller for visse tiltak, herunder at det skal foreligge område-regulering før detaljregulering kan vedtas,
2. innholdet i utbyggingsavtaler, jf. § 17-2,
3. krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, veg og annen transport i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak, herunder forbud mot eller påbud om slike løsninger, og krav til det enkelte anlegg, jf. § 18-1. Det kan også gis bestemmelse om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse, jf. § 27-5,
4. rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen,
5. byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter § 28-7 og utnytting av boligmassen etter § 31-6,
6. miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg,
7. hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø,
8. forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder bestemmelser om miljøoppfølging og -overvåking.

3. Grønnstruktur
4. Forsvaret

Videre har § 11-11 hjemmel for bestemmelser til arealformålene § 11-7 nr. 5 og 6 om:

1. Landbruks- natur- og friluftsområde, samt rein-drift
2. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Muligheten til å gi bestemmelser til det enkelte areal eller arealformål er begrenset i lovteksten til de forhold som er nevnt i § 11-10 og § 11-11. I tillegg er det mulig å lage bestemmelser til enkelt-områder også om de tema som er nevnt i lovens § 11-9.

3.1.3.3 Bestemmelser til hensynssoner

Etter § 11-8 andre ledd skal det til hensynssoner i nødvendig utstrekning angis hvilke bestemmelser og retningslinjer som gjelder eller skal gjelde

§ 11-10 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4

Til arealformål nr. 1, 2, 3 og 4 i § 11-7 kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om:

1. at mindre utbyggingstiltak ikke krever ytterligere plan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivarettatt,
2. fysisk utforming av anlegg,
3. hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal,
4. lokalisering, bruk og streghetsklasser for avkjørsler til veg,
5. i hvilke områder Forsvaret i medhold av § 20-4 selv kan fatte vedtak om virksomhet, bygg og anlegg.

§ 11-11 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6

Til arealformålene nr. 5 og 6 i § 11-7 kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om:

1. omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift som nevnt i § 11-7 første ledd nr. 5,
2. at spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvis søknader eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen,
3. bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn,
4. å tillate nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs,
5. at det for områder inntil 100 meter langs vassdrag skal være forbudt å sette i verk bestemt angitte bygge- og anleggstiltak. I slikt område kan det også gis bestemmelser for å sikre eller opprettholde kantvegetasjon, og for å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen,
6. ferdsel i områder med spesielle vernehensyn og på sjøen,
7. hvilke artsgrupper eller arter av akvakultur som enkeltvis eller i kombinasjon kan etableres.

i medhold av plan- og bygningsloven eller andre lover for å ivareta det hensynet sonen viser. Det betyr at hjemlene i §§ 11-8 til 11-11 er aktuelle i tilknytning til hensynssoner, jf. eksempler nedenfor. Etter § 11-8 tredje ledd bokstav a) framgår hjemmelen for bestemmelser i tilknytning til sikrings-, støy- og faresoner direkte her.

Etter § 11-8 tredje ledd bokstav c) er det i andre ledd hjemmel for å fastsette bestemmelser til hensynssone i et LNF(R)-område for å hindre vesentlig forringelse av verneverdiene i et tilstøtende verneområde. Videre kan det gis retningslinjer om begrensninger av virksomhet og vilkår for tiltak for å ivareta interessene i sonen. Det kan også gis retningslinjer om hvilke hensyn som skal vektlegges ved kommunal praktisering av annen lovgivning.

3.1.4 Generelle bestemmelser og bestemmelser til arealformål og hensynssoner

Det er 6 hovedtyper bestemmelser

1. Den første typen bestemmelser, etter plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 1, går ut på at det kan stilles krav om reguleringsplan (områderegulering og/eller detaljregulering). Reguleringsplan skal i så fall være vedtatt før det kan gjennomføres nærmere angitte bygge- og anleggsarbeider i områder i arealdelen der plankravet gjelder.
2. Den andre hovedtypen bestemmelser, etter plan- og bygningsloven §§ 11-9 nr. 5, 11-10 og 11-11 nr. 1, 2, 3, 4 og 5 knytter seg til byggeområder, LNF(R)-områder med spredt utbygging og strandsonen langs sjø og vassdrag. Disse omfatter for det første kriterier for lokalisering av bebyggelse og anlegg og hva bygninger og

Det må gjøres klart om det er ny plan som kreves, eller om eksisterende reguleringsplaner (også bebyggelsesplaner) fortsatt skal gjelde og oppfylle plankravet. Det kan kreves område-regulering, detaljregulering eller begge deler.

En bestemmelse med krav om ny plan vil virke som et byggeforbud inntil det er vedtatt ny(e) reguleringsplan(er) i tråd med bestemmelsen. En plankravbestemmelse må være grunnet på konkrete vurderinger av behovet for ny plan. Kommunen må gå gjennom hvilke planer som skal beholdes helt eller delvis når det gjelder innholdet, og hva som skal vedtas som nytt planinnhold. Hvis gjeldende planer er i samsvar med arealbruken i kommuneplanens arealdel, vil det ikke være krav om ny reguleringsplan.

Det vises til nærmere omtale av bestemmelser om reguleringsplankrav nedenfor under omtalen av § 11-9 nr. 1.

arealer kan brukes til. Slike bestemmelser kan også brukes for å dimensjonere omfang og volum av ny utbygging, det vil si styring av tomteutnyttelse og antall enheter (antall bygninger og ikke antall boliger). Videre kan det stilles funksjonskrav og krav til bygningers og anleggs utforming. Det kan også stilles krav til utomhusløsninger og om opparbeiding av utearealer med videre samtidig med bebyggelsen.

3. Den tredje hovedtypen bestemmelser, etter plan- og bygningsloven bokstav § 11-9 nr. 4 gjelder rekkefølge. Planbestemmelser kan enten samordne rekkefølgen for gjennomføringen av de enkelte tiltak i et byggeområde, eller fastsette tidspunkt eller hvilke krav som må være oppfylt for når et område anses for å være byggeklart. Utbyggingen kan i så fall samordnes med at det opprettes overordnet infrastruktur eller andre nødvendige samfunnstjenester. Slike bestemmelser kan også knytte seg til forhold utenfor planområdet, eksempelvis slik at tiltak innenfor området i en kommunedelflan ikke kan gjennomføres før overordnet infrastruktur utenfor planområdet er etablert og satt i drift.
4. Den fjerde hovedtypen bestemmelser, etter plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 5, 6 og 7 bokstavene e) og f), gjelder rene byggeforbud. Det kan eksempelvis være forbud mot å gjennomføre nærmere angitte bygge- og anleggstiltak i 100 - metersbeltet langs vassdrag.
5. Den femte hovedtypen bestemmelser omfatter formings-, miljø- og funksjonskrav, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 3, 5, 6, og 7 og § 11-10 nr 2. Det kan eksempelvis gjelde krav til tekniske løsninger og anlegg, byggegrenser, funksjonskrav til utearealer og bebyggelse, krav til miljøkvalitet, estetikk og hensyn som skal tas til bevaring av bygninger og kulturmiljø med mer.
6. Den sjette typen bestemmelser knytter seg til forhold som skal følges opp i videre reguleringsarbeid, herunder miljøoppfølging og –overvåking, jf. § 11-9 nr. 8.

3.1.4.1 Kriterier og utforming

Kriterier som nyttes i bestemmelser må ha et konkret innhold. Dette gjelder spesielt forbuds- og plankravbestemmelser, samt bestemmelser om omfang og lokalisering. Bestemmelsene må vise til forhold som kan kvantifiseres eller dokumenteres, slik at de har et eget faktisk og rettslig innhold.

Følgende kriterier har ikke et selvstendig rettslig innhold og kan derfor ikke inngå i forbuds- og plankravbestemmelser:

- Skjønnsmomenter og vurderingstema.
- Henvisning til uttalelser fra sektororganer.
- Vurderinger eller avklaringer som senere skal foretas av andre organ eller kommunale organ.

Bestemmelser som nevnt i pkt 5 foran har en litt annen karakter. Her vil det være åpning for å gå noe lenger i å nytte skjønsmessige kriterier, for eksempel om bygningers form og utseende og funksjonskrav til utearealer.

Eksempler på utforming av slike bestemmelser gis under omtale av det enkelte arealformål. Eksempelene tar utgangspunkt i de mest vanlige plansituasjonene.

Utformingen og detaljeringen av arealbruk, hensynssoner og bestemmelser vil variere mye, avhengig av om planen bare skal binde opp overordnede spørsmål og være grunnlag for videre detaljplanlegging, eller om den (også) forutsettes å være avklarende for gjennomføring av ulike tiltak.

3.1.4.2 Hva man ikke har hjemmel til å gi bestemmelser om

Plan- og bygningsloven §§ 11-9 til 11-11 gir ikke anledning til å gi kommuneplanbestemmelser om saksbehandling eller planprosess eller om eventuelle dokumentasjonskrav til prosjektsøknader ut over det som følger av § 11-9 nr. 8. Det kan likevel være hensiktsmessig i retningslinjene eller planbeskrivelsen å gjøre rede for hvilke øvrige saksbehandlings- og utredningskrav som vil være

aktuelle etter plan- og bygningsloven med [byggeforskrifter](#) og [konsekvensutredningsbestemmelser](#), [forvaltningsloven](#), [kulturminneloven](#) med flere.

Det kan heller ikke gis alternative bestemmelser i kommuneplanens arealdel om dispensasjon i forhold til de bestemmelsene som er gitt i plan- og bygningsloven [kapittel 19](#).

3.1.4.3 Andre bestemmelser i byggesaksdelen av plan- og bygningsloven

En del øvrige bestemmelser i plan- og bygningsloven er også viktige for kommuneplanens arealdel, fordi dette er grunnnormer i loven som også er førende for løsningen av konkrete plansituasjoner og for utformingen av planbestemmelser. De kan også være viktige for å følge opp vedtatte planer.

Eksempler på lovbestemmelser i byggesaksdelen som er viktige for arealdelen er:

- [§§ 29-1](#) og [29-2](#) om utforming av tiltak og gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til bygde og naturlige omgivelser
- [§ 29-3](#) krav til universell utforming og forsvarlighet
- [§ 28-1](#) om miljøforhold
- [§ 29-4](#) om plassering og høydeplassering
- [§ 30-2](#) om byggverk som kan medføre fare eller særlig ulempe
- [§ 31-7](#) tilsyn med eksisterende byggverk og arealer

3.1.5 Naturmangfoldloven

Det er i [brev av 11.10.2011](#) fra Miljøverndepartementet gitt en nærmere omtale av naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven - krav til saksbehandling, dokumentasjon og vurderinger i plansaker og andre enkeltsaker. [Veiledning på MDs hjemmeside om naturmangfoldloven](#).

3.1.6 Vannforskriften

Vannforskriften gjennomfører EUs rammedirektiv for vann i Norsk rett, og har som formål å sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig

bruk av vannforekomstene. Forskriften er blant annet hjemlet i plan- og bygningsloven, og omfatter både vassdrag, grunnvann og kystvann ut til 1 nautisk mil utenfor grunnlinjen. Vannforskriften medfører at det skal settes miljømål for alt vann, og det skal gjennomføres regionalt planarbeid for å utarbeide regionale vannforvaltningsplaner. Til planene utarbeides tiltaksprogrammer med beskyttende og forbedrende tiltak med sikte på å oppfylle miljømålene. Kommunene deltar i dette gjennom planarbeid i de interkommunale vannområdene.

Godkjente regionale vannforvaltningsplaner skal legges til grunn for regionale organers virksomhet og for kommunal og statlig planlegging og virksomhet. Dette vil bl.a. bety at all kommunal planlegging som angår vassdrag, grunnvann eller kystvann må ta hensyn til de miljømål som er satt for de aktuelle vannforekomster. Ny virksomhet eller nye inngrep i kystvann må oppfylle de krav til utredning og vilkår som fremgår av vannforskriften § 12. Informasjon og veiledning finnes på www.vannportalen.no.

3.1.7 Veiledende retningslinjer

Omtalen her gjelder retningslinjer som ikke er lovforankret på samme måte som retningslinjer etter plan- og bygningsloven [§ 11-9](#) nr. 8 og [§ 11-8](#) tredje ledd bokstav c. Det kan knyttes slike veiledende og mer uformelle retningslinjer til planen, for eksempel i forbindelse med planbeskrivelsen. De vil gi ytterligere holdepunkter for hvordan enkeltsaker skal behandles med dekning i arealdelen. Slike retningslinjer brukes for å klargjøre:

- hvordan det faktiske og det rettslige planinnholdet er å forstå
- hvordan planbestemmelsene kan påregnes praktisert
- kommunestyrets instruksjoner til politiske utvalg og administrasjon som skal følge opp planen

Retningslinjer er ikke juridisk bindende, de har bare veiledende og informerende karakter. Retningslinjer må ikke gå på tvers av rettslig bindende bestemmelser. Retningslinjene kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter

planen, men kan gi visse føringer for rettslig og planfaglig vurdering av de enkelte arealformålene, hensynssonene og bestemmelsene.

Når det gjelder retningslinjer om videre planlegging og innhold i reguleringsplaner og retningslinjer knyttet til hensynssoner, vises det til nærmere omtale nedenfor.

3.1.8 Hjelpedokumenter og illustrasjoner

Illustrasjoner kan gi opplysninger om og forklaringer på hva som rettslig sett er fastlagt på plankartet eller etter annet rettsgrunnlag.

Tegninger kan også illustrere og utdype hva som er forutsatt av løsninger i områder for bebyggelse og anlegg etter plan- og bygningsloven § 11-7 første ledd nr. 1. De kan også informere om og markere spesielle hensyn eller bruksinteresser. Eksempel her er viktige landskapselementer eller allmennhetens friluftslivsinteresser i et LNF(R)-område.

Illustrasjoner kan også gi retningslinjer for senere reguleringsplanbehandling i båndlagte områder, og hvor det eventuelt er stilt krav om slik plan før gjennomføring av byggetiltak. Dette kan for eksempel være for å sikre at hensynet til natur- og

friluftslivsinteresser innarbeides i de konkrete utbyggingsplanene. De kan også fungere som retningslinjer ved behandling av enkeltsaker etter de alminnelige byggesaksbestemmelsene.

I noen tilfeller kan det være viktig å detaljere for å få fram viktige strukturer i planen. Eksempelvis kan det være viktig å få fram underformålet friområde i område for bebyggelse og anlegg for å vise sammenhengende grønnstrukturer.

Mange kommuner har utarbeidet oversiktsplaner for skogbruket, som gir oversikt over ressurser, muligheter for næringsutvikling og status i miljøarbeidet. Planene er et bidrag til kommuneplanen, og gir grunnlag for å prioritere virkemidler innenfor landbruket.

3.1.9 Oversikt og sammenstilling

Tabellen nedenfor er en sammenstilling av arealformål, bestemmelser og hensynssoner og antyder hvordan de enten er knyttet til hverandre eller kan knyttes til hverandre i en valgt sammenheng. Det gis en del kommentarer for å peke på muligheter, sammenhenger og begrensninger. Virkemidlene må tas i bruk etter behovet og ikke utformes mer detaljert enn nødvendig.



Figur 13: Eksempel på illustrasjon med temakart.

Arealformål etter 11-7 § (Hovedformålene)	Type generelle bestemmelser etter § 11-9 og bestemmelser etter og 11-11 som kan knyttes til arealformålene 11-10 §§
1. Bebyggelse og anlegg	Generelle bestemmelser etter § 11-9 Nr. 1) Krav om reguleringsplan – område- og/eller detaljregulering Kan knyttes til alle formål. Innebærer krav om at det skal foreligge reguleringsplan før gjennomføring av nye tiltak. Dersom det foreligger en gjeldende reguleringsplan kommunen forutsetter endret, må enten kommuneplanen vise ny arealbruk for området, eller gjeldende reguleringsplan må bli endret eller opphevet etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 12. Nr. 2) Innhold i utbyggingsavtaler Gir mulighet for å innarbeide kommunens vedtak om forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler etter § 17-2 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Det er bestemmelsene om utbyggingsavtaler som gir rammene for hva som kan tas inn i vedtaket og bestemmelsene. Utbyggingsavtale vil vanligvis være knyttet til reguleringsplan som legger til rette for privat utbygging av vanlige byggeformål som bolig, næring, hytter, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt grønnstruktur Nr. 3) Krav til (eller eventuelt forbud mot) nærmere angitte løsninger for veg, vann, avløp, transport, tekniske krav og eventuell tilrettelegging for vannbåren varme Er mest aktuell for byggeformål, herunder hytteområder også ved spredt utbygging Nr. 4) Rekkefølgekrav for samfunnsservice og teknisk infrastruktur, grønnstruktur, gjennomføringstidspunkt og – rekkefølge. Er mest aktuell i forbindelse med byggeformål samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Nr. 5) Byggegrenser, utbyggingsvolum, funksjonskrav, universell utforming, leke- ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser og utnytting av boligmassen. Kan knyttes til formål og delområder eller generelt til hele kommunens areal. Erstatte også kommunale vedtekter. Nr. 6) Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg. Kan knyttes til formål og delområder eller generelt til hele kommunens areal. Erstatte også kommunale vedtekter. Nr. 7) Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø Kan knyttes til formål og delområder eller gjøres gjeldende generelt. Nr. 8) Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, miljøoppfølging og –overvåkning. Bestemmelser til formålet jf. § 11-10 Alle generelle bestemmelser i § 11-9 nr. 1 til 8 kan være aktuelle i tilknytning til arealformålet . Følgende bestemmelser til arealformålet etter § 11-10 er aktuelle: Nr. 1) At mindre tiltak som det er stilt reguleringsplankrav for likevel ikke trenger slik plan når det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal og forholdet til transport og annet lovverk er avklart/ivaretatt. Er aktuelt ved mindre utbygging i eksisterende utbygde områder der det er stilt generelt krav om ny reguleringsplan. forts...

...forts	
	Nr. 2) Fysisk utforming av anlegg Bestemmelsen knytter seg i følge lovforarbeidene i første rekke til veg- og jernbane-anlegg. Nr. 3) Hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal Er aktuell for å fastsette forskjellige typer offentlig bebyggelse og anlegg, grav- og urnelunder samt for fellesarealer og –anlegg. Nr. 4) Lokalisering, bruk og strenghetsklasser til veg Gir grunnlag for å fastsette rammeplan for avkjørsler/fastsette tillatte avkjørsler etter veglova.
2. Samferdsels-anlegg og teknisk infrastruktur	Alle generelle bestemmelser i § 11-9 nr. 1 til 8 kan være aktuelle i tilknytning til arealformålet. Følgende bestemmelser til arealformålet § 11-10 er aktuelle: Nr. 2) Fysisk utforming av anlegg Knytter seg til veg- og jernbaneanlegg og andre typer samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Nr. 3) Hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal Er aktuell for samferdselsanlegg, samt for fellesarealer og -anlegg
3. Grønnstruktur	Generelle bestemmelser etter § 11-9 som kan være aktuelle i tilknytning til grønnstruktur er nr. 1, 2, 3, 4, 6, 7 og 8. Følgende bestemmelser til arealformålet § 11-10 er aktuelle: Nr. 3) Hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal Er aktuell for å fastsette hvilke deler av grønnstrukturen som skal være offentlig, eller eventuelt fellesareal.
4. Forsvaret	Alle generelle bestemmelser i § 11-9 nr. 1 til 8 kan være aktuelle i tilknytning til arealformålet. Følgende bestemmelser til arealformålet § 11-10 er aktuelle: Nr. 5) I hvilke områder forsvaret selv kan fatte vedtak om sine tiltak, jf. § 20-4.
5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift – a) og: b) spredt utbygging til bolig, fritid eller næring	Alle generelle bestemmelser i § 11-9 nr. 1 til 8 kan være aktuelle i tilknytning til arealformålet. Følgende bestemmelser til arealformålet etter § 11-11 er aktuelle: Nr. 1) Omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift (kan gis til LNF(R) a) og b)). Nr. 2) At spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom enkeltsøknad eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i planen (kan gis til LNF(R) bokstav b). Nr. 3), 4), 5) og 6) så langt de passer i LNF(R)-områder – særlig nr. 5.
6) Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Alle generelle bestemmelser i § 11-9 nr. 1 til 8 kan være aktuelle i tilknytning til arealformålet når strandsonen inkluderes, men nr. 1, deler av 5, 6, 7 og 8 framstår som mest aktuelle. Følgende bestemmelser til arealformålet etter § 11-11 er aktuelle: Nr. 3) Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn Kan brukes for å spesifisere arealbruken og krav til arealbruk og tiltak i sjø og vassdrag både på overflaten, i vannsøylen og på bunnen, jf. også nr. 7 nedenfor.

forts...

...forts	
	Nr. 4) Å tillate nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs Nr. 5) At det for områder inntil 100 meter langs vassdrag skal være forbudt å sette i verk bestemt angitte bygge- og anleggstiltak. Bestemmelser om sikring av kantvegetasjon og allmennhetens tilgang til strandsonen. I byggeområder kan tilsvarende fastsettes gjennom bruk av byggegrense eller ved arealformål. Nr. 6) Ferdsel i områder med spesielle vernehensyn og på sjøen Nr. 7) Hvilke artsgrupper eller arter av akvakultur som enkeltvis eller i kombinasjon kan etableres. Fastsetting av tillatt art angir også typen anlegg, jf. også nr. 3 ovenfor.

Figur 14: Arealformål og hensynssoner med eksempler på typen bestemmelser som kan knyttes til.

I første spalte gjengis lovteksten for hver hensynssone. I andre spalte angis kort hvordan hver enkelt hensynssone mest aktuelt kan knyttes til forskjellige arealformål og generelle bestemmelser.

Hensynssoner med bestemmelser etter § 11-8	Sammenheng med arealformål etter § 11-7 og generelle bestemmelser etter § 11-9
a) Sikrings-, støy- og faresone med angivelse av fareårsak eller miljørisiko. Hjemmel for bestemmelser om forbud mot tiltak/virksomheter eller vilkår for å tillate slike. Kan i utgangspunktet legges over alle formål, men der fare/risiko er dominerende er byggeformål utelukket. Her er det hjemmel direkte i bokstav a) til å gi nødvendige bestemmelser for å ivareta sikkerhet mv. Jf. også plan- og bygningsloven § 28-1.	Bestemmelser etter § 11-9 om: nr. 5 byggegrense, funksjonskrav, nr. 4 rekkefølge, nr. 6 miljøkrav, og nr. 8 om nærmere undersøkelser og overvåkning kan også nyttes for å ivareta interesser og forhold i slike soner.
b) Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type Kan knyttes til alle arealformål, men er mest aktuelt i områder for bebyggelse og anlegg, samferdsel og infrastruktur og forsvaret.	Av generelle bestemmelser etter § 11-9 vil nr. 1 krav om reguleringsplan, nr. 2 nærmere angivelse av tekniske løsninger og type tiltak og nr. 4 om rekkefølge og gjennomføringstidspunkt være mest aktuelle, men også nr. 5 om byggegrenser og funksjonskrav, nr. 6 om miljøkvalitet, estetikk mv og nr. 7 om bevaringshensyn kan være aktuelle.
c) Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse. Eventuelt bestemmelser for å hindre vesentlig forringelse av verneverdier i områder inntil naturvern-områder Knytter seg til LNF(R)-formålet og ev sjø og vassdrag	Her kan det bare gis retningslinjer, dersom det ikke er tale om buffersoner rundt verneområder. I slike områder kan det gis bestemmelser innenfor rammen av hjemlene i § 11-9. Krav om reguleringsplan etter nr. 1, om miljøkvalitet, estetikk og natur mv etter nr. 6 og bevaringshensyn etter nr. 7 er mest aktuelle.
d) Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet. Kan nyttes enten for områder som er båndlagt gjennom særlovs- eller reguleringsvedtak eller for alle typer områder som skal reguleres eller behandles etter særlov.	For områder som skal reguleres vil krav om reguleringsplan etter § 11-9 nr. 1 være den aktuelle bestemmelsen. Det bør framgå hvilket forhold eller tiltak det båndlegges til, for eksempel regulering til grønnsstruktur som det offentlige skal erverve og eie. Virkningen av båndlegging knytter seg direkte til hensynssonen på kartet, supplert med eventuelle planbestemmelser, og til eventuelle bestemmelser i særlov eller annet rettsgrunnlag som innebærer arealrestriksjoner som det båndlegges eller er båndlagt til.
e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse. Er mest aktuell for områder for bebyggelse og anlegg.	Her vil krav om (felles) reguleringsplan etter § 11-9 nr 1 være den aktuelle bestemmelsen.
f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.	Brukes der gjeldende regulering videreføres uten endringer eller tillegg særskilt for den aktuelle planen.

Figur 15: Hensynssoner med bestemmelser og sammenhengen med arealformål og generelle bestemmelser.

3.2. Nærmere om arealformål, hensynssoner og bestemmelser

3.3. Arealformål med bestemmelser

Oversikt over lovens hjemler for arealformål er gitt i innledningen sammen med omtale av hovedprinsipper for forståelsen og bruk av slike formål. Nedenfor gis omtale av hvert hovedformål med underformål og de mest aktuelle bestemmelsene i tilknytning til formålet. Det gis også eksempler på formål, bestemmelser og hensynssoner brukt i en sammenheng for å løse en plansituasjon.

Arealformålene fastsetter tillatt arealbruk og er bindende rammer for arealutnyttningen. Formålene skal brukes og vises på plankartet i nødvendig utstrekning, det vil si at planen heller ikke skal inneholde unødvendige formål og arealrestriksjoner. Alle arealene i kommunen (landarealet, vann og elv) skal disponeres med formål. Sjøarealene bør også være med (der det er hensiktsmessig å avklare arealbruken), selv om det ikke er plikt til det. Videre kan fastsettelse av arealplan for sjøarealene (kystsonen) i kommunene være relevant del av regional tiltaksplan under vannforskriften. Underformålene som kommunen kan velge å benytte etter behov er nærmere fastlagt i lov og forskrift.

Formål	SOSI-kode	
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)	
Bebyggelse og anlegg	1001	
Boligbebyggelse	1110	
Fritidsbebyggelse	1120	
Sentrumsformål	1130	
Kjøpesenter	1140	
Forretninger	1150	
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	
Fritids- og turistformål	1170	
Råstoffutvinning	1200	
Næringsbebyggelse	1300	
Idrettsanlegg	1400	
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	1500	
Uteoppholdsareal	1600	
Grav og urnelund	1700	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	

Figur 16: Fargekoder for underformål under områder for bebyggelse og anlegg.

Kart- og planforskriften supplert med tegnereglene i produktspesifikasjonen fastsetter nærmere hvordan planformål kan kombineres og lagdeles med videre. I produktspesifikasjon for tegneregler angis alle mulige tegneregler for formålsflater, hensynssoner, juridiske linjer og -punkt med firesifrede koder (slik de er definert i SOSI standarden).

Bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal som hovedregel være av forskriftskarakter. Det vises til omtale i lovkommentaren.

Etter framstillingen av arealformålene gjennomgås og eksemplifiseres de enkelte hjemlene for hensynssoner og bestemmelser.

Til slutt i veilederen er det 2 fullstendige planeksempler på kommuneplanens arealdel med planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.

3.3.1 Områder for bebyggelse og anlegg (§ 11-7 første ledd nr. 1)

Områder for bebyggelse og anlegg deles i eksisterende og nytt og omfatter :

1. Bebyggelse og anlegg.

Underformål:

boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

"Eksisterende" omfatter områder der gjeldende arealbruk etter tidligere gjeldende plan til eksempelvis byggeformål blir videreført i ny plan. "Nytt" betyr nytt arealformål i forhold til eksisterende arealformål. Det er for eksempel nye byggeområder i områder som tidligere var disponert til annet formål enn utbygging. Det kan også omfatte områder med samme arealbruk som tidligere, men

med nye bestemmelser som tillater en vesentlig annen (eksempelvis mye høyere) utnyttelse enn i tidligere plan.

3.3.1.1 Bebyggelse og anlegg generelt som hovedformål

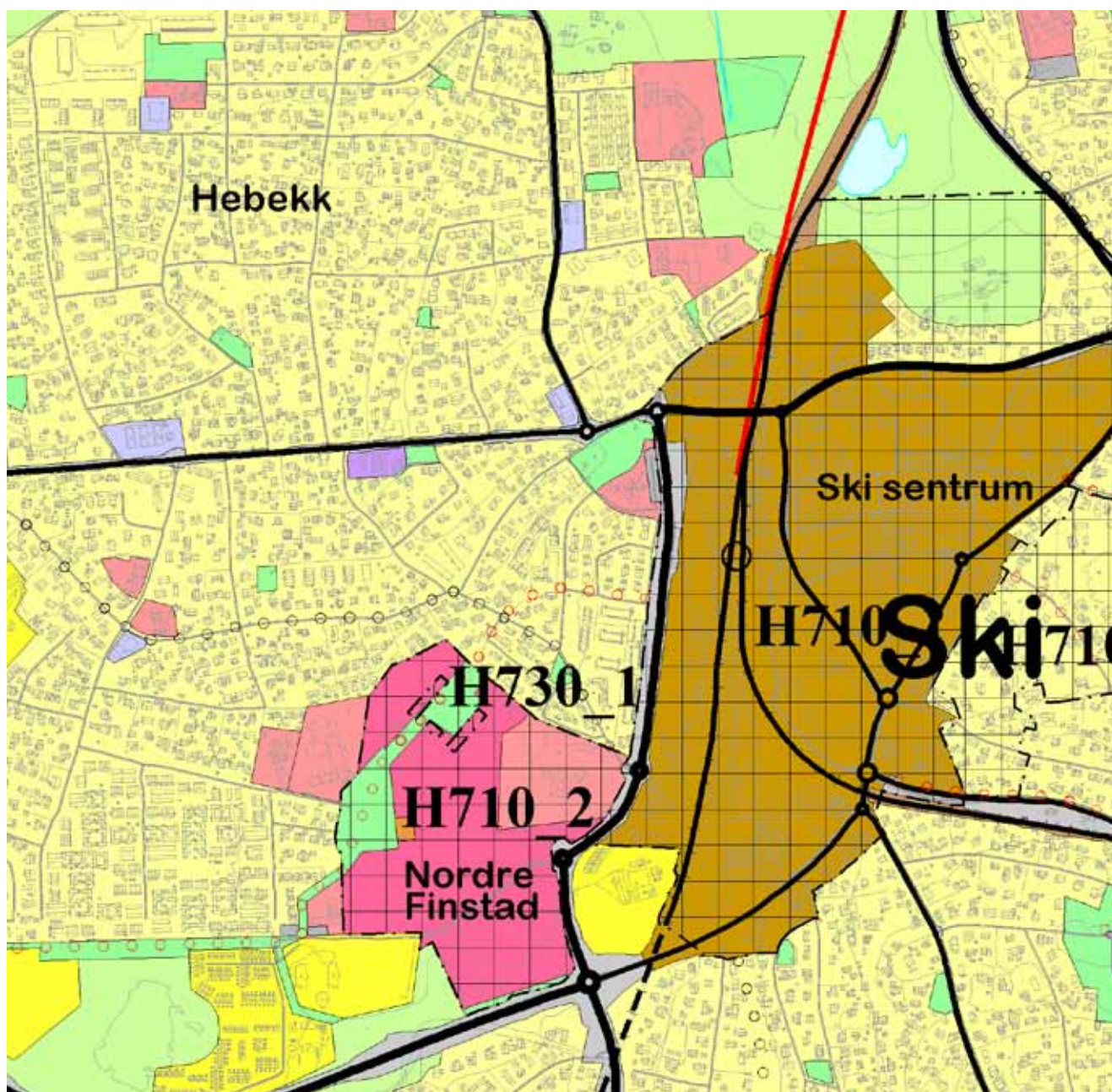
Formålet bebyggelse og anlegg brukes for å fastlegge arealene hvor bebyggelse eller anlegg av forskjellig slag tillates og er det dominerende innslaget i arealbruken. Det omfatter områder for både eksisterende bygninger og anlegg og nye områder. Veganlegg og grøntområder internt i området inngår i formålet.

Områder for bebyggelse og anlegg kan angis på to måter:

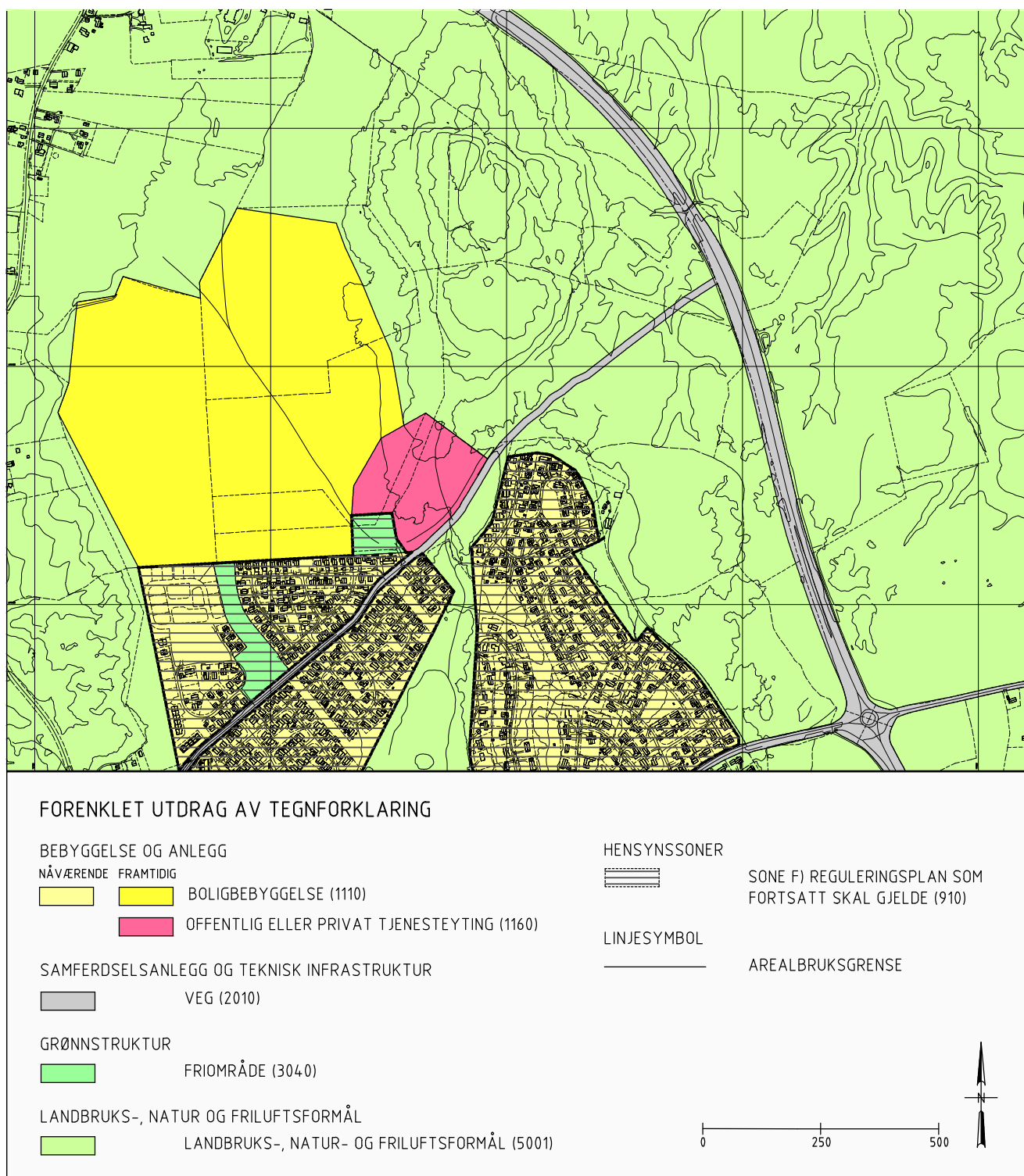
1. Som et samlet formål som gir grove rammer for den videre planleggingen. En slik grovmasket arealbruksangivelse vil som regel ikke komme i konflikt med eksisterende reguleringsplaner til samme byggeformål.
2. Formålet underdeles innenfor de muligheter som gis i plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 1. Jo mer detaljert arealbruken fastlegges, desto større blir styringsgraden og planavklaringen. Planen kan bli mindre fleksibel, men utviklingen i området blir mer forutsigbar. I områder for bebyggelse og anlegg kan arealbruken angis slik at den stort sett dekker de aktuelle behov. Dette gjelder særlig når arealformålet kombineres med bestemmelser om omfang, volum og plassering med videre.

Brukes bare hovedformålet vil det også i utgangspunktet omfatte alle underformålene som er angitt, slik at arealbruk og tiltak etter underformålene ikke vil være i strid med planens formål. Der det ikke er foretatt underinndeling av formålet, kan det gjennom bestemmelser etter § 11-9 og § 11-10 enten stilles krav om reguleringsplan eller gis nærmere anvisning på hvilke hensyn som skal ivaretas ved regulering og utbygging innenfor formålet.

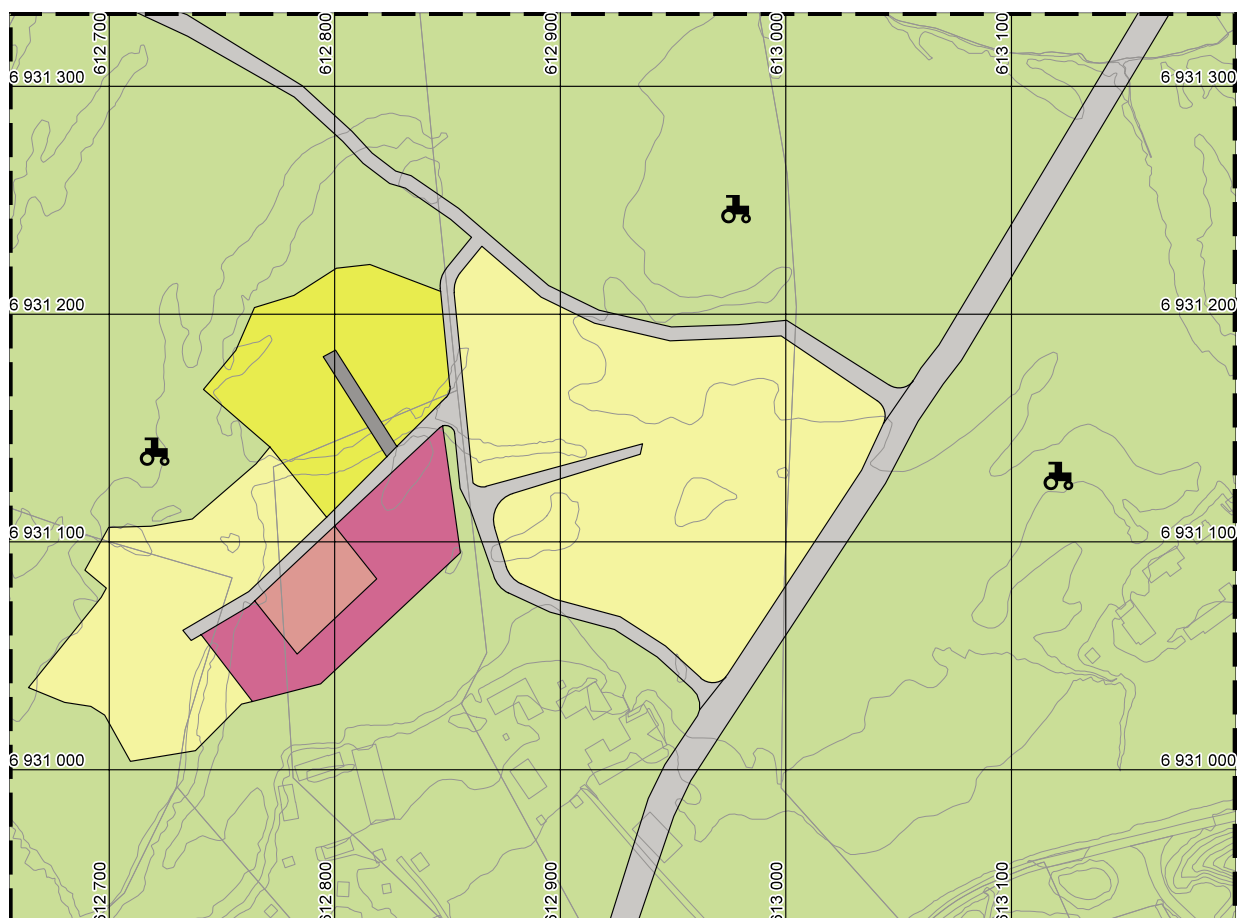
Underformålene er omtalt nedenfor.



Figur 17: Utsnitt fra kommuneplanen for Ski viser en overordnet tilnærming i forhold til tettstedet i arealdelen. Eksempel på en grovmasket arealdel som bør følges opp av reguleringsplan.



Figur 18: Utsnitt av kommunedelplan som tar sikte på at utbygging kan skje på grunnlag av detaljregulering eller eventuelt direkte gjennom byggetillatelse for deler av området.



FORENKLET UTDRAG AV TEGNFORKLARING - PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

Nåværende Framtidig

		Boligbebyggelse
		Offentlig eller privat tjenesteyting

LINJESYMBOLER

	Plangrense
	Grense for arealformål

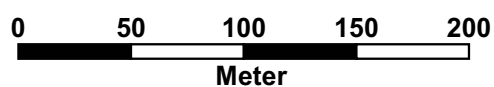
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

		Veg
--	--	-----

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL (PBL § 11-7, nr 5)

	LNF for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
--	--

Målestokk 1:3000



Figur 19: Eksemplet viser hvordan ny bebyggelse kan innpasses i et tettsted. Bebyggelsens høydebegrensning og form forutsettes å samsvare med eksisterende bebyggelse på tilstøtende eiendommer. Eksempler på bestemmelser og retningslinjer som kan knyttes til en slik plan er omtalt nedenfor.

Dersom ikke annet blir vedtatt gjelder ny plan foran gammel plan. Gammel reguleringsplan vil fortsatt gjelde så langt det ikke er motstrid til kommuneplanen, jf. plan- og bygningsloven [§ 1-5](#). Det er derfor viktig å vurdere og ta stilling til om arealformålet i eldre reguleringsplaner likevel fortsatt skal gjelde, se omtale av hensynssone i [§ 11-8](#) tredje ledd bokstav f). Det er en viktig premiss for utformingen av planen.

Når det er stilt plankrav, vil arealdelen ikke gi direkte grunnlag for byggesaksbehandling for de tiltak som fanges opp av plankravet. Kriteriene som planen angir blir retningsgivende for den videre planleggingen.

Arealdelen i eksempelet figur 18 gir en overordnet avklaring for framtidig utbygging. Her er mer detaljert plan ønskelig for å fastlegge nærmere den nye bebyggelsens karakter, størrelse og form, samt for å sikre tilpasning til eksisterende bebyggelse og natur- og friluftsinnteresser. Også utbyggingsområdets størrelse, og behovet for nærmere konkretisering av områder for boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og grønnstruktur, når utbygging blir aktuelt, tilsier behov for reguleringsplan. Eksempel på plankravbestemmelse omtales på side 74 flg.

Uteoppholdsarealer i tilknytning til byggeområder inngår her sammen med andre funksjoner som er alminnelig i områder for bebyggelse, eksempelvis veger, adkomster, offentlige bygninger med mer. Friområder hører under arealformål 3 Grønnstruktur og med bestemmelse om eierform: Offentlig. Hvis de ikke skal ha rettsvirkning kan de vises som hensynssone etter [§ 11-8](#) tredje ledd bokstav c) over arealformålet.

3.3.1.2 Underformålene

Når det gjelder nærmere spesifisering av hvilken arealbruk som kan innpasses under de forskjellige underformålene vises til [kart- og planforskriften](#) og [SOSI-standard](#) for reguleringsplaner. Underformålene i reguleringsplan vil være de samme eller en ytterligere underinndeling av underformålene i kommuneplanens arealdel.

3.3.1.2.1 Boligbebyggelse

Omfatter arealer hvor alle former for (helårs) boligbebyggelse og boligbruk samt tilhørende anlegg er tillatt. Med dette menes for eksempel, fellesarealer, uthus, garasjer og hage.

3.3.1.2.2 Fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse omfatter ordinære privateide fritidsboliger med tilhørende anlegg. Fritidsboliger er sekundærboliger som ikke nyttes til permanent opphold. [Veileder T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse](#).

Fritidsbebyggelse skiller seg fra utleiehytter og fritidsboliger som drives i kommersiell sammenheng, jf. omtalen av slike boliger under "Fritids- og turistformål" på neste side.

Hjemmelen til tidligere bestemmelse om forbud mot fritidsbebyggelse er ikke videreført i den nye loven, idet den anses som unødvendig. Ny fritidsbebyggelse kan bare oppføres i områder som er avsatt til det i plan. I LNF(R)-områder er hyttebygging forbudt, dersom det ikke inngår i et område hvor det er bestemt at utbygging er tillatt, jf. plan- og bygningsloven [§ 11-7](#) nr. 5 bokstav b) med bestemmelser etter [§ 11-11](#) nr. 2.

3.3.1.2.3 Sentrumsformål

Dette er en åpen formålsangivelse som omfatter de formål som er vanlige i et by- eller tettsteds-sentrum. Sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendige grønne (ute-)areal til bebyggelsen. Dersom et av disse formålene ikke tillates, bør ikke dette underformålet brukes, men heller de aktuelle underformålene i kombinasjon. Sentrumsformål er mest aktuelt å benytte i overordnede planer (for regional- og lokalsentre), og bør bare brukes der det er stilt krav om reguleringsplan før det kan gis tillatelse til gjennomføring av tiltak.

3.3.1.2.4 Kjøpesenter

Etablering og utvidelse av kjøpesentre er styrt gjennom [Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre som trådte i kraft 1.juli 2008](#), fram til den avløses av regional planbestemmelse.

Forskriften virker sammen med vedtatte fylkesplaner eller fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av varehandel. Forskriften fastsetter med juridisk virkning at godkjente fylkesplaner og fylkesdelplaner skal legges til grunn for kommunenes planlegging og behandling av søknader om etablering eller utvidelse av større kjøpesentre. Regionale planer vedtatt etter 1. juli 2008 med regionale planbestemmelser for kjøpesentre, avløser forskriften.

Definisjonen av kjøpesenter framgår av retningslinjer i godkjente fylkesplaner og fylkesdelplaner eller i nye regionale planer. Der slik definisjon ikke er gitt, gjelder følgende:

Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper.
(Jf. utfyllende kommentar til forskriften.)

For forretningsareal over en viss størrelse (vanligvis 3000 m²), og som faller inn under definisjonen av kjøpesenter, bør kjøpesenter benyttes som arealformål. Hvis andre formål nyttes, må det gjennom bestemmelser klargjøres at også kjøpesenter omfattes, det vil si at det må angis positivt at dette er tillatt.

3.3.1.2.5 Forretninger

Formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel.

Detaljhandel omfatter all form for varesalg til private sluttbrukere.

Noen former for arealbruk som naturlig hører under næringsbebyggelse (for eksempel håndverksvirksomhet eller utsalg av gårdsprodukter) eller tjenesteyting (salg av tjenester) kan også tillates på arealer satt av til formålet forretninger. Det vil være klargjørende om dette presiseres nærmere i planbeskrivelsen og eventuelt bestemmelsene der slik bruk er aktuell.

Forretninger inngår også innenfor formålene kjøpesenter og sentrumsformål.

Tema knyttet til sentrumsformål, forretninger og kjøpesenter blir grundigere behandlet i Miljøverndepartementets veileder for handel og senterstruktur som kommer senere.

3.3.1.2.6 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting

Formålet omfatter arealer og bygninger for forskjellige former for privat eller offentlig tjenesteyting som eksempelvis barnehage, institusjon, kirke/annen trosutøvelse eller administrasjon (konsulentvirksomhet og lignende). Arealer som bare skal være for offentlig tjenesteyting må angis gjennom bruk av bestemmelse etter plan- og bygningsloven [§ 11-10](#) nr. 3.

Tjenesteyting kan også være kulturformidling, forsamlingslokaler, barnehager, undervisningsinstitusjoner, administrasjon (for eksempel kommunehus), sykehus, helseinstitusjoner, konsulentvirksomhet med mer.

Når det gjelder konkret planutforming skal sykehjem, skoler, barnehager og lignende angis som underformål offentlig eller privat tjenesteyting i arealformålet bebyggelse og anlegg, jf. [§ 11-7](#) nr. 1. Områder for slik bebyggelse skal altså i kommuneplan vises som områder for offentlig eller privat tjenesteyting med SOSI-kode 1160. I tillegg skal det i bestemmelse til arealformålet etter [§ 11-10](#) nr. 3 angis hvilke arealer som skal være til offentlige formål. Ytterligere spesifisering av arealbruken må i tilfelle gjøres i reguleringsplan hvor kodene 1161 barnehage, 1162 undervisning og 1163 institusjon kan benyttes. Omsorgsbolig, boliger med service kan gå inn under kode 1163 institusjon, jf. merknader til vedlegg I i [kart og planforskriften](#).

3.3.1.2.7 Fritids- og turistformål

Utleiehytter og andre typer overnattingsanlegg som drives i en kommersiell sammenheng skal vises som fritids- og turistformål. Utleiehytter kan blant annet omfatte utleie av rorbu, kommersielt leirsted med mer. Også hoteller, pensjonater,

andre overnattingssteder, campingplasser, fornøyeselsesparker og lignende faller inn under formålet.

Det er den faktiske bruken, ikke eierformen som er avgjørende. Endring av eierforholdene kan imidlertid være en indikasjon på bruksendring til private fritidsboliger. Det er en grense for hva som tillates av privat bruk blant annet som salg og tilbakeleie før det kommer i strid med formålet. I praksis har departementet lagt til grunn at en enhet må brukes til næringsmessig utleie minst 9 måneder av året, og at det dessuten er en forutsetning at utleievirksomheten skjer som næringsvirksomhet i fellesdrift.

Dersom det tas sikte på en større andel privat bruk kan dette løses i planen ved bruk av kombinerte formål der også "Fritidsbebyggelse" inngår, og med presisering i planbestemmelser hvor stor andel av bruken som kan være Fritidsbebyggelse.

3.3.1.2.8 Råstoffutvinning

Det er gitt egen [veiledning om uttak av mineral-ske forekomster](#).

Tiltak som faller inn under dette arealformålet vil blant annet omfatte:

- uttak av mineralske løsmasser (leire, silt, sand, grus, stein, blokk)
- fastfjellforekomster for produksjon av byggeråstoff og lignende formål
- industrimineraler og malmer under råstoffutvinning.

Vanlige virksomhetstyper er:

- sand- og grustak
- pukkverk
- steinbrudd
- bergverk
- torvutttak

Med uttakene følger i alminnelighet også fylling, særlig som deponi av skrotmasser og veger. Uttak for produksjonsformål kan også rette seg mot andre slags masser eller forekomster i grunnen, med uttak av torv som det vanligste eksempel.

Hvis kommunen har grusressurser, bør kommunen vurdere hvordan disse ressursene skal kunne nyttes på beste måte, for eksempel til råstoffutvinning, som grunnvannskilde, resipient eller på annen hensiktsmessig måte. Disse ulike formålene kan være i konflikt med hverandre, og vil kunne ha betydning for plassering av bygninger som boliger med videre.

Arealdelen bør omfatte alle eksisterende og planlagte tiltak for råstoffutvinning som faller inn under denne kategorien. For eksisterende tiltak som forutsettes drevet videre, og for planlagte nye tiltak, må plankartet vise ytre grenser for framtidig uttak.

Masseuttak, utenfor områder som er avsatt til råstoffutvinning, er ikke tillatt. Unntatt fra dette er masseuttak til husbehov i landbruk som tillates i LNF(R)-område.

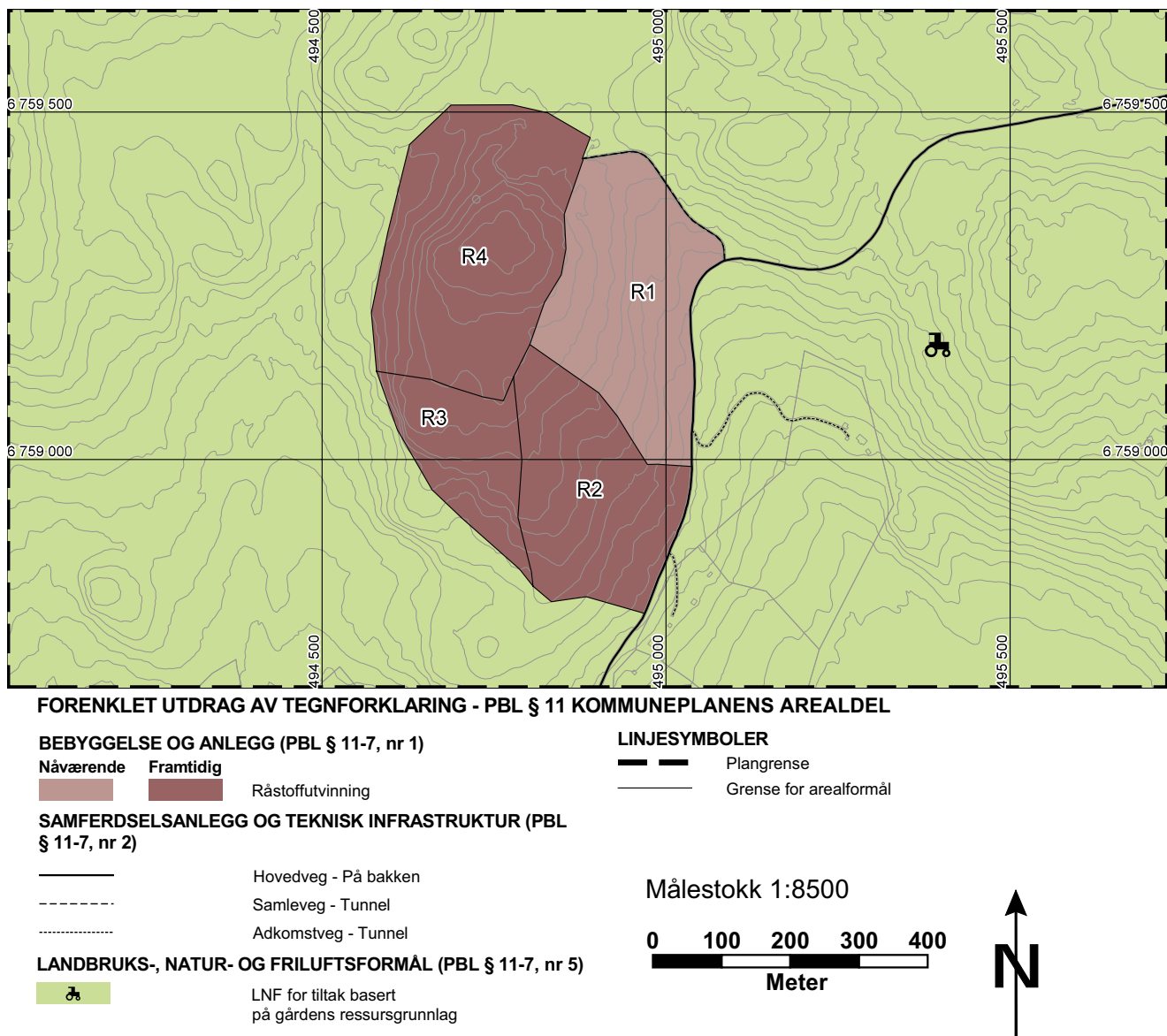
Massedeponi skal vises som byggeområde for andre anlegg, jf. plan- og bygningsloven [§ 11-7](#) nr. 1.

Masseuttak vises som underformål råstoffutvinning i medhold av plan- og bygningsloven [§ 11-7](#) nr. 1 i kommuneplan og [§ 12-5](#) nr. 1 i reguleringsplan.

Der uttaket ikke skal tas i bruk i denne planperioden, men en gang i framtiden kan området legges ut som anlegg for råstoffutvinning som det fastsettes rekkefølgekrav til med tidspunkt for når anlegget kan tas i bruk i medhold av plan- og bygningsloven [§ 11-9](#) nr. 4. Eventuelt kan området legges ut til LNF(R)-område og legges ut til råstoffutvinning ved en senere planrevisjon. Dette bør i tilfelle omtales i planbeskrivelsen.

For kommunedelplaner som omfatter masseuttak, og hvor det utarbeides planprogram, skal planprogrammet forelegges Direktoratet for mineralforvaltning til uttalelse før fastsetting, jf. [Forskrift om konsekvensutredninger](#).

For nærmere omtale av masseuttak, herunder aktuelle planbestemmelser ([§ 11-9](#) og [11-10](#) nr. 2) til



Figur 20: Område for råstoffutvinning med uttaksretning og progresjon.

dette formålet, vises det til [veilederen fra Direktoratet for mineralforvaltning](#).

Øvrige referanser: [Direktoratet for mineralforvaltning](#) og ny [minerallov](#).

3.3.1.2.9 Næringsbebyggelse

Næring omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål. Det er hele tiden ho-

vedbruken av arealet og bebyggelsen som avgjør hvilket formål som benyttes. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning og tjenesteyting.

3.3.1.2.10 Idrettsanlegg

Idrettsanlegg omfatter større anlegg som skibaker, golfbaner, stadioner og lignende. Trenings-sentre faller som hovedregel inn under offentlig eller privat tjenesteyting.

Det kan angis med påskrift eller bestemmelse hva slags anlegg det er snakk om.

Skiløypetrasé er eget arealformål (kode 1420) i reguleringsplan. Det er ikke noe tilsvarende for kommuneplan. Skiløype kan i kommuneplanens arealdel tegnes inn som informasjonslinje, det vil si som en illustrasjon i plankartet, eller at den vises i et eget temakart for skiløyper. [Se nasjonal produktspesifikasjon for tegnerregler \(NPAD\) del 1 kap 1.3](#). En kan også stille krav om at anlegg av nye skiløypetraséer krever reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven [§ 11-9](#) nr. 1.

3.3.1.2.11 Andre typer anlegg

Dette omfatter kommunaltekniske anlegg, jf. plan- og bygningsloven kapittel 18, som vann- og avløpsanlegg, støyvoller, massedeponier, områder for andre større terrenginngrep som vindkraftanlegg, små vannkraftverk og lignende.

Type anlegg, eksempelvis terrenginngrep, masseuttak og støyvoll vises med påskrift på kartet som tillegginformasjon. Dette er omtalt nærmere i [NPAD](#) del 1.

3.3.1.2.11.1 Vindkraftanlegg

Dersom kommunen ønsker å avsette områder til vindkraftutbygging eller innarbeide [konsejsonsgitte vindkraftprosjekter](#) i kommuneplanens arealdel, skal anleggene vises som område for bebyggelse og anlegg (område for vindkraftanlegg). Det er ikke lenger krav til regulering av anlegg for elektrisk energi. Det betyr at slike prosjekt normalt kun avklares gjennom [konsesjonsbehandling etter energiloven](#).

Det vises for øvrig til [T-1458 Retningslinjer for planlegging og lokalisering av vindkraftanlegg](#).

3.3.1.2.11.2 Små vannkraftverk

Definisjon på små kraftverk:

- Mikrokraftverk: Installert effekt mindre enn 100 kW (<0,1 MW)
- Minikraftverk: Installert effekt mellom 100 og 1 000 kW (0,1 - 1 MW)
- Småkraftverk: Installert effekt 1 10 MW

Mikro- og minikraftverk (mindre enn 1 MW installert effekt) faller innenfor LNF(R)-formålet hvis anlegget i det vesentlige forsyner garden med egen energi.

Mikro- og minikraftverk faller utenfor LNF(R)-formålet hvis anlegget i vesentlig grad produserer energi for videresalg.

Det vises ellers til [Retningslinjer for små vannkraftverk](#).

3.3.1.2.11.3 Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. Det omfatter også lekeområder i tilknytning til utbyggingsområder. Dersom ikke underformålet er benyttet vil uteoppholdsarealer for boligbebyggelsen, uansett inngå i boligformålet. Det innbefatter ikke restarealer som ikke egner seg til lek eller opphold.

[Teknisk forskrift](#) har definisjon av minste uteoppholdsareal i § 5-6.

3.3.1.2.11.4 Grav- og urnelunder

Grav- og urnelunder vil være kirkegårder og offentlige gravplasser som går inn under lov om kirkegårder. Det omfatter også gravplasser for trossamfunn utenom den norske kirke.

3.3.1.3 Bestemmelser etter §§ 11-9 og 11-10 til områder for bebyggelse og anlegg

§ 11-10 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4

Til arealformål nr. 1, 2, 3 og 4 i § 11-7 kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om:

1. at mindre utbyggingstiltak ikke krever ytterligere plan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt,
2. fysisk utforming av anlegg,
3. hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal,
4. lokalisering, bruk og streghetsklasser for avkjørsler til veg.

3.3.1.4 Tiltak som ikke krever detaljregulering

Loven har i utgangspunktet krav om reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak, jf. plan- og bygningsloven [§ 12-1](#). Kommunen kan i bestemmelse i arealdelen kreve reguleringsplan for områder generelt og for andre typer tiltak. Dersom kommunen i bestemmelse etter plan- og bygningsloven [§ 11-9](#) nr. 1 har stilt et generelt krav om reguleringsplan for bygge- og anleggstiltak, kan det for nærmere angitte områder eller typer tiltak fastsettes unntak fra denne bestemmelsen. Det kan fastsettes at det i eksisterende byggeområder kan gjennomføres slike tiltak uten ytterligere plan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt. Det kan ikke gis bestemmelser som medfører at reguleringsplikten faller bort for tiltak omfattet av [forskrift om konsekvensutredning](#). Det kan heller ikke dispenseres fra reguleringsplikten for slike tiltak.

Eksempel:

Kommunen ønsker å tillate en viss utvikling av et eksisterende hytteområde, og avvike fra den generelle bestemmelsen i kommuneplanens arealdel med krav om reguleringsplan.

”I eksisterende byggeområde for fritidsboliger, merket F4 på plankartet, gjelder ikke kravet om reguleringsplan for fradelte ubebygde eiendommer på mellom 1 og 2 daa. Bebyggelsen på hver tomt kan samlet sett ikke være større enn 150 m² BRA, inkludert ev garasje, uthus og anneks med videre.”

Eksempel

”Tilbygg, påbygg, garasjer, uthus med videre på eiendommer med eksisterende bebyggelse er tillatt uten ny regulering, så lenge ikke graden av utnyttning øker mer enn 50 % BRA” [Veileder om grad av utnyttning](#).

Hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal

Det skal framgå av plankartet om området er offentlig. I tillegg skal det etter plan- og bygningsloven [§ 11-10](#) nr. 3 framgå av bestemmelse at det offentlige skal erverve eiendoms- eller bruksrett til området. De ulike betegnelser; Offentlig formål/felles formål/privat er som etter plan- og bygningsloven av 1985, men det er nå bestemmelse etter [§ 11-10](#) nr. 3 og [§ 12-7](#) nr. 14 som brukes for å angi om det skal være offentlig formål eller fellesareal. Noen formål har et naturlig offentlig utgangspunkt; Grav- og urnelunder, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og forsvaret. Slike arealer skal angis med ”o” når det skal være offentlig formål. Se også pkt 1.5.5 i [produktspesifikasjonen](#) del 1 for plankart. Det vises til omtalen nedenfor om hvilke formål som kan gi grunnlag for innløsning og erstatning.

Eksempel:

Kommunen ønsker å sikre areal til forbrenningsanlegg i et framtidig næringsområde.

”I framtidig byggeområde for næringsbebyggelse, merket N6 på plankartet, skal det ved regulering innpasses et areal til forbrenningsanlegg, som skal være offentlig eid.”

Lokalisering, bruk og streghetsklasser for avkjørsler til veg

Kartet viser kommunegrensene og kommunenumrene for Siggerud, Langhus, Ski, Kråkstad og Skotbu. Kommunenumrene er angitt ved grensene. En legende i bunnen høyre hjørne forklarer fargekodingen for holdningsklasser:

- Meget streng (rødt)
- Streng (blått)
- Mindre streng (lilla)

Eksempel: Illustrasjonen viser Ski kommunes arealdel, holdningsklasser veg.

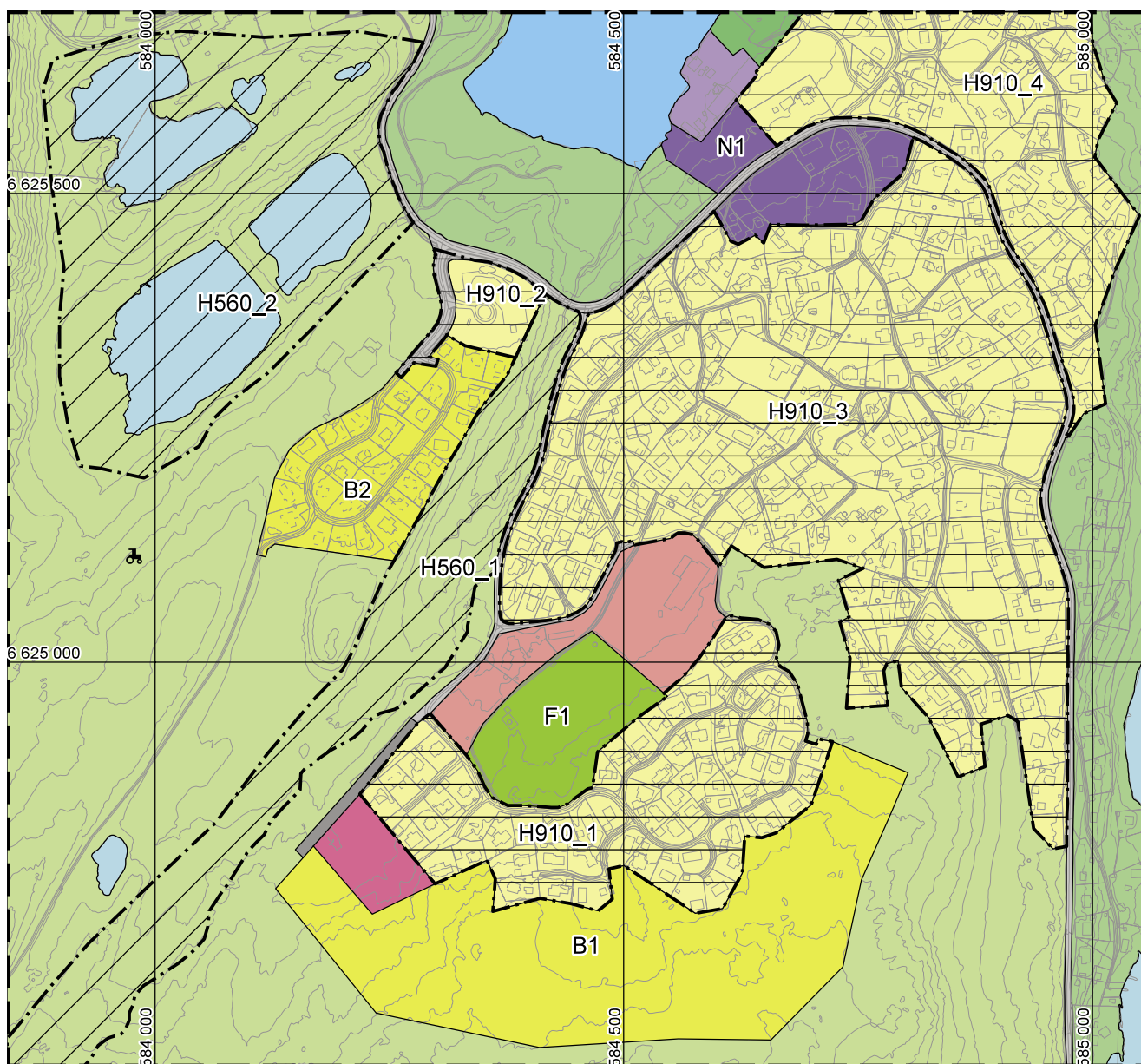
1) Meget streng holdning til å etablere ny avkjørsel

- ### 3.3.1.5 Generelle bestemmelser i områder for bebyggelse og anlegg

Når kommunen ønsker å kreve reguleringsplan før utbygging eller gjennomføring av andre tiltak i områder for bebyggelse og anlegg, må den tilhørende planbestemmelsen presisere om det kreves områderegulering eller detaljregulering eller begge deler. Kommunestyret må avgjøre hvilken planform som kreves. Dette er en avgjørelse som ikke kan delegeres. Derved kan fagmyndighetene være klar over hvilke type planer som vil komme i ettertid. Utbygging av offentlige anlegg (for eksempel friområde og veg) som krever ekspropriasjon kan vanskelig gjennomføres uten reguleringsplan.

Bestemmelser til byggeområde

- Avhengig av situasjon og behov kan bestemmelsen nyanseres i forhold til krav om områderegulering eller detaljregulering eller begge deler.



FORENKLET UTDRAK AV TEGNFORKLARING - PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

Nåværende Framtidig



Boligbebyggelse
Offentlig eller privat tjenesteyting
Næringsvirksbebyggelse
Idrettsanlegg

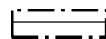
HENSYNSONER (PBL § 11-8)

SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN



Bevaring naturmiljø

DETALJERINGSZONE



Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

LINJESYMBOLER

Figur 22: Eksemplet viser hvordan ulike bestemmelser om rekkefølge, plankrav og kriterier for lokalisering av utbygging kan knyttes opp til ulike deler av byggeområde.

Bestemmelser om rekkefølge i utbyggingen. (§ 11-9 nr. 4)

Rekkefølgebestemmelser kan benyttes for å styre hvilke områder som skal utbygges først, og styre utbygging i forhold til infrastruktur som kjøre- og gangveger, servicetilbud med videre. Se også foran om hovedtyper bestemmelser.

Eksempel på bestemmelser om rekkefølge etter plan- og bygningsloven § 11-9 nr 4:

Bestemmelser

- "Utbygging av områder for boliger / industri/ .. i kommunen skal skje i denne rekkefølgen:

1: Område / Felt

2: Område / Felt

- Utbygging av boliger i område A1 kan først startes i år 2014, når kommunen har bygget ny skole på Sæther.
- Før utbygging av boliger i område B1 kan startes skal gangveg med tilgjengelighet for alle være bygd fram til Westlies plass.
- Før utbygging av boliger i område C 1 kan startes skal spredte avløp i denne delen av kommunen være sanert, og avløpsnettlet dimensjonert til håndtering av forventet økning av utbyggingen.
- Industriområde C kan ikke bygges ut før ny hovedveg på strekningen a til b er bygd. I område D kan utbygging ikke skje før følgende forhold er tilfredsstillende ordnet:
 - elektrisitetsforsyning
 - helse- og sosialtjeneste"

Omfang, utbyggingsvolum og funksjonskrav (§ 11-9 nr. 5)

Bestemmelser om tillatt tomteutnyttelse, det vil si grad av utnytting (jf. [TEK](#) og [veileder om grad av utnytting](#)), byggehøyde og andre former for styring av bygningers størrelse og form og funksjonskrav kan benyttes til områder for bebyggelse og anlegg innenfor rammen av hjemmelen som gis i § 11-9 nr. 5. I kommuneplanen kan det også i bestemmelser settes krav til uteareal.

Eksempel

Delplan for avgrensede områder

- "Ny bebyggelse skal ikke overskride gesimshøyde maks 9 m og mønehøyde maks 12 m.
- Byggehøyder for resten av planområdet skal ikke overskride de gesimshøyder som er angitt for det enkelte felt i tabellen under.
- Ny bebyggelse innenfor felt B skal ikke overskride kote... og skal ha en naturlig nedtrapping mot bebyggelsen langs Sørveien.
- Tilbaketrunkne etasjer skal utformes slik at de ikke synes fra motstående fortau (maks 15 m fra bygningens fasade).
- Høye, lukkede sokkeletasjer (f. eks. høy garasjekjeller) tillates ikke.
- På gateplan langs begge sider av gata bør det legges til rette for publikumsrettet virksomhet av typen handel, service, håndverk m.m. som stimulerer gatelivet. Før tillatelse gis for oppføring av nye boliger skal nødvendig areal for lekeplass som angitt være sikret og opparbeidet. Det skal avsettes plass til 50 m² nærlekeplass for hver 25. bolig, og en ballekeplass for hver 200. bolig i eller i nærheten av boligområdet".

Arealdel for større områder:

- "Byggehøyder skal variere og være tilpasset eksisterende bebyggelse.
- Ny bebyggelse bør utformes slik at boligene får gunstigst mulig orientering. Ensidig orienterte leiligheter mot nord(vest) eller nordøst bør ha særlig store lysåpninger som gir maksimalt lysinnfall.
- I boligområder med større avstand enn 500 m til nærmeste friområde / park, eller annet større sammenhengende grøntområde som er åpent for allmenn ferdsel, skal det være sikret og opparbeidet et areal på min. 1,5 daa til lekeplass / park for strøket før det gis byggetillatelse for nye boliger.
- Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som del av lekeareal eller uteoppholdsareal.
- Leke- og uteoppholdsarealer skal ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt, og ikke være skyggelagt større deler av dagen. Det skal være sol ved jevndøgn kl. 1500 på minst 50 % av arealet.
- Bakgrunnsstøy skal holde seg innenfor kravene i forskriftene TEK 10, dvs. ikke overstige ekvivalentnivå 55 dB(A) for nye områder og 60 dB(A) for eksisterende områder. Lekeplass og uteoppholdsarealer skal ikke plasseres i nærhet av høyspent kraftledning."

Her antydes forskjellig detaljeringsnivå for hele arealdelen (eller større områder) eller for delplaner.

Bestemmelser som gjelder deler av bebyggelsen må utformes slik at det går tydelig fram hvilke bestemmelser som ligger til grunn for de enkelte områdene.

Bruken av slike bestemmelser må vurderes i forhold til hva som er behovet for styring dersom det også er stilt krav om reguleringsplan for området.

Bestemmelser om miljøkvalitet, estetikk, natur med videre (§ 11-9 nr. 6)

Arealdel for større områder:

- Store bygningsvolumer skal utformes slik at bygningen framstår som oppbrutt i fasade og gesims. Ny bebyggelse skal i hovedsak følge retninger som vist med piler på plankartet. Bebyggelsen bør utformes slik at eksisterende bebyggelsesstruktur og landskapsform styrkes. I dette ligger blant annet å ta spesielle hensyn til bebyggelsens utforming mot viktige plassrom og gateløp, samt å styrke områdets typiske romforløp.
- Bebyggelsen på bryggen skal ikke utformes som en tett skjerm som hindrer tilgjengelighet til grønndraget langs Hovedgaten og / eller sikt mot Grønnkollen.
- Ved nybygging mot hovedgater, parker og offentlige plasser skal det legges særlig vekt på estetikk i bygningens form, fasade og materialvalg, slik at gate- eller plassrommet blir understreket og forsterket.
- Fargesettingen skal tilpasses områdets valører. Skrikende farger og kontraster skal unngås.

Kvalitetskriteriene bør knyttes til retningslinjer som blant annet utarbeides på grunnlag av kommunens vurdering av [rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen](#), og for å legge til rette for universell utforming og tilgjengelighet.

Eksempel på bestemmelser om forming, estetikk med mer knyttet til plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 6

Delplan for avgrensede områder:

- Næringsbebyggelsen nord for Lund skal utformes slik at den forsterker parkens hovedretning øst-vest.
- Ny bebyggelse eller påbygg skal i hovedsak oppføres i materialer som er brukt i den eldre industribebyggelsen (teglstein, pusset tegl og/eller betong).
- Der utbygging og nybygging skal integres i ensartede gateløp og fasaderekker skal fasaden utformes slik at gatas preg med horisontale og vertikale linjer følges, men gjerne med bruk av et mer tidstypisk formspråk.
- Utvidelsen av Dal stasjon skal skje mot syd. Utvidelsen av sporområdet skal ikke medføre større fyllingsutslag, men løses ved å bruke støttemurer. Terminalen skal ha felles publikumsfunksjoner for tog, trikk og buss. Det skal være fleksibilitet i planløsningen med tanke på endringer i rutestrukturen. Terminalen skal gis et grønt preg gjennom å plante trær langs ytterkanter og i rabatter".

Når det gjelder hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø er dette omtalt og eksemplifisert i [veileder fra Riksantikvaren](#).

3.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7 nr. 2)

Formålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal brukes for å fastlegge arealer for eksisterende eller nye samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, fortrinnsvis som det offentlige bygger og driver. Formålet tilsvarer dels tidligere arealkategori «viktige ledd i kommunikasjons-systemet» og dels tidligere arealkategori «byggeområde». Dette formålet kan for eksempel passe der en turvei skal lyssettes eller tilrettelegges med annen teknisk infrastruktur. Det anbefales at teknisk tilrettelegging framgår av planen med planbeskrivelse.

Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan underdeles nærmere som angitt i

plan- og bygningsloven [§ 11-7](#) nr. 2. og angi hvilken type anlegg og funksjon som er aktuell. Samferdsel dekker alle former for areal til transport, inkludert kjøreveg, gang- og sykkelveg, bane, havn og anlegg for lufttrafikk. Med teknisk infrastruktur menes særlig anlegg for vannforsyning og avløp, samt mindre anlegg for energiforsyning og -overføring.

Arealformålet i plan- og bygningsloven [§ 11-7](#) nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur forutsetter som hovedregel videre oppfølging med reguleringsplaner for å gjennomføre arealbruk og tiltak.

Det følger av plan- og bygningsloven [§ 15-1](#) at unnlatelse av å regulere «Offentlige trafikkområder» innen 4 år kan aktualisere spørsmål om innløsning eller erstatning etter plan- og bygningsloven [kapittel 15](#) hvis hele eller større del av ubebyggt eiendom blir lagt ut til formålet.

Rørledninger i sjø omfattes ikke av loven, jf. [§ 1-3](#). For kraftledninger i sentral- og regionalnettet gjelder bare lovens kapittel 2 og 14. Slike anlegg inngår derfor ikke i arealformålet, men kan vises som hensynssoner etter [§ 11-8](#) tredje ledd bokstav d).

Opplysninger om traséer og tiltak

I planleggingen av traséer bør det på et tidlig tidspunkt tas kontakt med de sektormyndighetene og de tiltakshaverne som står for utbygging av samferdselsanlegg eller teknisk infrastruktur. For planer som gjelder større samferdselsanlegg, vil det ofte være hensiktsmessig å avklare rammene for anlegget (lokalisering, trasé, standard, tunnelomfang med mer) gjennom en egen kommunedelplan eller en områderegulering.

Det praktiske planarbeidet vil i de fleste tilfellene bli gjort av samferdselsmyndighetene, som etter plan- og bygningsloven [§ 3-7](#) tredje ledd også har en egen hjemmel til å fremme forslag til slike planer. Samferdselsmyndighetene skal samrå seg med planmyndigheten i forkant av planarbeidet. Det forutsettes derfor at spørsmål om avgrensning av planoppgaven og ansvars- og rollefordeling

	SOSI-kode	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001	
Veg	2010	
Bane	2020	
Lufthavn	2030	
Havn	2040	
Hovednett for sykkel	2050	
Kollektivnett	2060	
Kollektivknutepunkt	2070	
Parkering	2080	
Trase for teknisk infrastruktur	2100	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	2800	

Figur 23: Fargekoder for underformål under samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

mellom samferdselsmyndigheten og planmyndigheten avklares i starten av planarbeidet eller gjennom generell avtale.

Foruten veg-, havne-, jernbane- og flyplassmyndigheter vil også energiselskaper, eventuelle større vann- og avløpsselskaper, og telenettoperatører med flere kunne gi opplysninger om forestående utbygging. Det vil lette saksbehandlingen i enkelt saker vesentlig om aktuelle utbyggingsbehov kan nedfelles i kommuneplanen, med bestemmelser om vilkår for iverksetting av tiltaket. Slik kan det unngås at enkelt saker må behandles som dispensasjonssak, for eksempel søknader om telemobilmaster.

3.3.2.1 Underformål

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Underformål:

veg, bane, lufthavn, havn, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, traséer for teknisk infrastruktur.

Veg

Veg omfatter trafikksystem, herunder overordnet nett for kjøreveger, fortau, torg og plasser, gatetun med videre.

Vegtraséer

I de tilfeller planen skal fastlegge nye hovedvegtraséer forutsettes det konsekvensutredning med sammenlikning av alternative realistiske løsninger og deres virkninger. I de tilfeller der forslag til flere alternative vegtraséer legges ut på høring, skal kun det alternativet som vedtas av kommunestyret vises på det endelige plankartet. Øvrig utredningsmateriale inngår i plangrunnlaget og skal omtales i planbeskrivelsen.

Det er viktig at vegplanleggingen skjer koordinert med det øvrige planarbeidet i kommunen. Det innebærer at regionvegkontorenes framdrift for vegplanlegging må samordnes med kommunenes arealplanlegging.

Når framtidig vegtrasé ikke er avklart og dessuten ligger langt fram i tid, bør de aktuelle trasékorridorene sikres mot arealbruk som vil gjøre en senere vegbygging vanskelig. I tillegg bør korridorene framgå av planen med planbeskrivelse. Arealsikringen kan gjøres på to forskjellige måter: Som LNF(R)-område uten bestemmelser om spredt bebyggelse etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 bokstav a), eller båndlegging ved bruk av hensynssone plan- og bygningsloven § 11-8 bokstav d) for regulering etter plan- og bygningsloven. Slik båndlegging varer bare i 4 år, men kan om nødvendig etter søknad forlenges med 4 år. Ved bruk av LNF(R)-område for å sikre aktuelle vegkorridorer mot arealbruk som vanskeliggjør framtidig vegbygging, bør korridorene framgå som tilleggsinformasjon til planen.

Der hovedvegnettet er avklart gjennom regional plan, skal dette legges til grunn for kommuneplanarbeidet.

For områder som er aktuelle for selve veganlegget skal arealformålet brukes der kartet vises i større målestokk. For planer som framstilles i mindre målestokk skal linjesymbol brukes, jf. [tegnereglene](#). Når linjesymbol brukes vil det si at vegtraséen avsettes med linjesymbol for ny fjernveg eller hovedveg (eventuelt andre typer veg) som framgår av [NPAD](#). I tillegg bør det framgå av

planbeskrivelsen og bestemmelser til planen hvilken vegstandard som er forutsatt, og presiseres at nøyaktig plassering og utstrekning vil bli fastlagt gjennom reguleringsplan.

Byggegrenser langs riks- og fylkesveier kan innarbeides i planen på flere måter. Etter plan- og bygningsloven § 11-8 tredje ledd bokstav a) kan byggegrenser langs vei, jernbane eller flyplass vises som hensynssone "sikkerhetssone transport". Arealet mellom veg og byggegrense markeres i så fall med tilhørende skravur på underliggende arealformål, i tillegg til at restriksjonene som gjelder innenfor byggegrensa beskrives nærmere i bestemmelser til planen. Bestemmelse om byggegrense langs offentlig veg kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 3. Et alternativ til bruk av hensynssone, er å vise byggegrensen i kommuneplanens arealdel som juridisk linje kombinert med nærmere beskrivelse av restriksjonene gjennom bestemmelse etter § 11-9 nr. 3 tilsvarende som for hensynssoner.

Byggegrensebestemmelsene i [vegloven](#) § 29 gjelder dersom ikke andre byggegrenser fastlegges i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Der veglovens byggegrenser er tilstrekkelige kan det være praktisk å nøye seg med å vise dem på plankartet. Kommunen kan nytte bestemmelsene etter plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 3 slik at bebyggelse og andre tiltak trekkes lengre unna veien enn det som følger av vegloven § 29.

Samarbeid mellom Statlige samferdselsetater, fylkesmannen og kommunen, herunder adgang for vegmyndigheten til å utarbeide og fremme utkast til arealplan, er omtalt i plan- og bygningsloven § 3-7 tredje ledd.

Bane

Formålet omfatter tog, forstadsbaner, sporveistraséer og lignende. Også stasjons- og terminalbygg og holdeplasser inngår. Formålet omfatter også traséer for taubaner. [Jernbaneloven](#) har på tilsvarende måte som vegloven regler om banetraséer, krysningspunkter, byggegrenser med videre. Disse reglene gjelder også for kommuneplanen, dersom ikke annet framgår av planen.

Lufthavn

Lufthavn omfatter flyplasser med landingsbaner, terminalbygg, hangarer med videre. Det omfatter også helikopterlandingsplasser og sjøflyplasser. [Luftfartsloven](#) har regler om planlegging, bygging og drift av flyplasser, blant annet med regler om sikkerhet og restriksjoner på og rundt flyplasser. Disse reglene gjelder også for kommuneplanen, dersom ikke annet framgår av planen.

Havn

Formålet brukes for arealer som brukes til skips-havner med kaier, havneterminaler, havnelager. [Havne- og farvannsloven](#) har egne bestemmelser om planlegging og drift av havner. Disse bestemmelsene gjelder også for kommuneplanen, dersom ikke annet framgår av planen.

Hovednett for sykkel

Formålet, som normalt vises med linjesymbol i arealdelen, brukes for å angi større sammenhengende traséer for sykkelveier.

Kollektivnett

Kollektivnett brukes for å angi viktige traséer for aktuelle typer kollektivtransport.

Kollektivknutepunkt

Kollektivknutepunkt brukes for trafikkterminaler, kollektivholdeplasser, pendler- og innfartsparkering og lignende. Formålet kan benyttes også når det bare er tale om én type kollektivmiddel, eksempelvis buss. Kollektivknutepunkt omfatter ikke forretning eller næring.

Parkeringsplasser

Parkeringsplasser omfatter større innfartsparkeringer, parkeringshus og -anlegg, taxiholdeplass, særskilt tilrettelagte parkeringsplasser, sykkel-, motorsykkel- og bussparkeringsplasser og ladestasjon for elbil eller plugin hybrid-bil. Det kan angis med påskrift hva slags parkering det er snakk om.

Traséer for teknisk infrastruktur

Trasé for teknisk infrastruktur er eksempelvis trasé for vann- og avløpsledninger, energiforsyning eller telekommunikasjon der det er viktig å sikre areal til disse formålene i plan. Dette gjelder særlig hvor offentlig teknisk infrastruktur skal sikres areal for fremføring.

Planbestemmelsene i plan- og bygningsloven [gjelder ikke for kraftledninger i sentral- og regionalnettet](#). Det innebærer at de kan bygges og drives uavhengig av hvordan arealbruken som berøres av anleggene er fastsatt i rettslig bindende planer etter plan- og bygningsloven. Unntaket innebærer videre at det heller ikke kan fastsettes planbestemmelser for slike anlegg. Arealer for slike store anlegg kan vises som båndlagt etter [§ 11-8](#) tredje ledd bokstav d).

Mindre elektriske ledninger, det vil si de som ikke kommer inn under unntaket for store kraftledninger, og andre typer anlegg omfattes av loven og kan angis som arealformål eller linjesymbol.

[Energiloven](#) har regler om anlegg for overføring av forskjellige typer energi.

Bestemmelser

Til formålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan det etter [§ 11-10](#) gis de samme typer bestemmelser som for formålet bebyggelse og anlegg, jf. foran. Videre kan alle punktene i [§ 11-9](#) om generelle bestemmelser være aktuelle i tilknytning til dette formål. Det er gitt eksempler nedenfor på slike bestemmelser.

Fysisk utforming av anlegg

Det kan gis bestemmelser om fysisk utforming av veganlegg, trafikkarealer og trafikkinnretninger. Dette kan også innebære at det gjennom bestemmelser angis i vertikalplanet hvilken arealbruk som skal gjelde i forskjellige nivåer, for eksempel trafikkarealer i tunnel i grunnen eller på lokk eller bro over grunnen.

Se [Tegneregler](#).

Eksempel avkjørselssanering:

Kommunen ønsker at ny utbygging skal føre til en sanering av eksisterende avkjørsler.

”Ved planlegging av framtidig boligområde, merket B5 på plankartet, skal detaljregulering vise ny felles avkjørsel fra riksveien for alle eiendommer i planområdet, med sanering av eksisterende avkjørsler.”

Eksempel adkomstvei:

Kommunen ønsker å sikre en bestemt løsning for adkomst til nytt utbyggingsområde.

”Ved planlegging av framtidig næringsområde, merket N9 på plankartet, skal det legges til rette for adkomstvei fra Hovedveien i ny bro over Jernbanen.”

3.3.3 Grønnstruktur (§ 11-7 nr. 3)

Formålet grønnstruktur er et nytt arealformål som brukes for å angi sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspregede områder som ligger innenfor eller i tilknytning til byer eller tettsteder.

Den overordnede grønnstrukturen med turdrag, friområder og parker vil normalt være offentlig formål. Etter § 11-10 nr. 3 vil det ved bestemmelse

være mulig å nyansere mellom hvilke arealer som skal være offentlige og hva som skal være private deler av grønnstrukturen.

Som det framgår av § 11-8 bokstav c) kan grønnstruktur også angis som hensynssone, jf. omtale nedenfor.

Plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 3 gir en uttømmende opplisting av hvilke underformål til grønnstruktur en kan avsette et areal til på kommuneplannivå.

Formålet kan brukes for å avgrense og fastlegge hovedstrukturen av naturområder, med grøntområder langs elver og vassdrag i og ved byer og tettsteder.

Formålet grønnstruktur skal blant annet sikre tilgjengelighet til grøntområder, sikre viktige landskapselementer og godt lokalklima. Grønnstrukturen kan binde de grønne områdene innenfor byggesonen sammen med friluftsområder som del av LNF(R)-områder utenfor. Tilrettelegging av for eksempel turvei er i tråd med arealformålet Grønnstruktur. Grønnstruktur kan anvendes som arealformål på en turvei fra et tettsted til et annet tettsted. Hvor langt fra byer og tettsteder man kan

3. Grønnstruktur	(3000)	
Grønnstruktur	3001	
Naturområde	3020	
Turdrag	3030	
Friområde	3040	
Park	3050	
Kombinerte grønnstrukturformål	3800	

Figur 24: Fargekoder for underformål under grønnstruktur.

trekke dette arealformålet vil ellers bero på en konkret helhetsvurdering.

3.3.3.1 Underformål

3. Grønnstruktur.

Underformål:
naturområder, turdrag, friområder og parker.

Hvilket underformål som bør benyttes, vurderes blant annet ut fra grad av inngrep eller tilrettelegging. I en park kan arealet opparbeides og tilrettelegges i stor grad, i et friområde kan graden av tilrettelegging og tiltak variere. Det kan for eksempel opparbeides stier og utsiktspunkter, grillplass og benker og bord. Lekeplass kan angis i bestemmelser og eventuelt med bestemmelsesområde på plankartet. Innenfor naturområde er varige inngrep ikke tillatt.

Naturområder

Dette er arealer som skal ligge uten inngrep og tiltak på eller i grunnen, eller i vegetasjon. Dette underformålet kan brukes for å ta hensyn til forekomster av utvalgte naturtyper som befinner seg i grønne områder i eller ved byer og tettsteder. Underformålet gir ikke hjemmel for at det offentlige selv kan utføre skjøtsel av naturtypen, men vil ikke være til hinder for å avtale skjøtsel mellom grunneier/rettighetshaver og det offentlige.

Turdrag

Se figur på neste side.

Friområde

Formålet brukes for å fastlegge grønne arealer som forutsettes ervervet, eiet og opparbeidet til allmenn bruk og opphold. Det kan eksempelvis være lekeplasser, løkker og badeområder. Det kan også være allment tilgjengelige idrettsplasser og lignende med enklere og "lettere" anlegg som tilrettelegger for lek og idrett på friarealet. ("Tyngrer" idrettsanlegg hører inn under "bebyggelse

og anlegg"). Under friområder hører også annen opparbeidelse og anlegg som fremmer bruken av friområdet, for eksempel servicebygg, adkomstbrygge, stupetårn, tribune, parkeringsplass og lignende. Formålet sikrer i seg selv ikke automatisk allmennhetens tilgang til området dersom det ikke er utmark, før det offentlige har ervervet slik rett.

Park

Parker er formelt samme formål som friområde, men vil som regel være mer opparbeidet enn friområde.

Bestemmelser til formålet grønnstruktur

Bestemmelser til formålet grønnstruktur kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven [§ 11-10](#).

En aktuell bestemmelse er [§ 11-10](#) nr. 3: "hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal".

Den gir hjemmel til å fastsette i planen når for eksempel et grønnstrukturområde skal være til offentlig eller felles (privat) formål. Dette innebærer som nevnt ikke en realitetsendring i forhold til hvordan det var etter loven av 1985, men ved planfremstillingen må dette nå fremgå ved å bruke både formålet og en bestemmelse som angir det offentlige som eier.

Generelle bestemmelser

Følgende generelle bestemmelser kan være aktuelle å benytte til formålet grønnstruktur:

1. plan- og bygningsloven [§ 11-9](#) nr. 6; "miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg".

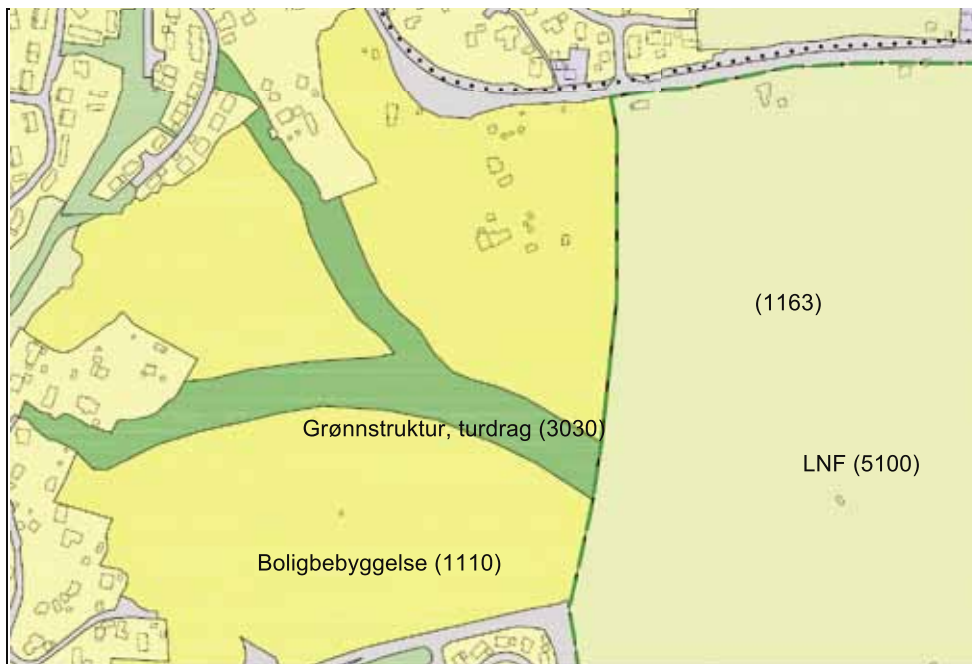
Her gis kommunen også hjemmel til å gi generelle bestemmelser om for eksempel krav til miljøkvalitet (grenseverdier) for luftkvalitet, støy og vannkvalitet. Slike generelle bestemmelser forutsettes å være utgangspunkt for det videre arbeid med reguleringsplaner.

Sikring av gang- og turdragsammenheng gjennom nye utbyggingsområder lagt ut i kommuneplanens arealdel

Plansituasjon og verdier som skal ivaretas

Gjennomgående grønnstruktur i bebygde områder og ut i større sammenhengende naturområder er et viktig grunnlag for gode levekår, trivsel og stedets attraktivitet. I mange plansituasjoner legges det ut nye utbyggingsområder der sikring av gjennomgående gang- og turdragsammenheng er en viktig problemstilling. Situasjonen er aktuell i byer og tettsteder, men også i reiselivskommuner som legger ut nye områder til hytte- og turistformål. Verdiene og hensynene som skal ivaretas kan omfatte flere tema. Et hovedformål vil være å sikre en funksjonell korridor med god tilrettelegging også for bevegelseshemmede. Også andre hensyn kan være viktige, som å ivareta vegetasjon og landskaps-hensyn knyttet til turdraget, naturelementer og spredningskorridorer for planter og dyr, samt ivareta kulturverdier.

EKSEMPEL – BRUK AV FORMÅLET GRØNNSTRUKTUR MED BESTEMMELSER



Tall i parentes angir kodeverdi etter tegneregler for kommuneplan.

Bruk av formålet grønnstruktur forutsetter at det foreligger nødvendig kunnskap om verdiene i området, og hvordan grønnstrukturen kan sikres i gjennomføringen. Eventuelle alternative løsninger må være avklart. I tillegg bør det foreligge kunnskap om eierforholdene slik at en rettslig binding av grønnstrukturen på overordnet nivå også legger til rette for gjennomføring på en god måte.

Aktuelle bestemmelser

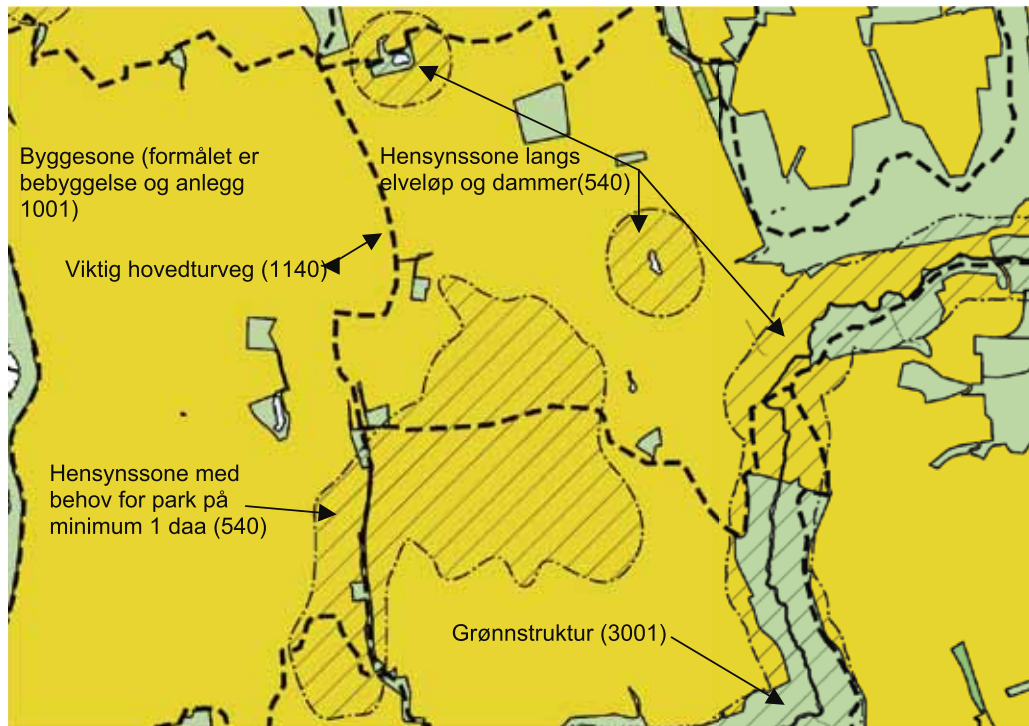
- Til kommuneplanens arealdel kan det brukes generelle bestemmelse etter § 11- 9 nr. 6 og 7 rettet mot nytt boligområde med krav om sikring av funksjonell kvalitet i gjennomgående turdrag, hensyn til vegetasjon, naturelementer og kulturverdier tilpasset de registrerte verdiene i området.
- Skal grønnstrukturen være offentlig angis det i bestemmelse etter § 11-10 nr. 3 Marka er avgrenset med ny linje markagrense. Rundt Oslo-marka angis det med sosi-kode. Ellers som en informasjonslinje med påtegning.

Figur 25: Grønnstruktur i fortetningsområder i byer.

Grønnstruktur i fortettingsområder i byer

Plansituasjon og verdier i form av naturmangfold, kulturminner og friluftsliv som skal ivaretas

Fortetting med kvalitet er en viktig del av en strategi for en miljøvennlig by- og tettstedsutvikling. I forhold til grønnstrukturen er det i fortettingssammenheng både behov for å sikre eksisterende grønnstruktur og verdier, og å etablere nye parker og andre elementer i grønnstrukturen.



Tall i parentes angir kodeverdi etter tegneregler for kommuneplan/reguleringsplan.

I eksemplet er det vist en plansituasjon knyttet til kommuneplanens arealdel. Grønnstrukturen er vist som hovedgrønnstruktur samlet for park, natur- og friområder. Langs elveløp og dammer er det brukt hensynssone etter § 11-8 c) med retningslinjer for å ivareta natur og landskapsverdier, kantvegetasjon og allmenn tilgjengelighet.

Til byggesonen kan det gis generelle bestemmelser etter § 11-9 nr. 6 om miljøkvalitet, natur, landskap og grønnstruktur. Aktuelle tema kan være:

- Landskapshensyn
- Krav til å ivareta områder med registrert naturmangfold
- Hensyn til lokalklima og luftkvalitet
- Ivaretagelse av trær og kantvegetasjon
- Overvannshåndtering jf. § 11-9 nr. 3
- Forbud mot bygge- og anleggstiltak i park, natur- og friområder
- Avbøtende tiltak ved omdisponering av deler av grønnstrukturen
- Krav til dokumentasjon jf. § 11-9 nr. 8

I hvilken grad hensyn skal tas inn i bestemmelser etter § 11-9 nr. 6 eller som retningslinjer må vurderes i forhold til hvilke forhold som omtales og hva som er hensiktsmessig i den enkelte plansituasjon. Bestemmelser etter § 11-9 generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel kan gis for hele eller deler av kommunen.

Figur 26: Arealformålet grønnstruktur med bestemmelser.

Et annet viktig område det kan gis overordnede bestemmelser om er landskapsutforming og landskapsestetikk. Det kan for eksempel være aktuelt i områder med spesielle kulturlandskapskvaliteter, eller der det kan være ønskelig med léskjerming på grunn av lokalklimatiske forhold. Det kan også gis overordnede bestemmelser om utvalgte naturtyper.

2. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 7; "hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø".

3. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 8; "forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder bestemmelser om miljøoppfølging og -overvåking".

3.3.4 Forsvaret (§ 11-7 nr. 4)

Formålet omfatter områder der Forsvarets virksomhet er hovedformål. Dette vil være særskilte militærforlegninger med tilhørende bebyggelse og øvings- og skyteområder med spesielle restriksjoner. Formålet kan også omfatte områder for bebyggelse og anlegg som av hensyn til hemmelighold ikke kan legges ut som vanlige områder for bebyggelse og anlegg, jf. plan- og bygningsloven § 20-4 andre ledd om hemmelige militære områder og anlegg.

Kontorer og lignende som ikke ligger i tilknytning til områder som nevnt over, skal angis som, eller vil inngå i arealformålet bebyggelse og anlegg. Områder som brukes i sammenheng med øvelser, men hvor Forsvarets virksomhet ikke er hovedfor-

mål kan legges ut som hensynssone etter § 11-8 tredje ledd bokstav a), med restriksjoner i forhold til annen arealbruk når området brukes til øvelse.

Forsvaret står i en spesiell situasjon i forhold til plan- og bygningsloven med bakgrunn i at behovet for hemmelighold er i strid med lovens intensjoner om offentlighet. Dette forholdet må derfor avklares mellom kommunen, Forsvaret og andre berørte parter i løsningen av den enkelte planoppgaven. Ofte vil det være et spørsmål om detaljeringsgrad.

3.3.4.1 Underformål

4. Forsvaret.

Underformål:
ulike typer militære formål.

Områder for Forsvaret kan spesifiseres og underdeles til de funksjoner og formål som er aktuelle, herunder øvingsområder, skytefelt, sikkerhetssoner med videre.

Bestemmelser til arealformålet Forsvaret

Her kan det gis en bestemmelse om at Forsvaret selv kan fatte vedtak om utbygging og virksomhet innenfor et avgrenset areal.

For øvrig kan de fleste typene bestemmelser som er aktuelle i tilknytning til arealformål "bebyggelse og anlegg" etter §§ 11-10 og 11-9 være aktuelle i områder for Forsvaret.

4. Forsvaret	(4000)		
Forsvaret	4001		Forsvaret
Ulike typer militære formål	4010		Militære formål
Skytefelt/øvingsområde	4020		Skytefelt/øvingsområde
Forlegning/leir	4030		Forlegning
Kombinerte militærformål	4800		
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4900		

Figur 27: Fargekoder for underformål under forsvaret.

Eksempel:

”I forsvarets øvingsområde, merket F12 på plan-kartet, kan det etableres veier, bygninger og anlegg som naturlig tilhører øvingsformålet.”

3.3.5 Landbruks-, natur-, og friluftsmål samt reindrift (LNF(R))

3.3.6 (§ 11-7 nr. 5)

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift.

Underformål:

- a) areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,
- b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv., jf. § 11–11 nr. 2.

LNR(R)-formålet, samt gitt kriterier for vurdering av dette spørsmålet.

Arealformålet LNF(R) omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder, herunder naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Arealformålet er nærmere omtalt og presisert i lovkommentaren til [§ 11-7](#) nr. 5.

Det er et nytt element i formålet at det nå gis mulighet for å synliggjøre særskilt at reindrift er en del av den bundne formålsskombinasjonen.

Det er til dette arealformålet laget egne temavise veiledninger om henholdsvis [landbruk](#), [reindrift](#), og om natur- og friluftsinnteresser samt naturmangfold. Det vises til disse for mer utfyllende omtale av hver av disse interessene.

3.3.6.1 Hovedformålet

Arealformålet Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNF(R)-områder) er i det vesentlige en videreføring av tilsvarende formål (LNF-kategorien) i plan- og bygningsloven av 1985. Det vises til veileder [T-1443 om plan- og bygningsloven og landbruk Pluss fra 2005](#), der det er klargjort hvilke tiltak som inngår i landbruksbegrepet i LNF-kategorien i plan- og bygningsloven 1985, nå

Fradeling av bygninger i landbruket

Fradeling av bygninger og formål som ledd i landbruk er i samsvar med planen. Slike fradelinger kan likevel gå inn under [jordloven](#) § 12. Fradeling av byggetomter til annet formål enn landbruk vil være i strid med planen. Også deling av bebygde tomter er i strid med LNF(R)-formålet i arealdelen når delingen forutsetter eller fremstår som ledd i bruksendring til annet formål. For eksempel vil

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	(5000)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsdrift tilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	5100	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200	
Spredt boligbebyggelse	5210	
Spredt fritidsbebyggelse	5220	
Spredt næringsbebyggelse	5230	

Figur 28: Fargekoder for underformål under landbruks-, natur-, og friluftsmål samt reindrift.

fradeling av tomt med eksisterende landbruksbebyggelse, for eksempel kårbolig, seterhus og lignende til annen bruk, være i strid med LNF(R)-formålet.

Landbruksveger

Veger generelt fanges opp av plan- og bygningsloven som tiltak som er avhengig av søknad om byggetillatelse etter [§ 20-1](#).

Landbruksveger vil imidlertid være i samsvar med LNF(R)-formålet. [Forskrift om planlegging og godkjenning av veier til landbruksformål](#), § 1-3 har nærmere bestemmelser for behandling av landbruksveger.

“Underinndeling” i LNF(R)-områder er uten rettsvirkning

I kommuneplanens arealdel kan ikke LNF(R)-områdene underinndeles med rettslig bindende virkning på en måte som gir restriksjoner på landbruksvirksomhet av hensyn til natur- og friluftsinteressene. Det kan heller ikke knyttes separat rettsvirkning til natur- og friluftsområde, unntatt for randsonen til nasjonalparker og landskapsvern-områder.

Hvis kommunen likevel ønsker å markere hvilke interesser som er mest fremherskende, og gi signaler om dette til bruk i enkeltsaker, kan det etter [§ 11-8](#) tredje ledd bokstav c) vises (forskjellige) hensynssoner for landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø. Det forutsetter at interessen som skal fremmes må angis uttrykkelig. Til slike hensynssoner kan det gis retningslinjer om begrensinger av virksomhet og vilkår for tiltak for å ivareta interessen i sonen. Det kan også gis retningslinjer om hvilke hensyn som skal vektlegges ved praktisering av annen lovgivning så langt kommunen er tillagt myndighet etter vedkommende lov.

Alternativt hvis kommunen mer uformelt ønsker å markere hvilke interesser som er mest fremherskende, og gi signaler om dette til bruk i enkelt-

saker, kan L, N, F og R vises hver for seg på eget temakart (som heller ikke har rettsvirkning), men som har karakter av veiledende retningslinje. På samme måte kan sektormyndighetenes innspill i planprosessen, for eksempel med distriktsplaner etter reindriftsloven, landbruksplaner, verneforslag etter naturmangfoldloven og friluftsplanner, være en viktig informasjon om forhold og hensyn som må vurderes når det gjelder søknader om bygging i LNF(R)-områder (Selv om de ikke framkommer i form av hensynssone). Se kap. 1.5.15 i [Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan \(NPAD\)](#), del 1 om fremstilling i kart.

Sektorlover

Når LNF(R)-formålet i kommuneplanens arealdel legges ut som en kombinasjon innebærer det at forholdet mellom de ulike formål innenfor dette arealformålet i stor grad styres av annet lovverk som landbrukslovgivningen, naturvern- og friluftslovgivningen (og andre aktuelle lover).

Skal en av interessene i kombinasjonen gis fortrinn må man nytte reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven [§ 12-5](#) nr. 5.

Skogbruksloven og [jordloven](#) regulerer i første rekke selve virksomheten, men har også egne arealbestemmelser i henholdsvis [skogbruksloven](#) § 17, § 17a, § 19, § 50 og [jordlova](#) § 9 og § 12. Jf. ellers [Ot.prp. nr. 28 \(2004-2005\) Om lov skogbruk \(skogbrukslova\)](#).

[Reindrift og reindriftsloven er omtalt i egen tema-veileder.](#)

3.3.6.2 Underformål

Bestemmelsen i ny lov har to underformål gitt i bokstav a) og b).

Rene LNF(R)-områder

Bokstav a) er sammenfallende med hovedformålet, det vil si det omfatter areal for landbruk, natur og friluftsliv og reindrift der det bare er tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift

av næringsmessig landbruk, det vil si jordbruk, skogbruk eller reindrift, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. veileder [T-1443 om plan- og bygningsloven og landbruk Pluss fra 2005](#), i tillegg til aktuelle tilretteleggingstiltak for friluftslivet. Rammen for hva som kan karakteriseres som landbrukstilknyttet næringsvirksomhet som ikke betinger at det er utarbeidet særskilte bestemmelser framgår av denne veilederen.

LNF(R)-områder med spredt utbygging

Bokstav b) omfatter areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. Det vil si at bokstav b) omfatter LNF(R)-område hvor det, i tillegg til nødvendig landbruksbebyggelse (herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. bokstav a) over), etter bestemmelser i planen også kan tillates spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse etter [§ 11-11](#) nr. 2. Det siktes her til bebyggelse som ikke anses som en del av landbruk eller reindrift. Bestemmelser etter bokstav b) kan også brukes for etablering av småkraftverk for å utnytte områdets vannkraftpotensial.³ Det er et krav at bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i planen. Også formålet bør framgå. Slik angivelse kan gjøres direkte på plankartet innenfor formålsavgrensningen, og/eller gjennom bestemmelser som angir og avgrenser områdene konkret med referanser til entydige og lett observerbare referanser i kart og terreng. Den nærmere omtalen av formålet er slått sammen med omtalen av bestemmelser til dette. Eksempelene er samlet nedenfor.

Der formål b) sammen med bestemmelser er benyttet, kan de angitte tiltak enten gjennomføres på grunnlag av enkeltsaksbehandling, eller på grunnlag av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan kan også følge direkte av loven, jf. [§ 12-1](#), eller av at det i planbestemmelse stilles krav til slik plan

før gjennomføring av tiltak. Det vises til nærmere omtale i [lovkommentaren](#).

Nærmere om spredt utbygging

Hensikten med dette arealformålet med tilhørende planbestemmelser er å gi rom for å innpasse visse andre bygninger i LNF(R)-området enn de som nyttes i primærnæring, uten å gjøre det nødvendig med planrevisjon, reguleringsplan eller dispensasjon i det enkelte tilfellet. Det kan også gis bestemmelser om utvidelser av eksisterende spredt bebyggelse.

Bokstav b) skal bare brukes for reell spredt utbygging i avgrensede deler av LNF(R)-områder i en kommune. Dersom kommunen ønsker å avgrense et område der det i reguleringsplan skal legges til rette for større utbygging (for eksempel fritidsbebyggelse, boliger, næringsvirksomhet eller masseuttak) innenfor et område som ellers preges av landbruk, skal dette vises som formål nr. 1; Områder for bebyggelse og anlegg, eventuelt formål nr. 4 Forsvaret.

Utgangspunktet er spredt bebyggelse, det vil si at områdets overveiende karakter skal være åpen og ikke tett bebygget. Det er videre krav om at planen/bestemmelsene både må angi omfang, lokalisering og type bebyggelse og formål som tillates.

Lovens krav om omfang vil ordinært være oppfylt ved at arealdelen angir antall bygningsenheter innenfor vedkommende område. Det kan angis enten totalt antall enheter (inkludert eksisterende) eller totalt antall nye enheter innenfor området.

Bestemmelsene skal avklare om, og i tilfelle hvor og hvor mye, det kan bygges i LNF(R)-områdene ut over det som har sammenheng med LNF(R)-formålet. Det innebærer at både omfang og lokalisering av bebyggelsen må avklares under kommuneplanprosessen. Dette er nødvendig for å kunne gi klare rammebetingelser til både sektormyndighetene og andre berørte interesser. Utbygging etter disse bestemmelsene vil være i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det skal altså ikke være nødvendig med tilleggsvurderin-

³ Eksempelvis har Vaksdal kommune laget saksbehandlingsregler for kommunen for saker som gjelder vasskraftanlegg. Disse finnes på Vannportalen [under de regionale sidene til Hordaland](#).

ger i forhold til rammebetingelsene, herunder av sektormyndighetene, for å avklare hver enkelt byggesak.

Bestemmelsene må tilpasses de forskjellige formene for spredt bebyggelse, det vil si spredt boligbebyggelse eller spredt ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring eller spredt fritidsbebyggelse.

Nyttes ikke bestemmelsene innenfor denne rammen, er lovens vilkår ikke oppfylt. En eventuell byggesak må i tilfelle vurderes som dispensasjon (plan- og bygningsloven Kap. 19) eller planendring.

For å unngå at kommuneplanens arealdel uthules med dispensasjoner bør kommunen, hvis den har en plan som ikke oppfyller lovens krav, foreta delrevisjon av arealdelen. I den reviderte planen må både lokalisering og omfang av spredt bebyggelse være tilstrekkelig avklart i samsvar med plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2.

Uansett bakenforliggende planprosess for spredt bebyggelse i LNF(R)-områdene er det nødvendig at konkrete byggesaker behandles etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Når er spredt utbygging aktuelt

For kommunene kan det ofte være vanskelig å velge det formålet som best kan brukes ved mindre utbygging.

LNF(R)-område bokstav b) med bestemmelser etter plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2 om spredt utbygging kan være mest aktuelt dersom:

- utbygging skal skje med enkeltstående bygg over lengre tid
- utbyggingen skal gjennomføres med stor avstand mellom enhetene med landbruksareal i mellom
- det fortsatt er ønskelig for landbruksmyndighetene å ha hånd om fradeling og bygging.

Der LNF(R) bokstav b) sammen med bestemmelser om spredt utbygging av boliger, hytter mv. etter plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2 brukes,

gjelder [jordlova](#) § 9 og § 12 om samtykke til omdisponering og fradeling, bortsett fra de tilfellene der det er satt krav om reguleringsplan før deling og utbygging kan skje, for utbyggingen, jf. [jordlova](#) § 2.

I følgende situasjoner bør det ikke planlegges for spredt utbygging, men heller legges opp til å avsette arealer formål bebyggelse og anlegg:

- i områder hvor det er aktuelt med flere enheter, og
- der det ikke er praktisk mulig å beholde arealene mellom enhetene som landbruksområde.

Fritidsbebyggelse vil spesielt måtte avklares i forhold til sektorinteresser som friluftsliv og naturvern, mens spredt boligbebyggelse også må vurderes i forhold til infrastruktur, offentlig service m.v.

Planframstilling

Når det gjelder kravene om områdeavgrensning, og lokalisering av ny spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, må angivelsen være så presis at både kommunestyret, fylkeskommunen og statlige myndigheter kan ta stilling til om den foreslåtte arealbruk er i samsvar med kommunale og viktig nasjonale og regionale hensyn. Dette kan gjøres på forskjellige måter, men det mest avklarende er om aktuelle nye utbyggingspunkter merkes med symbol på plankartet.

Hvis det ikke er hensiktsmessig å framstille lokaliseringen på plankartet, har departementet akseptert at det blir angitt gårds- og bruksnummer på de tomtene som kan bebygges. I tillegg bør det selvsagt framgå hvilket formål bebyggelsen skal ha. En generell bestemmelse om at alle tidligere fradelte tomter skal kunne bebygges for det formål den er fradelt til oppfyller ikke lovens krav til angivelse av lokalisering. Det må foretas en mer konkret vurdering i planen av hvor mange av de fradelte tomtene det skal åpnes for utbygging av i planperioden og lokaliseringen av disse. At en tomt tidligere er fradelt til et angitt formål inne-

bærer ikke noe forhåndssamtykke til å bygge på tomten.

Hvis kommunen har behov for å nytte underformålene for reguleringsplan for å få den nødvendige styring, må planframstillingen og planbehandlingen for de aktuelle eiendommene følge bestemmelsene i lovens kapittel 12 om reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven [§ 12-1](#) femte ledd som gir grunnlag for å behandle spesielle delområder på en slik måte.

Som alternativ til kartfesting kan lokalisering av store LNF(R)-områder med svært spredt bebyggelse angis verbalt i bestemmelsen. Forutsetningen er i så fall at arealene hvor spredt bebyggelse kan tillates blir avgrenset konkret. Dette kan gjøres på flere måter, avhengig av forholdene på stedet:

1. Kotehøyde i terrenget.
2. Forhold eller avstand til:
 - Dyrket mark
 - Driftsbygning i landbruk eller annen bebyggelse
 - Vannkilde
 - Resipient
 - Vassdrag
 - Naturelement, det vil si utvalgte naturtyper og prioriterte arter/økologiske funksjonsområder for prioriterte arter
 - Kulturminne
 - Fiskeplass
 - Støykilde
 - Kirkebygg
 - Monumentalbygg
 - Utsiktspunkt og siktlinje
 - Friluftsområder av viktighet for allmennheten
 - Område for tamrein og vilttrekk
 - Viltbiotop
 - Veg

Kommunen må avklare med for eksempel veg- eller vernemyndighetene i hvilke områder det vil være aktuelt å tillate utbygging. Dersom det legges opp til at spørsmålet først skal avgjøres i forbindelse med en aktuell utbyggingssak vil ikke lovens krav være oppfylt.

For kulturminneforvaltningen vil en avklaring ofte innebære at kulturminner i området må registreres. Hvis behovet for registreringer ikke oppfylles, kan normalt ikke arealbruken anses som avklart i forhold til kulturminneinteressene. Alternativt kan det stilles krav om reguleringsplan, og at forholdet avklares gjennom denne.

Enkel reguleringsplan som vedtas etter delegert myndighet kan ikke endre hovedtrekkene i arealbruken. Det er ikke adgang til å endre arealdisponeringen til andre hovedformål enn det som går fram av den plan som reguleringsplanen er avledet fra. Planen skal heller ikke ha større utstrekning enn det som er nødvendig for å løse utbyggingen på en hensiktsmessig måte.

Dersom eksisterende bebyggelse til andre formål enn landbruk skal kunne gjenoppbygges i tilfelle brann, må arealet legges ut som LNF(R) spredt utbygging i plankartet, etter [§ 11-7](#) annet ledd nr. 5 b. Grunnkartet må også ha referanse til istedenfor for/angi aktuelle bygg. Det må i bestemmelse presiseres at det med spredt utbygging kun menes eksisterende bebyggelse. Man kan altså ikke innføre spredt bebyggelse kun gjennom bestemmelse.

3.3.6.3 Bestemmelser til arealformålet LNF(R)

§ 11-11 Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 og 6

Til arealformålene nr. 5 og 6 i § 11-7 kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om:

1. omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift som nevnt i § 11-7 første ledd nr. 5,
2. at spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvis søknader eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen,
3. bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn,
4. å tillate nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs,
5. at det for områder inntil 100 meter langs vassdrag skal være forbudt å sette i verk bestemt angitte bygge- og anleggstiltak. I slikt område kan det også gis bestemmelser for å sikre eller opprettholde kantvegetasjon, og for å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen,
6. ferdsel i områder med spesielle vernehensyn og på sjøen,
7. hvilke artsgrupper eller arter av akvakultur som enkeltvis eller i kombinasjon kan etableres.

Her omtales bestemmelser etter nr. 1 og 2. Bestemmelser etter nr. 3, 4, 5, 6 og 7 omtales under bestemmelser til arealformålet *Bruk og vern av sjø og vassdrag*. Bestemmelser etter nr. 4 og 5 er også aktuelle i LNF(R)-områder.

Det er nytt at det nå er anledning til å gi bestemmelser for landbrukstiltak innenfor formålet. Nedenfor gis eksempler på utforming av bestemmelser.

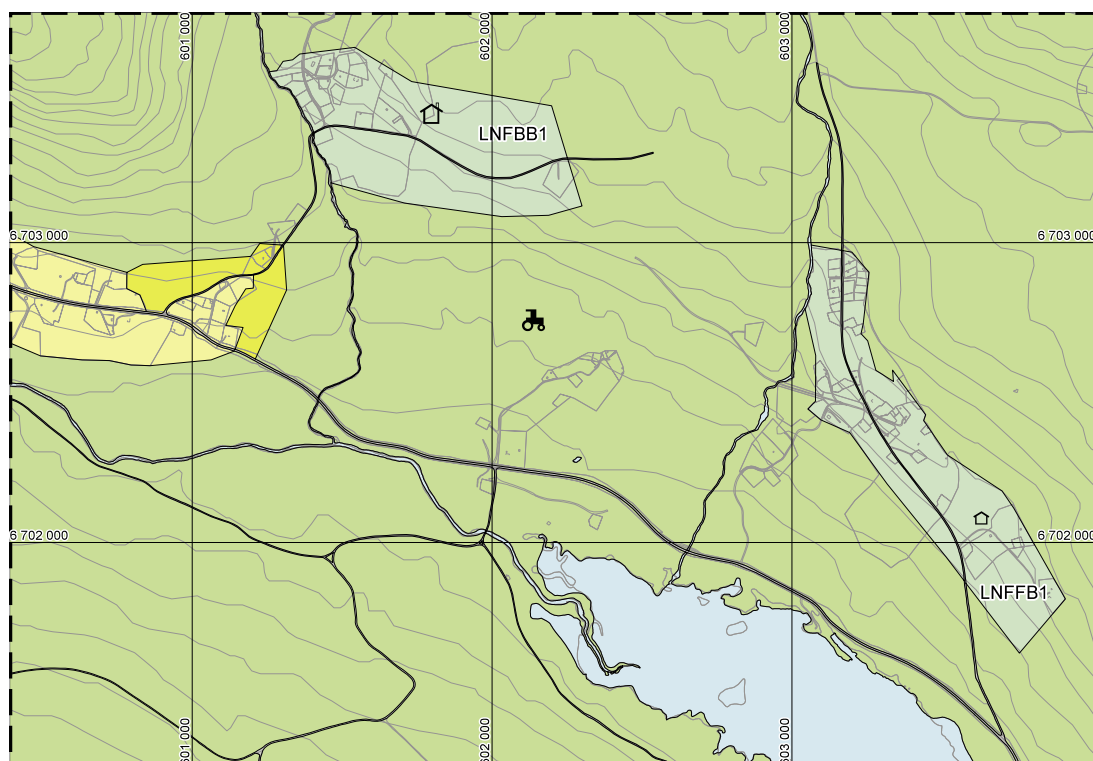
Plan- og bygningsloven [§ 11-7](#) sier i tredje ledd at det i områder hvor arealplanen bare angir hovedformål for arealbruk, skal det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser som klargjør vilkårene for bruk og vern av arealene. Slike bestemmelser kan også knyttes til underformål som er angitt i loven.

Utbygging av landbruksveger vil normalt ikke styres gjennom kommuneplanens arealdel. Forutsetningen ved utformingen av denne bestemmelsen har vært at den ikke skal brukes til å styre utbyggingen av landbruksveger. Utbyggingen av landbruksveger i landbruks-, natur- og friluftsområdene styres av [forskrift om planlegging og godkjenning av veger for landbruksformål av 20. desember 1996](#). Dette gjelder også i forhold til ny plan- og bygningslov. Det kan dermed ikke gis bestemmelser etter [§ 11-11](#) nr. 1 for landbruksveger.

[Forskriften om landbruksveger](#) får betydning også når det gjelder plan- og bygningslovens krav om reguleringsplan. I lys av den behandling vegene får etter forskriften vil det ikke være naturlig å utløse reguleringsplikten med mindre det er snakk om anlegg av helt ekstraordinær størrelse, eller for eksempel gjelder veganlegg som skal nyttes som atkomst til hytteområder slik at vegen får kombinert bruk.

§ 11-11 nr. 1 Omfang, lokalisering og utforming av bygg og anlegg i landbruk

[§ 11-11](#) nr. 1 hjemler bestemmelser om omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift. Hensikten med hjemmelen til å gi bestemmelser om disse forholdene er å kunne styre lokalisering og utforming også av denne type bygg og anlegg slik at de kommer minst mulig i strid med andre viktige samfunns-hensyn. Det kan ikke gis bestemmelser av en slik karakter at den kan hindre regningssvarende drift. Bestemmelsen gir ikke rett til å innføre generelt byggeforbud. Det er uansett et krav om at bestemmelsen skal være rimelig og kunne begrunnes i de hensyn som skal ivaretas gjennom planleggingen. Når kommunen ønsker å bruke hjemmelen, bør utformingen skje i nært samråd med berørte myndigheter, herunder landbruksmyndighetene.



FORENKLET UTDRAK AV TEGNFORKLARING - PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

Nåværende	Framtidig	
		Boligbebyggelse

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

	Veg
--	-----

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRML (PBL § 11-7, nr 5)

	LNF for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
	LNF for spredt boligbebyggelse
	LNF for spredt fritidsbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)

	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
--	---

LINJESYMBOLER

	Plangrense
	Grense for arealformål

Målestokk 1:17500

0,0 0,5 1,0
Kilometer



Figur 29: Spredt utbygging i LNF (R) område. Eksempler på bestemmelser om spredt utbygging følger på neste side”.

Eksempel:

”Ny bolig (kårbolig) kan bare etableres når det er driftsmessig begrunnet behov for det, og det på eiendommen ikke eksisterer mer enn ett boligbygg fra før, jf. plan- og bygningsloven § 11-11. Ny bolig (kårbolig) kan bare plasseres på tunet.”

§ 11-11 nr. 2 Bestemmelser til spredt utbygging av fritidsboliger i landbruks-, natur- og friluftsområde

Etter § 11-11 nr. 2 kan kommunen gi bestemmelse om at spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvis søknader eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er angitt i arealplan. Gjennom slike bestemmelser er det også mulig å legge til rette for bygging av brygger til bruk for den bebyggelsen det åpnes opp for. For at bestemmelsen skal

kunne gå foran byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8, må i tilfelle bryggenes plassering entydig fremgå av plankartet eller bestemmelsen, jf. § 1-8 tredje ledd om byggegrense.

Spesielle bestemmelser for fritidsbebyggelse i LNF(R)-områdene med krav til areal, høyde, utomhusarealer, tiltak som kan tillates etc. må hjemles i den samme bestemmelsen som for fritidsbebyggelse ellers, det vil si § 11-9 nr. 5.

Naust er uthus for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskap. Der det i kommuneplan er tenkt å åpne for spredt naustutbygging, kan dette i plan fremstilles på følgende måte med hjemmel i § 11-11 nr. 2.

Kommunen kan ved bestemmelser angi at det er adgang til spredt utbygging av naust og gjennom SOSI-koden KpBestemmelsesOmråde stedfeste plasseringen i plankartet. Det kan eventuelt også gis påskrift for eksempel "N" eller "naust".

Dersom kommunen ønsker å legge til rette for konsentrert naustutbygging på et avgrenset område, kan dette i plan vises som eget arealformål etter § 11-7 nr.1. Man anvender da kode 1110 eller 1120 i vedlegg I til [kart- og planforskriften](#) med påskrift "naust" i kartet. I bestemmelse skal det angis at det gjelder krav om reguleringsplan etter § 11-9 nr.1 for slik utbygging.

Eksempel - boliger:

"I område for spredt boligbebyggelse, merket LNF(R)-12 på plankartet, kan det i planperioden tiltales oppført inntil 6 boliger, hver med en størrelse på inntil 250 m² BRA og gesimshøyde på maks 10 meter fra ferdig planert terreng, jf. plan- og bygningsloven § 11-11, andre ledd. Boligene skal lokaliseres til uproduktiv mark, nær (maks 75 meter fra) offentlig vegnett og med mulighet for tilknytning til dette. Tilfredsstillende løsning for vann og avløp skal dokumenteres ved søknad om byggetillatelse."

Eksempel på spredt utbygging i LNF(R)-område

Eksemplet viser hvordan bestemmelser etter plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2 om spredt

bebyggelse med boliger og fritidsbebyggelse i LNF(R)-område kan utformes for å angi «omfang og lokalisering». For boligene i felt B er det krav om detaljregulering for å fastlegge utbyggingen nærmere (se eksempelet under).

- "Innenfor område B ved - , som er vist på kart kan det bygges 7 fritidshus.
- Det kan ikke bygges på dyrket eller dyrkbar mark og heller ikke på eller innenfor en avstand av x m fra trekkveg for xx som er vist på eget temakart.
- Bebyggelsen skal lokaliseres langs eksisterende eller planlagt skogsbilveg nr. xxx og ikke lenger enn x m fra denne.
- Bebyggelsen kan ikke oppføres nærmere vassdraget enn 100 m".

Eksempel på bestemmelser om spredt boligbebyggelse etter plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2

- "I område A, som er vist på kommuneplanens arealdel, kan det bygges inntil 12 bolighus med maksimalt 2 familieleiligheter i hvert hus.
- Boligene skal knyttes til eksisterende lovlig avkjørsler eller til ny avkjørsel til FV xxx. De skal ligge nærmere enn 100 m fra offentlig veg.
- Boligene skal ha mindre enn x km avstand til skole og mindre enn y km avstand til butikk og offentlig service.
- Boligene skal ikke ligge på dyrket mark. I sone 1, som er vist på kartet, skal boligene heller ikke ligge på dyrkbar mark".

Eksempel på bestemmelser om spredt næringsbebyggelse etter plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2

- "I område III kan det oppføres 3 bygg for næringsvirksomhet. Hvert av byggene skal ha grunnflate mindre enn x m².
- Ervervsvirksomheten skal lokaliseres til sonene 3 og 4 som er vist på kart nr. xx.
- Bygningene skal ligge utenfor dyrket mark og nærmere offentlig veg enn x m.
- I område III kan det også oppføres x utleiehytter og tilhørende serviceanlegg for reiseliv. Anleggene skal ligge utenom dyrket og dyrkbar mark og mer enn 50 meter fra vassdrag og kulturminner.

- Ervervsbyggene og utleiehyttene skal ha avkjørsel til FV xxx”.

Eksempel på bestemmelse om ombygging eller bruksendring av driftsbygninger i landbruket til turistvirksomhet etter pbl. § 11-11 nr. 2 Bestemmelse til landbruks-, natur- og friluftsområde

- I område IV, V og VI, som er vist på kart nr. xxx kan eksisterende driftsbygninger m.v. i landbruket ombygges og bruksendres til bygninger for turistvirksomhet.

Bestemmelser for småhusbebyggelse for øvrig er omtalt og eksemplifisert i tilknytning plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2, jf. også § 11-9 nr 5 og 6.

Generelle bestemmelser

Også hjemlene for generelle bestemmelser kan nyttes så langt de er aktuelle i LNF(R)-områder så langt de passer, og de ikke nyttes til å legge restriksjoner på landbruksdrift ut over det som framgår av § 11-8 tredje ledd bokstav c) og § 11-11.

Hensynssoner

Særskilte hensyn og regler i tilknytning til LNF(R)-områder:

I veilederen her er hensynssoner framstilt nedenfor, men på grunn av den nære sammenhengen i hjemlene for styring av LNF(R)-områder tas også med en omtale av den særskilte hensynssone for LNF(R)-områder (samt litt om sikringssoner og båndlegging).

I LNF(R)-områder kan i utgangspunktet alle typer hensynssoner etter § 11-8 benyttes. Man kan imidlertid bare bruke hensynssone bokstav c) med bestemmelser og retningslinjer til formålet så langt det tas sikte på å angi noe om forholdet mellom landbruks-, natur- og friluftslivshensyn og -interesser med sikte på å legge restriksjoner på landbruk av hensyn til de to andre interessene. For eksempel for å ta vare på forekomster av utvalgte naturtyper eller prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområder. Det vil si at loven har videreført tidligere lovs ordning med at det

formelt gjennom bestemmelser ikke kan vedtas regulering av forholdet mellom landbruk og natur- og friluftsinnteresser i kommuneplanens arealdel.

Derimot kan det for eksempel også i LNF(R)-områder vises fare- og sikringssone, båndleggings-sone med videre og knyttes bestemmelser til slike soner - med sikte på å ivareta slike andre hensyn. Dette må imidlertid være innenfor forutsetningen om ikke å regulere landbruksvirksomhet eller forholdet mellom L, N F og (R).

Hensynssone § 11-8 tredje ledd bokstav c) for å fremme angitte interesser i LNF(R)-områder

I tredje og fjerde ledd i § 11-8 bokstav c) er det gjort klart at det som utgangspunkt bare kan gis bestemmelser av retningsgivende karakter om forholdet mellom interessene i formålet. Hva slike retningslinjer går ut på er tematisk og nærmere angitt:

Landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø.

Mer konkret og i tilfeldig rekkefølge kan hensynssoner i LNFR områder representere:

- Jord- og ressursvern (Hensynssone jordvern med retningslinje. Hensynssone avgrensning også angitt som "jordverngrense"¹.)
- Næringsdrift
- Naturmangfold – særlig områder for prioriterte arter og for utvalgte naturtyper/økologiske funksjonsområder for utvalgte naturtyper
- LandskapGeologi
- Friluftsliv
- Kulturmiljø
- Virkninger for praktisering og dispensasjoner med videre

Forts neste side...

Forts fra forrige side...

- Når er det behov for å vurdere bruk av reguleringsplan
- Når er det nødvendig eller behov for å stille krav om reguleringsplan – eventuelt i form av områderegulering eller detaljregulering. Dette kan eventuelt knyttes til et hvilende plankrav som i tilfelle vil fange opp tiltak når de blir aktuelle
- Når er det behov for å bruke båndlegging – som også kan innebære et reguleringsplankrav
- Aktiv båndlegging med sikte på regulering eller annet vedtak etter plan- og bygningsloven, eller særlovsbehandling. Da påtar kommunen seg en plikt til å starte og gjennomføre planlegging innen fire år. Dette kan eksempelvis gjelde vern eller restriksjoner av friluftsmark ut over det de alminnelige hjemlene for LNFR-områder gir mulighet for
- Behov for restriksjoner på ferdsel i randsoner til verneområder
- Behov for drikkevannsrestriksjoner i LNF(R)-områder

Sikringssoner i LNF(R)

Fare for ras, flom mv.

Områder som er særlig utsatt for fare i form av flom, skred, radon o. l., og som av den grunn ikke bør bebygges, kan i kommuneplanens arealdel sikres gjennom bruk av hensynssone § 11-8 tredje ledd bokstav a) med bestemmelser om nødvendige restriksjoner. Om nødvendig kan dette følges opp med reguleringsplan med tilsvarende innhold, jf. plan- og bygningsloven § 12-6 og § 12-7.

For ytterligere informasjon og veiledning om arealbruk i fareområder langs vassdrag og rasutsatte

områder, se [Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag](#), og 7. juli Miljøverndepartementets brev av juni 2011 om flom og ras.

Aktuelle regler og veiledninger om sikkerhet og beredskap er omtalt nedenfor under hensynssoner.

Randsoner rundt verneområder – bindende bestemmelser

Eksempel med omtale av bestemmelsen i figur 30: Randområder til verneområder og regulering av ferdsel.

3.3.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (11-7 nr. 6)

3.3.7.1 Arealformål

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.

Underformål:
ferdsel, farleder, fiske, akvakultur, drikkevann, natur- og friluftsområder hver for seg eller i kombinasjon.

Formålet omfatter alle typer arealbruk på eller i sjø og vassdrag, og eventuelt tilhørende strandsone. Det skal eller kan brukes for å planlegge både sjøarealene, overgangen mellom sjø og land og de sjønære landarealene. Med tilhørende strandsone menes områdene innover på land så langt arealbruken der står i direkte sammenheng med sjø/vassdrag og arealbruken der.

Samme formål kan brukes i vann og på land der det er hensiktsmessig, slik at det blir en sammenheng i arealstyringen i overgangen mellom land og sjø/vassdrag. Formålet bør ikke trekkes lengre inn på land enn det som trengs for å få nødvendig

1) Omriss av hensynssoner for jordvern kan danne utgangspunkt for inntegning av en langsiktig jordverngrense i kommuneplanen. En slik grense har ikke direkte juridisk virkning, men kan om nødvendig vises som en informasjonslinje. Det bør i tilfelle sies noe mer i planbeskrivelsen om hva en slik linje er ment å være – i tillegg til den formelle planinformasjonen. I områder der eksisterende og planlagte utbyggingsområder grenser ut mot landbruksarealer, og hvor det vurderes hensiktsmessig å markere en grense for framtidig bebyggelse ut mot landbruksarealene, kan en slik grense markeres i kommuneplanen som byggegrense med tilhørende planbestemmelse. En slik byggegrense vil dermed ha en juridisk virkning. Til denne byggegrensen bør det da gis en forklarende tekst, som eksempelvis "Byggegrense - langsiktig grense for utbygging".

Randområder til verneområder og regulering av ferdsel

Plansituasjon og verdier som skal ivaretas

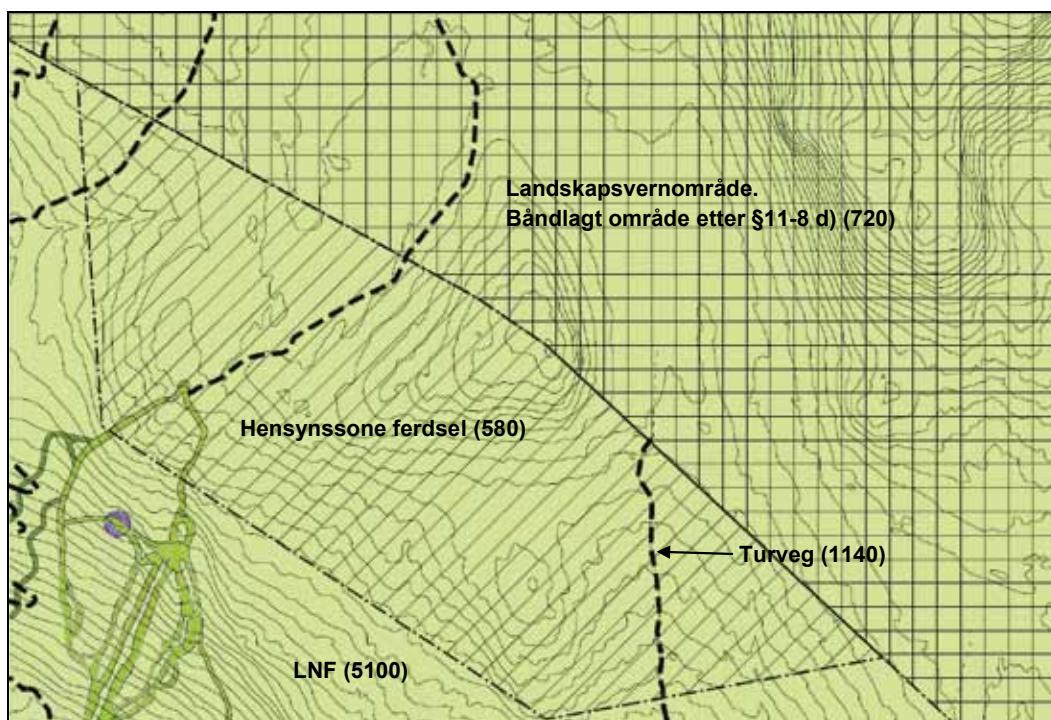
I randsonen til verneområder, hvor verneformålet for eksempel er villrein, kan en differensiert ferdselbegrensning inngå som en del av en planløsning der sårbarheten i forhold til ferdsel knytter seg til kun visse tider på året. Formålet er å sikre at arter som for eksempel villrein ikke utsettes for uønsket forstyrrelse i sårbare perioder. De samme problemstillingene kan for eksempel gjelde fuglefredningsområder.

Aktuelle virkemidler i ny plandel

Den nye plandelen gir flere virkemidler for å ivareta interesser i randsonen til et verneområde. For randsoner til nasjonalparker og landskapsvernområder kan det samtidig med fastsetting av verneforskrift eller forvaltningsplan brukes hensynssone etter pbl. § 11-8 c) med bestemmelser. Dette innebærer at kommunene i sin kommuneplan fysisk avgrensner en randsonen hvor det kan knyttes bestemmelser for ivaretagelse av verneverdiene i selve verneområdet. Det kan ikke gis bestemmelser for ivaretagelse av verdier som kun befinner seg i randsonen. Alternativt kan pbl. § 11-11 nr. 6 hjemle adgang til å gi bestemmelser om ferdsel i områder satt av i kommuneplanen med arealformålet LNF (spesielle vernehensyn), eller bruk og vern av sjø og vassdrag, jfr. § 11-7 nr 6.

EKSEMPEL. BRUK AV HENSYNSSONE FOR RANDOMRÅDE TIL LANDSKAPSVERNOMRÅDE

I eksempelet nedenfor er det vist hvordan hensynssone etter § 11-8 c) med bestemmelser kan brukes i tilknytning til randområde for et landskapsvernområde med sterke villreininteresser. For samtidig å kunne fortsette utvikling av reiselivsområder nedenfor verneområdet, er det lagt en hensynssone i tilknytning til toppen av heisområdet med bestemmelser som regulerer ferdsel i mai og første halvdel av juni.



Tall i parentes angir SOSI-kode.

Figur 30: Randområder til verneområder og regulering av ferdsel.

	SOSI-kode	
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	(6000)	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001	
Ferdsel	6100	
Farled	6200	
Småbåthavn	6230	
Fiske	6300	
Akvakultur	6400	
Drikkevann	6500	
Naturområde	6600	
Friluftsområde	6700	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800	

1) Bredder på stripene i kombinasjoner; 2,5

Figur 31: Fargekoder for underformål under bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

sammenheng. Arealformål, hensynssoner og supplerende bestemmelser er felles for både land- og sjø/vassdragsarealet, og skal gjøre det mulig å planlegge sjø-/vassdragsareal og landarealene på en helhetlig måte. Det er fortsatt full anledning til å planlegge sjø- og vassdragsareal uten å ta med landareal under dette formålet.

Dette formålet kan anvendes der det for eksempel i forbindelse med planlegging av en kyststi/turvei er viktig å regulere både sjøarealene, overgangen mellom sjø og land og de sjønære landarealene med tanke på friluftslivet. Dette formålet kan også brukes for å ta vare på forekomster av utvalgte naturtyper og prioriterte arter/økologiske funksjonsområder for prioriterte arter.

Videre kan dette formålet anvendes hvor det av hensyn til næringsinteresser er ønskelig å se sjøarealene, overgangen mellom sjø og land og de sjønære landarealene under ett. Dette vil være hensiktsmessig i forbindelse med fiske og akvakultur der tilgjengelighet til fiskemottak/slakteri i strandsonen er viktig både fra land og sjøsiden.

Med vassdrag menes alle elver og bekker, innsjøer og andre vannsamlinger som har kontinuerlig til-

løp. [Vannressursloven](#) har definisjon av vassdrag.

Formålet kan underdeles i områder for ferdsel, farleder, fiske, akvakultur, naturområder og friluftsområder hver for seg eller i kombinasjon. Videre følger det av [§ 11-11](#) nr. 3 at det kan gis bestemmelser om at arealbruken kan fastsettes særskilt for henholdsvis vannoverflaten, vannsøylen og bunnen i sjø eller vassdrag, jf. også § 11-11 nr. 5, 6 og 7. Det kan også omfatte grunnvannet, for eksempel for å sikre drikkevannskilder. Underformålene under bruk og vern av sjø og vassdrag er uttømmende angitt i ny lov, jf. også [tegnereglene](#) som viser hvilke underformål som kan benyttes.

For de fleste vassdrag vil det i praksis neppe være samme behov for å underspesifisere arealbruken som i sjø, men også her, særlig i større innsjøer og elver, kan det være aktuelt å angi nærmere forskjellige former for arealbruk. For eksempel kan vern av deler av vassdrag eller innsjø ved sikring av bunn, bredder og kantsone med vegetasjon være aktuelt. Det vises for øvrig til omtalen i lovkommentaren av samordnet vannplanlegging som en felles planoppgave etter plan- og bygningsloven [§ 3-6](#).

Nærmere om sjø og vassdrag

Grunnvann, vassdrag og sjøområder dekker mange forskjellige behov og funksjoner, samtidig som de ivaretar viktige økosystemtjenester i tillegg til sin egenverdi. Det kan være vannforsyning (drikkevann, irrigasjon, industri), vannrensing, oppretthold av økosystemer og naturmangfold, grunnlag for transport, kommersiell fangst og fiske, akvakultur og rekreasjon (ferdsel, bading, fiske)kraftproduksjon, råstoffutvinning, og landskapsmessige og kulturhistoriske verdier med mer.

Gjennom de [regionale vannforvaltningsplanene](#) og forskrift om rammer for vannforvaltningen vil det bli gitt føringer for kommunenes planlegging i sjø og vassdrag. I kommunenes bindende arealplan, eventuelt delplan, kan videre tiltak fra forvaltningsplanens tiltaksprogram som vedrører arealbruk bli iverksatt.

Planer som er vedtatt etter vannforskriften fastsetter miljømål for vann i både vassdrag, grunnvann og kystvann, med tilhørende tiltaksprogrammer for å bevare eller forbedre vannmiljøet slik at miljømålene nås. All arealplanlegging i kystvann må derfor ta hensyn til disse planene. Særlig gjelder dette dersom det planlegges ny aktivitet eller nye inngrep som kan endre miljøtilstanden eller vanskeliggjøre oppnåelsen av vedtatte miljømål. I slike tilfeller må man oppfylle kravene til utredning og vilkår etter vannforskriften § 12. Forskjellige brukerinteresser vil i stor grad kunne avveies og avklares gjennom kommuneplanleggingen. Det sikrer også eventuell kombinasjon av hensiktsmessig flerbruk, utnyttelse og vern i områdene. Arealdisponering og annen aktivitet omkring vassdraget eller sjøområdet har ofte avgjørende betydning for mulig bruk av vannområdet.

Det er viktig å kunne se sammenhengen mellom arealformålene på sjø og i vassdrag og på tilstøtende arealer på land, noe det nå også er adgang til å fastlegge gjennom dette arealformålet. Det er videre viktig å ha helhetlig vurdering og behandling av vannressursene i kommuneplanen. Slik kan den virke samordnende mellom de forskjel-

lige sektorene og interessene og gi grunnlag for fremtidig planlegging, forvaltning og tiltak om bruk og vern.

I sjøområdet er plan- og bygningslovens virkeområde avgrenset til en nautisk mil (1852 m.) utenfor grunnlinjene.

I kommentarer til rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag, ([Rundskriv T-1078](#)) etter plan- og bygningsloven av 1985, er det gitt en oversikt over bruk av plan- og bygningsloven for planlegging med sikte på vern i og langs vassdrag som er besluttet ikke kraftutbygget. Videre er det gitt eksempler på inngrep som kan skade verneverdier i vassdrag, samt gitt en oversikt over noen aktuelle lover utenom plan- og bygningsloven, der de rikspolitiske retningslinjene er aktuelle.

Langs vernede vassdrag skal kommunene ivareta et vassdragsbelte på 100 meter (vannressurslovens § 35-9 og rikspolitiske retningslinjer).

Hensikten med vassdragsbeltet og kantvegetasjonen er ikke bare å hindre nedbygging av arealene, men også å motvirke avrenning (se boks om vannressursloven § 11 nedenfor). I områder med mye avrenning fra landbruk eller spredt bebyggelse vil ivaretagelse av vannmiljøet, badevannskvalitet og så videre kreve at den faktiske arealbruken blir regulert på en måte som hindrer overgjødning. Vanlige virkemidler her er:

- Lokale forskrifter om begrenning av gjødselspredning i vassdragsnære områder
- Lokale forskrifter om begrenning av høstpløying i vassdragsnære områder
- Lokale forskrifter om avløp i spredt bebyggelse.

Innsjøer og vassdrag er stort sett (unntatt midtstykket i noen større innsjøer) underlagt privat eiendomsrett. I sjøområder har eieren av stranden bare eiendomsrett ut til marbakken eller inntil 2 meters dyp.⁴ Det er i utgangspunktet fri ferdselsrett på sjøen. På land må adgangen til ferdsel enten ha grunnlag i allemannsretten til fri ferdsel

⁴ Her er det i ny [matrikkellov](#) gjort en endring om adgang til matrikulering av sjøgrunn.

i utmark etter friluftsløven, avtale i form av grunneiertillatelse der det ikke er fri ferdsel på privat grunn, ferdselsrett på grunnlag av hevd eller alders tids bruk eller der det offentlige har ervervet bruksrett eller eiendomsrett og åpnet arealet for ferdsel – gjerne med grunnlag i plan der arealet er lagt ut til et offentlig formål.

3.3.7.2 Underformål

Ferdsel

Med ferdsel menes i denne sammenheng alle typer av ferdsel på vann/sjø tilknyttet offentlig og kommersiell virksomhet, nyttetraffikk og fritidstrafikk med mer.

Når områder er lagt ut til ferdsel (eller farleder) skal ferdselen kunne skje uhindret av andre tiltak som vil kunne være til hinder for denne. Eksempler på tiltak i strid med formålet er plassering av merder, bøyer eller dumping av masse eller gjenstander.

Farleder

Bestemmelser om farleder finnes i havne- og farvannsloven. Det er med hjemmel i [havne- og farvannsloven](#) § 9 fastsatt egen forskrift som inndeeler farleder i hovedled og biled eller eventuelt annen farledskategori.

Med farleder menes i denne sammenheng nærmere angitte seilingsleder (transportårer) for vann/sjøtransport og inn- og utseilingsleder for havner. Det lages en veileder om planlegging i kommunens sjø- og kystarealer som kommer med blant annet nærmere omtale av farledsbegrepet i plansammenheng. FKD's veileder om havner og farleder publiseres høsten 2012. Sikring av farleder for større skip er mest aktuelt i sjø, men kan også være aktuelt i noen større vassdrag som er farbare med fartøy fra sjøen. Ferdsel kan også nyttes i vassdrag for å sikre framkommelighet for småbåttraffikk eller eventuelle ferger.

Også havneområder i sjø kan gå inn under dette formålet, eksempelvis "Småbåthavn". (Trafikkhav-

ner skal plasseres under arealformål 2 Samferdselsanlegg). Småbåthavn (herunder gjestehavn) benyttes gjerne der det skal etableres anlegg for småbåter av mer allmenn karakter, og bruken ikke er knyttet til nærmere fastsatte eiendommer, jf. småbåtanlegg under bebyggelse og anlegg.

[Plan- og bygningsloven](#) og [havne- og farvannsloven](#) gjelder side om side. Lovene vil supplere og utfylle hverandre i sjøområder. Kommunen som havne- og farvannsmyndighet vil innenfor rammen av havne- og farvannsloven kunne sette fartsbegrensninger i sjøen og begrensninger for fortøyningsinnretninger i farled med mer.

[Motorferdselloven](#) har regler (herunder forbud) om motorisert ferdsel i vassdrag.

Fiske

I sjøen gjelder [havressursloven](#) mens i vassdrag er det først og fremst [lakse- og innlandsfiskeloven](#) og [naturmangfoldloven](#) som gir hovedbestemmelsene for fiskeforvaltningen.

Underformålet "fiske" omfatter i sjø all høsting av villlevende marine ressurser, jf. [havressursloven](#).

Ulike fiskeformål kan i planen spesifiseres som områder for fiskebruk, kaste- og låssettingsplasser, gyte- og oppvekstområder med videre. Slik arealdisponering bør i tilfelle suppleres og sikres gjennom planbestemmelser. Dette formålet kan nyttes både for å sikre vannarealer for næringsmessig eller fritidsrettet fiske, men den kan også med nærmere presisering for eksempel nyttes til vern av fiskens gyte-, vandrings- eller oppholdssteder.

Akvakultur

Akvakultur er alle typer av oppdrettsanlegg, skjellfarmer og lignende, jf. [akvakulturloven](#).

Som de øvrige formål vil akvakulturanlegg kunne legges ut som eget område etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 6. Ved planlegging av akvakultur vil også plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 1

Bebyggelse og anlegg, være aktuell, jf. nedenfor om bestemmelser. (Sikringssone bør også vises). Akvakultur er mest vanlig i sjøområder, men kan også være aktuelt i vassdrag.

Dersom det er ønskelig å skille mellom forskjellige typer oppdrett/akvakultur kan det i bestemmelse til planen angis hvilke former for oppdrett og arter som tillates.

I sjø og vassdrag er det åpent for å planlegge områder for allmenn flerbruk (ferdsel, fiske-, natur- og friluftsområder), der mer spesifikk bruk av sjøen eller vassdraget ikke er tatt opp. Akvakultur kan inngå i dette flerbruksformålet der det er hensiktsmessig, men akvakultur representerer i motsetning til de øvrige formålene her stort sett en eksklusiv bruk. Man bør derfor være tilbakeholden med å inkludere områder for akvakultur i områder for allmenn flerbruk. Dersom akvakultur inngår i flerbruksformålet oppnås liten styring og interesseavklaring, noe som kan tale for å avsette områder til akvakultur som egne akvakulturområder.

Der akvakulturanlegg beslaglegger små arealer innenfor et større sjøområde, og ikke endrer områdets karakter av å være et flerbruksområde, vil det normalt ikke være behov for å legge ut akvakultur som eget underformål (så lenge det generelle arealformålet er nyttet uten underformål eller der "A" er med i formålskombinasjonen). Framtidige anlegg i dette området vil derved ikke være utelukket. Selv om akvakultur inngår i flerbruksområdet betyr ikke det at tillatelse til etablering av anlegg er gitt. Den nærmere lokalisering innenfor området må avklares gjennom [konsepsjonsbehandling](#) etter akvakulturloven. Reguleringsplan kan også brukes dersom særlige forhold tilsier det, men vil på grunn av denne plantypens detaljeringsnivå ikke alltid være hensiktsmessig. Hvis kombinasjonsformål benyttes må det framgå hvilke formål som inngår i kombinasjonen.

Skjellsand

Skjellsanduttak er ikke eget underformål i plan- og bygningsloven. Areal kan avsettes til skjellsandut-

tak ved å bruke det generelle formålet "bruk og vern av sjø og vassdrag" og spesifisere bruken nærmere gjennom bestemmelser. Bestemmelser etter [§ 11-11](#) nr. 3 kan gis om "bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn", og dette gir muligheter for å styre skjellsanduttak. Det kan også være en mulighet å benytte formålet råstoffutvinning etter [§ 11-7](#) nr. 1, dersom det anses mer hensiktsmessig.

Drikkevann

"Drikkevann" kan angis som eget underformål. Kommunen kan gjennom arealplanen bestemme vannkilde for drikkevann og arealbruk i nedbørsfeltet/områder med avrenning til drikkevann og grunnvannsforekomster. Det kan settes nærmere krav til arealbruken, og det kan innføres restriksjoner av hensyn til drikkevannsforsyningen gjennom hensynssone etter [§ 11-8](#) tredje ledd bokstav a) og bestemmelser til hensynssonen og til formålet, jf. plan- og bygningsloven [§ 11-11](#) nr. 3 og 5. Slike restriksjoner kan også omfatte grunnvannsforekomster.

Sikring av drikkevann er underlagt egne krav og bestemmelser i [drikkevannsforskriften](#) (fastsatt 4. desember 2001 med hjemmel i lov om matproduksjon og mattrygghet mv.). Også [vannressursloven](#), [vannforvaltningsforskriften](#) og [vanddirektivet](#) og eventuelle regionale planer er aktuelle grunnlag for drikkevannsforvaltningen. Det vises til egen [veileder fra Mattilsynet om drikkevannsforskriften](#).

Natur- og friluftsområder hver for seg eller i kombinasjon

Naturområder i sjø og vassdrag omfatter alle områder der inngrep og tilrettelegging ikke tillates. Slike områder vil være aktuelle for forekomster av utvalgte naturtyper og prioriterte arter/økologiske funksjonsområder for prioriterte arter. Naturområde i sjø eller vassdrag har sin parallell i "natur" (N) i LNF(R)-område på land. Eksempler på inngrep og utnytting som kan komme i konflikt med naturområde, vil være utfylling i sjø, sand- og grusuttak, brygge og andre fortøyningsinnretninger og akvakulturanlegg.

Friluftsområder i sjø og vassdrag er områder der friluftsliv er det sentrale og gis fortrinn i bruken av sjøen/vassdraget og eventuell tilhørende strandsoner. Friluftsområde i sjø eller vassdrag har også sin parallell til «F» i LNF(R)-område på land. Bruk av friluftsområde i sjø alene vil som regel ha tilknytning til friluftsområde eller område for bebyggelse og anlegg, (småbåthavn), på land. I vassdrag kan friluftsområde være aktuelt for å sikre vannarealene til allmenn friluftsbruk. I et friluftsområde vil rettsvirkningen etter planen innebære at tiltak som vil være til ulempe for formålet ikke er tillatt, for eksempel bøyer og lignende, slik at de ikke kan plasseres der.

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag skal legges til grunn ved planlegging i de områdene som berøres. Vassdragsbeltets avgrensning og forvaltning bør differensieres etter registrerte verneverdier og arealtilstand i tråd med kriteriene i retningslinjene. Vannstrengen bør i kommuneplanens arealdel legges ut til naturområde, friluftsområde eller en kombinasjon av disse.

Bestemmelser etter § 11-9 nr. 5 til 7 og § 11-11 nr. 1 og nr. 5 brukes for å sikre kantområdene langs vassdrag med kantvegetasjon når underformålet natur- og friluftsområde under hovedformål nr. 6 trekkes inn på land. Slike bestemmelser kan også få virkning for inngrep og virksomhet i landbruket og stedbunden næring.

Om nødvendig kan disse områdene etter vurdering også båndlegges midlertidig etter plan- og bygningsloven § 11-8 tredje ledd bokstav d) med sikte på regulering til eksempelvis naturområde, friluftsområde eller friområde.

3.3.7.3 Rettsvirkningen av arealformål og bestemmelser i forhold til eksempelvis utfylling i vassdrag

Spørsmål om en utfylling i vassdrag er i strid med plan for området må vurderes konkret. Dersom det er i strid med arealformålet i planen, vil tiltaket kreve dispensasjon. Det samme gjelder dersom tiltaket er i strid med bestemmelser i planen eller hensynssoner. Også regional vannforvaltningsplan og vannforskriften § 12 om nye tiltak kan komme inn.

Terrenginngrep i form av utfylling til annet enn landbruksformål vil vanligvis være i strid med LNF(R)-formålet i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder der vassdraget inngår i LNF(R)-formålet. Det kan også gjelde der vassdraget ikke inngår i formålet, men landarealet inntil vassdraget er LNF(R)-område og utfyllingen berører og tar utgangspunkt i landarealet.

Etter § 11-11 nr. 5 kan kommunen gi følgende bestemmelser til formålene etter § 11-7 nr. 5 og 6 (landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift og formålet bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner): "at det for område inntil 100 meter langs vassdrag skal være forbudt å sette i verk bestemt angitte bygge- og anleggstiltak. I slikt område kan det også gis bestemmelser for å sikre eller opprettholde kantvegetasjon, og for å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen."

Det er bare de bygge- og anleggstiltak som er bestemt angitt som er forbudt. Terrenginngrep (som for eksempel utfylling) vil ikke være å anse som byggetiltak, og det må klart framgå av bestemmelsene dersom et slikt forbud skal ramme terrenginngrep. Der kommunen ønsker å forhindre utfylling innenfor et LNF(R)-område som ikke er i strid med dette arealformålet, må det klart framgå av bestemmelsen til planen at den omfatter terrenginngrep eller utfylling også i landbruk. Det er nytt i loven av 2008 at det også kan gis bestemmelser for å sikre eller opprettholde kantvegetasjon.

Dersom kommunen ikke har hjemmel til å avslå en søknad om tillatelse til utfylling, og ønsker å forhindre tiltaket, vil kommunen kunne nedlegge midlertidig forbud mot tiltaket etter plan- og bygningsloven § 13-1. Deretter kan kommunen endre kommuneplanens arealdel, enten endre formålet eller presisere bestemmelsene.

Det kan være parallell søknadsplikt etter annet lovverk for terrenginngrep eksempelvis fyllinger. Terrenginngrep kan også være i strid med andre lover, for eksempel § 11 i vannressursloven om kantvegetasjon, vannforskriftens § 12 om nye tiltak, naturmangfoldloven med videre.

Vannressursloven pålegger grunneiere og tiltakshavere å opprettholde kantvegetasjonen. Hvis den fjernes i strid med § 11, kan det gis pålegg om retting i form av reetablering etter § 59 i [vannressursloven](#). Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) som vassdragsmyndighet kan fritta fra kravet. Fritak etter § 11 er nødvendig selv om kommunen har gitt tillatelse til tiltaket etter plan- og bygningsloven.

[Vannressursloven](#) hører under [Olje- og energidepartementet](#). Eventuelle spørsmål om denne loven må rettes dit.

3.3.7.4 Bestemmelser til arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag

§ 11-11 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6

Til arealformålene nr. 5 og 6 i § 11-7 kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om:

1. omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift som nevnt i § 11-7 første ledd nr. 5,
2. at spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvis søknader eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen,
3. bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn,
4. å tillate nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs,
5. at det for områder inntil 100 meter langs vassdrag skal være forbudt å sette i verk bestemt angitte bygge- og anleggstiltak. I slikt område kan det også gis bestemmelser for å sikre eller opprettholde kantvegetasjon, og for å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen,
6. ferdsel i områder med spesielle vernehensyn og på sjøen,
7. hvilke artsgrupper eller arter av akvakultur som enkeltvis eller i kombinasjon kan etableres.

Det er hjemler for bestemmelser i plan- og bygningsloven [§ 11-11](#) for dette arealformålet. Videre kan generelle bestemmelser etter [§ 11-9](#) også for dette formålet benyttes etter behov. Sammen vil disse bestemmelsene gi anledning til å se strandsone og sjø/vassdragsareal og vannareal i sammenheng. Det kan fastsettes bestemmelser om plankrav, miljø- og funksjonskrav, tilgjengelighet til strandsonen, krav til eventuelle bygninger og anlegg med mer.

Bestemmelser etter nr. 1 og 2 som knytter seg til LNF(R)-formålet er omtalt under dette formålet foran.

Naust til næringsformål styres av [§ 11-11](#) nr. 4 og omtales ikke her, men under nummer 4 nedenfor.

Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn (nr. 3)

Bestemmelsene kan fastsette ulike formål på overflaten, i vannsøylen og på bunnen både i sjø og vassdrag. Det kan ikke fastsettes bestemmelser om vannføring eller vannstand. Slike bestemmelser kan også brukes for å fastlegge traséer for rør og kabler som ikke faller inn under unntaket i § 1-3.

Eksempel:

”I sjøområde merket 13 på plankartet, skal overflate og bunn forbeholdes allmennhetens bruk til rekreasjon og opphold. Bruk av motoriserte fartøyer og innretninger er ikke tillatt, jf. plan- og bygningsloven [§ 11-11](#), nr 3.

Mellom fastlandet og x-øya/x, y og z-øya og/eller mellom x- og y-øya skal rør og kabler legges samlet i traséer.”

Eksempel:

I sjøområde merket xx på plankartet, skal det i vannflate, vannsøyle eller bunn ikke gjøres inngrep eller bruk som kan forringe, skade eller ødelegge forekomsten av den utvalgte naturtypen xx, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 3.”

Bygging i strandsonen langs sjøen (nr. 4)

Strandsonen langs sjøen har et generelt forbud mot bygging i 100-metersbeltet, jf. § 1-8.

Gjennom bestemmelse kan det tillates nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs.

Byggeforbudet gjaldt tidligere ikke for bygninger med videre som er nødvendige for nærmere bestemte næringer og offentlige formål, herunder fangst- og fiskerinæringen. Dette unntaket er nå tatt bort og det må der det er behov for å plassere bygningene med videre i 100-metersbeltet, gis bestemmelser etter plan- og bygningsloven [§ 11-11](#) nr. 4 som angir hvilke typer nødvendige bygninger og anlegg som tillates i 100-metersbeltet, og hvilke strandstrekinger dette gjelder. Se plan- og bygningsloven [§ 1-8](#). Omtalen er utdypet i lovkommentaren. Det er gitt [statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#) ved kgl. res. 25. mars 2011.

Det er i utgangspunktet forbudt å bygge brygger ved sjøen. Etter bestemmelse til [§ 11-11](#) nr. 4, kan det i kommuneplanens arealdel tillates at det oppføres nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs. Når det er gitt slik bestemmelse, gjelder ikke det generelle forbudet for de tiltakene som er i samsvar med bestemmelsen.

Kommunene kan ikke gjennom slik bestemmelse åpne for bygging av brygger på bolig eller fritidseiendommer. Ett unntak fra dette gjelder brygger som er nødvendige for å gi eiendommer adkomst. Det vil si at det ikke er mulig med landverts adkomst eller at adkomsten ikke kan sikres gjennom fellesbrygge. Det vil også si at bryggen ikke skal være større enn det som er nødvendig for å sikre trygg adkomst til eiendommen.

I slikt område kan det etter [§ 11-11](#) nr. 5 også gis bestemmelser for å sikre eller opprettholde kantvegetasjon langs vassdrag, og for å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen.

Eksempel:

”I område merket LNF(R)-8, kan eksisterende fiskemottak videreutvikles med bygg og anlegg som tilhører formålet, jf. [§ 11-11](#) nr. 4.”

Eksempel:

”I område merket LNF(R)-3 på plankartet, kan det oppføres naust (til næringsmessig fiske) i sjøkanten, jf. plan- og bygningsloven [§ 11-11](#) nr. 4. Naust(ene) kan søkes oppført med inntil 24 m² i en etasje, med gesimshøyde inntil kote eller høydekurve 4 m.o.h. og med 4 meters minsteavstand til nabobygg.”

Eksempel:

Byggegrense langs sjøen

Den saklige rekkevidden av byggeforbudet etter [§ 1-8](#) er at det gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Etter at overgangsperioden på fire år fra 1. juli 2009 er utløpt, gjelder forbudet også driftsbygninger i primærnæringen. Under henvisning til overgangsbestemmelsen i [§ 34-2](#) fjerde ledd er bestemmelsen forstått slik at byggeforbudet ikke gjelder der hele eller deler av forbudssonen er lagt ut til byggeområde i plan som er vedtatt etter plan- og bygningsloven 1985. Ved behandling og vedtak av planer etter plan- og bygningsloven 2008 som omfatter forbudssonen, må det alltid tas konkret stilling til spørsmålet om bebyggelse skal tillates nærmere sjøen enn 100 meter. Hvis dette ikke er gjort vil forbudet gjelde. Etter plan- og bygningsloven [§ 11-11](#) nr. 4 kan kommunen i bestemmelse tillate nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs.

Kommunen må ved rullering av kommuneplanens arealdel ta et bevisst standpunkt til spørsmålet om byggegrense også der det gjelder reguleringsplan fra før. Der kommunen ikke fastsetter en egen grense, vil grensen være 100 meter. Der kommunen fastsetter en annen grense, vil denne gjelde foran grense i eldre reguleringsplaner. Der kommunen uttrykkelig vedtar at tidligere reguleringsplaner skal gjelde, for eksempel ved å bruke hensynssone f) i [§ 11-8](#), vil det som framgår av disse planene gjelde. Kommunen bør i tilfelle gjennomgå disse planene med sikte på miljørevisjon før slikt vedtak treffes.

For å angi byggegrense mot sjøen på en gyldig måte, slik at forbudet i 100-metersbeltet ikke skal gjelde i forhold til utvidelse og eventuell fortetting i områder med eksisterende bebyggelse, må det i ny reguleringsplan angis entydig hvor og i hvilken avstand bebyggelsen kan eller skal plasseres i forhold til strandlinjen. Slik angivelse må gjøres gjennom planbestemmelser, kartsymboler og linjer med videre som angitt i [tegnereglene](#) – i tillegg til selve arealformålet.

Når det gjelder framstillingen av byggegrense følger denne av tegnereglene. Se [Produktspesifikasjon NPAD](#) del 1, kapittel 1.5.12.

Navigasjonsinnretninger

[Kystverket](#) opererer navigasjonsinnretninger som består av både visuelle merker og elektroniske signaler. Dette er hjelpemidler for sikker navigasjon langs kysten. Kystverkets navigasjonsinnretninger omfatter fyr, lykter, lanterner, indirekte belysning, lysbøyer og staker, faste merker, radar-svarere og AIS basestasjoner med mer. Det finnes også navigasjonsinnretninger eid av havnevesen, private med flere.

Kystverket og andre aktuelle aktører er avhengige av at drift og vedlikehold av navigasjonsinnretningene kan gjennomføres som forutsatt. Det vil også kunne oppstå behov for rehabilitering eller etablering av nye navigasjonsinnretninger, eksempelvis som følge av endret mønster i skipstrafikken eller oppdagelsen av nye grunner eller skjær.

Navigasjonsinnretningene vil i stor utstrekning befinne seg i 100-metersbeltet langs kystsonen. Det er derfor avgjørende at nødvendige tillatelser følges opp i tråd med bestemmelsene gitt i plan- og bygningsloven [§ 11-11](#) nr. 4. I forbindelse med kommunale arealplanprosesser bør det derfor etableres kontakt med Kystverket og eventuelle andre eiere av navigasjonsinnretninger i en tidlig del av planfasen.

Vassdrag

Plan- og bygningsloven [§ 1-8](#) første og siste ledd gjelder for vassdrag. Etter første ledd skal det

langs vassdrag tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Etter siste ledd skal det for områder langs vassdrag som har betydning for natur- og kulturmiljø- og friluftsinnteresser, i kommuneplanens arealdel etter [§ 11-11](#) nr. 5 vurdere om det skal fastsettes grense på inntil 100 meter der bestemt angitte bygge- og anleggstiltak med videre ikke skal være tillatt. Det innebærer at kommunen kan bestemme at det skal være forbudt å sette i verk bestemt angitte bygge- og anleggstiltak. Bestemmelsene må angi entydig hvilke vassdrag forbudet skal gjelde, hvor langt forbudet gjelder inn på land (inntil 100 meter) og hvilke bygge- og anleggstiltak som skal være forbudt.

Et forbud etter nr. 5 kan ikke brukes slik at den gjelder bygge- og anleggstiltak i landbruket generelt innenfor 100-metersbeltet. Et forbud må i så fall bare knytte seg til tiltak som er angitt i planbestemmelsene, og bestemmelsen må konkret spesifisere hvilke tiltak det er forbud mot. Slik kan det bli prøvet gjennom planprosessen om de andre samfunnsinteressene som knytter seg til dette spesielt verdifulle beltet i disse tilfellene også må ha fortrinn i forhold til de bygge- og anleggstiltakene i landbruket som er bestemt angitt. Slike tiltak kan være driftsbygninger, landbruksveger, mikro- og minikraftverk og masseuttak.

Slike bestemmelse kan ikke utformes slik at de er til hinder for ombygging av eksisterende driftsbygninger på gårdstun i strandsonen eller at de gjenoppføres etter brann eller ulykke.

Når det gjelder planframstilling framgår den av nasjonal produktspesifikasjon [NPAD](#) 1.5.12.

Plan- og bygningsloven [§ 11-11](#) nr. 1 gir som i LNF(R)-områder ellers adgang til å gi bestemmelser om omfang, lokalisering og utforming med videre av bygge- og anleggstiltak også innen landbruk av hensyn til vassdraget.

Videre vil hjemmelen for generelle bestemmelser etter [§ 11-9](#), herunder om plankrav og byggegrenser kunne være viktige i og langs vassdrag.

Eksempel på bestemmelse om forbud etter plan- og bygningsloven [§ 11-11](#) nr 5 og [§ 11-9](#) nr. 1.

Bestemmelse til vassdrag

"I dette området kan det langs ... vassdrag inntil 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, ikke oppføres bygninger, herunder driftsbygninger i landbruket."

Link til [rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag](#). Link til oversikt over [verneplaner for hvilke vassdrag NVE](#) har angitt som vernede/verdifulle, jf. rikspolitiske retningslinjer.

Det kan gis bestemmelser for å sikre kantvegetasjon i denne sonen og for å hindre tiltak som begrenser allmennhetens tilgang til strandsonen.

Eksempel:

"For LNFR-område merket LNFR-7 på plankartet, skal kantvegetasjonen bevares i en avstand på 10 meter på hver side av elvas strandlinje, jf. plan- og bygningsloven [§ 11-11](#) nr. 5."

Vannressurslovens § 11 *Kantvegetasjon* lyder slik: Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget.

Grunneieren, tiltakshavere og berørte fagmyndigheter, kan kreve at kommunen fastsetter bredden på beltet. Bredden kan også fastsettes i rettslig bindende planer etter plan- og bygningsloven.

Vassdragsmyndigheten kan i særlige tilfelle fritas for kravet i første ledd.

Ferdsl i områder med spesielle vernehensyn og på sjøen

Kommunen kan i bestemmelse etter [§ 11-11](#) nr. 6 regulere ferdsel i områder med spesielle vernehensyn og på sjøen. Ferdslsregulering og begrensinger kan bare begrunnes der det gjør seg gjeldende særlige vern hensyn, og der disse har større tyngde enn utøvelsen av den frie ferdselsretten i et avgrenset område.

Eksempel på forhold som kan ivaretas for å regulere ferdsel i områder med spesielle vernehensyn og på sjøen er:

- tidsbegrenset innskrenkning av ferdsel i viktige hekkeområder for fugl/viktige kalvingsområder for rein. Utvalgte naturtyper eller økologiske funksjonsområder for prioriterte arter som er sårbare for ferdsel (støy, terrengslitasje)
- hensyn til friluftsliv
- ferdselsregulering av motoriserte fartøy og innretninger
- ferdsel med fartøy i nærheten av badeplasser, naturområder, farleder, sjømerker mv. r

Eksempel:

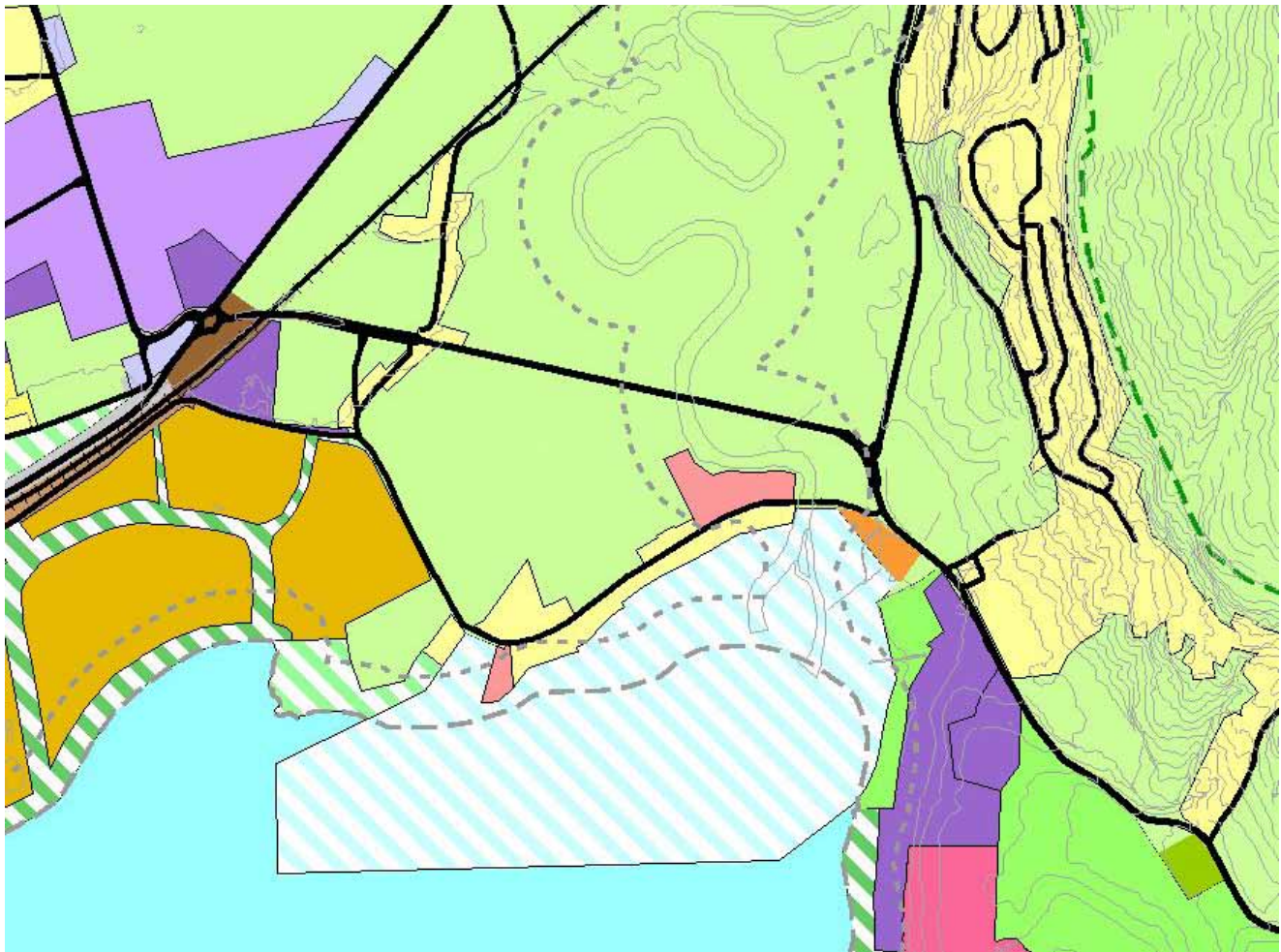
"I sjøområde merket X på plankartet, skal all aktivitet ta hensyn til lek og badeliv. Motoriserte innretninger er forbudt i perioden mai til september, unntatt kommunal kjøring som er nødvendig for vedlikehold av badeplassen, jf. plan- og bygningsloven [§ 11-11](#) nr. 6."

Eksempel:

I forekomsten av den utvalgte naturtypen xx merket X på plankartet, er all ferdsel forbudt, (alt:) skal all ferdsel foregå langs eksisterende stier, jf. plan- og bygningsloven [§ 11-11](#) nr. 6."

Hvilke artsgrupper eller arter av akvakultur

Kommunen har anledning til å fastsette hvilke artsgrupper av akvakultur som kan etableres, enten enkeltvis eller i kombinasjon.



Figur 32: Byggegrense mot vassdrag som forbudsgrense sjø (kode 1112) og forbudsgrense vassdrag (kode 1113). I tillegg inneholder figuren strandlinje sjø (kode 1160). (Se de grå stiplede linjene).

Artsgruppainndeling innen akvakultur kan være følgende:

- laks, ørret og regnbueørret
- andre anadrome fiskearter
- katadrome fiskearter
- marine fiskearter
- bløtdyr, krepsdyr og pigghuder

Begrensninger skal framgå av plankartet med tilhørende bestemmelser. Ved å gi bestemmelser om artsgrupper får kommunen indirekte anled-

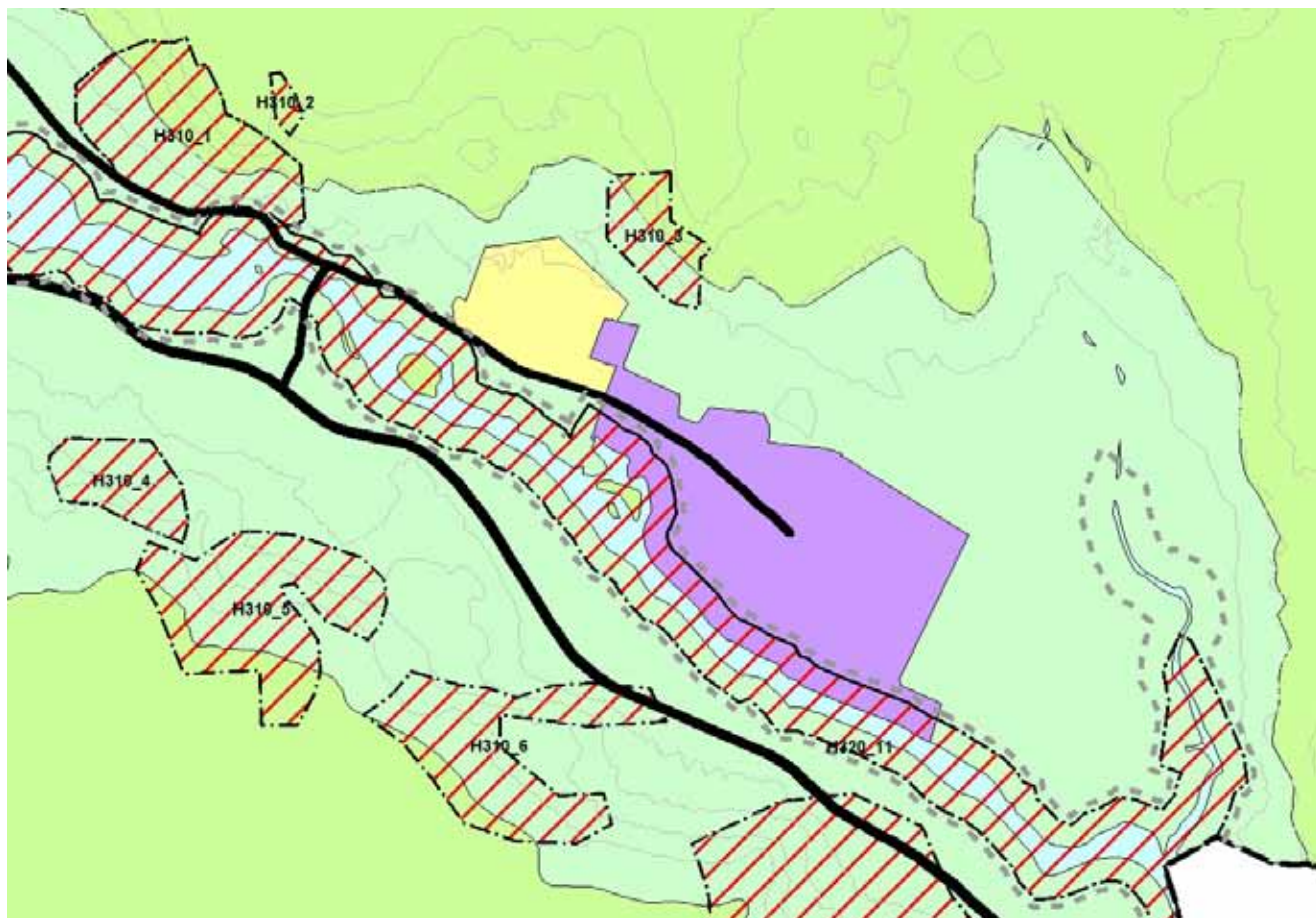
ning til å påvirke arealbeslag, aktivitetsnivå og det visuelle uttrykk.

Eksempel:

”I område merket Sjø-19 på plankartet, kan det etableres ett eller flere oppdrettsanlegg for laks, ørret og regnbueørret, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 7.”

Alt. Eksempel

”I område merket Sjø-20 på plankartet kan det etableres anlegg for skjell dyrking på bunnen.” (Det kreves også konsesjon)



Figur 33: Byggegrense mot vassdrag som forbudsgrense vassdrag (kode 1113) Figuren inneholder også hensynssoner for ras- og skredfare (kode 310) og for flomfare (kode 320).

3.4. Hensynssoner

Det vises til den generelle introduksjonen og om-
talen av hensynssoner i innledningen.

Det kan legges flere hensynssoner over hverandre
i samme geografiske område. Dette setter krav
til formidling og planers lesbarhet. Det vises til
standard for planframstilling i [Nasjonal produkt-
spesifikasjon for arealplan og digitalt planregister
\(NPAD\)](#) del 1 kapittel 1.5.6 og del 2 kapittel 2.3.2
om hvordan slike soner skal framgå av plankartet.

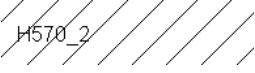
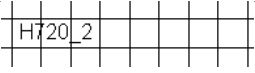
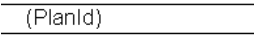
Om framstilling av to eller flere hensynssoner
over samme areal i plankartet vises til kapittel
1.3.2 i produktspesifikasjonen.

Kartutsnittene må legges ut til offentlig ettersyn
sammen med resten av planen for å bli rettslig
bindende.

3.4.1 Bestemmelser til hensynssoner

Her presenteres eksempler på bestemmelser til de
typer hensynssoner som antas å bli mest brukt.

Hvilke arealrestriksjoner som gjelder i sonen skal
framgå av planbestemmelser. Der restriksjonene
er hjemlet i særlov, skal det vises til vedkom-
mende lov og den nærmere hjemmel der. Hvem
som har myndighet til å ta stilling til om det skal
gis tillatelse til gjennomføring av tiltak innenfor
sonen eller ikke, bør også framgå. Kommunen har
en selvstendig hjemmel til å nekte gjennomføring

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Anmerkning
RpFareSone	310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390	 H330_4	FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4. linjetykkelse, 0,5 Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpSikringSone	110, 120, 130, 140, 190	 H290_1	000000, svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpStøySone	210, 220, 230, 290		
RpInfrastrukturSone	410, 430, 440, 450		
RpGjennomføringSone	810, 820, 830	 H570_2	000000/FF0000, svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpAngittHensynSone	510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580		
RpBåndleggingSone	710, 720, 730, 735, 740, 750	 H720_2	000000, svart. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpDetaljeringsone	910	 (PlanId)	000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Små flater, alle hensynssoner			Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssonene, men reduser avstand mellom linjene.

Figur 34: Tegneregler for hensynssoner.

av tiltak dersom det er i strid med arealformålet planen viser i den aktuelle sonen.

Til hensynssoner kan det gis slike planbestemmelser som det er hjemmel til etter de enkelte bokstavpunktene i § 11-8 a) til f). Videre kan også generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel etter § 11-9 knyttes til hensynssoner sammen med bestemmelser til det underliggende arealformålet. Det vises til foreliggende lovkommentar.

Det skal som hovedregel være et arealformål under en hensynssone. Det gjelder likevel ikke der det er hensynssone som viser gjeldende regulering. Se imidlertid nærmere omtale nedenfor under hensynssone f) av hvordan områder for gjeldende regulering kan vises i plan. Der områder er båndlagt og arealrestriksjonene følger av særlover, verneplaner og lignende vises dette med hensynssone. Det kan også være hensiktsmessig å benytte det mest nærliggende arealformålet, for eksempel LNF(R)-område i naturvernområder. Her vil imidlertid arealformålet kun være av infor-

mativ karakter, mens reglene for arealforvaltningen i området følger av verneforskriftene. Det vil si at særlovens bestemmelser og rettsvirkninger gjelder framfor formålet som vises på plankartet.

3.4.1.1 Bruk av generelle bestemmelser etter § 11-9 til hensynssoner

Det etterfølgende er en eksemplifisering av bruk av hensynssoner innenfor de 6 typene hensynssoner som er definert i § 11-8. Det er viktig å være oppmerksom på at saksbehandlingskrav og retts-sikkerhetshensyn overfor berørte grunneiere og rettighetshavere forutsetter at kommuneplanen skal være en oversiktsplan og med forskriftskarakter, jf. [forvaltningsloven](#) og [lovkommentaren](#).

Oversikten fokuserer på hva som er mulig innhold i de ulike typene av hensynssoner og bestemmelser, og er ikke utfyllende i forhold til alle detaljer og situasjoner som kan være aktuelle.

§ 11–8 Hensynssoner

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Hensyn og forhold som inngår i andre ledd bokstav a til e, skal markeres i arealdelen som hensynssoner med tilhørende retningslinjer og bestemmelser. Det kan angis flere soner for samme areal.

Til hensynssone skal det i nødvendig utstrekning angis hvilke bestemmelser og retningslinjer som gjelder eller skal gjelde i medhold av loven eller andre lover for å ivareta det hensynet sonen viser.

Det kan fastsettes følgende hensynssoner:

a) Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko.

Det kan gis bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for tiltak og/eller virksomheter, jf. § 1–6, innenfor sonen.

b) Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur.

Det kan gis bestemmelser om krav til infrastruktur i et utbyggingsområde, både som forbud eller påbud med hjemmel i § 11–9 nr. 3 og nr. 4.

c) Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse.

For randsonen til nasjonalparker og landskapsvernområder kan det, samtidig med fastsetting av verneforskrift for nytt verneområde eller revisjon av verneforskrift eller forvaltningsplan for etablerte verneområder, fastsettes bestemmelser for å hindre vesentlig forringelse av verneverdiene i verneområdet.

Det kan gis retningslinjer om begrensninger av virksomhet og vilkår for tiltak for å ivareta interessen i sonen.

Det kan gis retningslinjer om hvilke hensyn som skal vektlegges ved praktisering av annen lovgivning så langt kommunen er tillagt myndighet etter vedkommende lov.

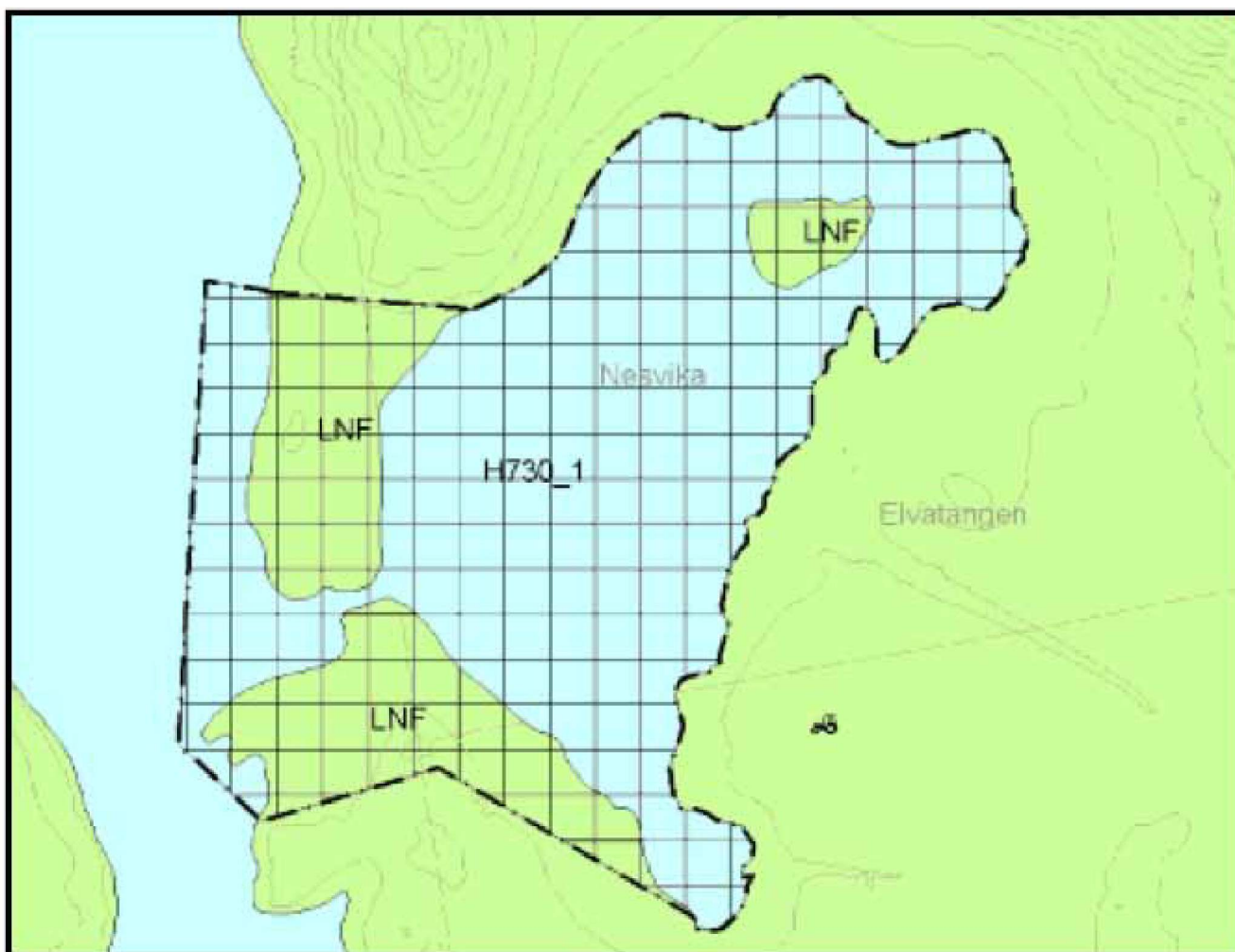
d) Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet.

Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover er tidsbegrenset til fire år, men kan etter søknad til departementet forlenges med fire år.

e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse.

Bestemmelser til denne sonen kan fastsette at flere eiendommer i et område skal undergis felles planlegging og at det skal brukes særskilte gjennomføringsvirkemidler. Det kan også gis bestemmelser med hjemmel i § 11–9 nr. 3

f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.



Figur 35: Prinsippene for fremstilling av hensynssoner i plankart. Under hensynssonen er arealet avsatt til formålene LNF og bruk og vern av sjø og vassdrag. Samtidig er arealet båndlagt etter lov om kulturminner med hensynssone kode 730 (plan- og bygningsloven § 11-8 tredje ledd bokstav d). Eksempelet viser også hvordan hensynssoner skal navnes. _1 refererer til bestemmelser for området og er en viktig kobling mellom kart og bestemmelser. Se også kap. 1.5.6 i NPAD del 1 om hensynssonenavn.

3.4.2 De enkelte hensynssoner

Det kan fastsettes følgende hensynssoner:

3.4.2.1 a) Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko.

Det kan gis bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for tiltak og/eller virksomheter, jf. plan- og bygningsloven § 1-6 innenfor sonen.

Innhold i hensynssonen

Sikrings-, støy og faresoner dekker områder utsatt for skred, ras, flom, akutt forurensning, støy, radon, militær virksomhet, flyplasser, kraftlinjer, vannforsyning, herunder drikkevann, med videre. Sonen skal sikre mot fare eller ulykke og hindre miljøulempe eller forurensning. Det er i § 11-8 tredje ledd bokstav a) gitt hjemmel for å sikre arealer mot bruk og former for tiltak som ikke kan godtas ut fra en risikovurdering for området,

jf. forbudsbestemmelsen i plan- og bygningsloven [§ 28-1](#). Også landbrukstiltak kan begrenses etter denne lovbestemmelsen når det gjelder fareområder.

I praktisk planlegging vil særlig 4 bruksområder være aktuelle for sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko::

- Sone for militær virksomhet og sone rundt flyplass
- Fareområder knyttet til høyspentledninger, skred, ras, flom, radon, skytebaner med videre
- Støutsatte områder (og eventuelle områder med annen forurensning)
- Frisiktsoner

Hensynssoner som skal sikre mot fare og ulempe

Farekart fra sektormyndigheter vil være utgangspunkt for angivelse av hensynssoner og hvilke vilkår som skal stilles for tiltak i sonen. Hvordan hensynssonen skal avgrenses, bør vurderes konkret i forhold til situasjonen på stedet (topografi, størrelsen på fareområdet, sammenhengen til annen bebyggelse og så videre.) Det vil være i strid med plan- og bygningsloven å legge ut byggeområder i skred- og rasutsatte områder, og det kan oppstå erstatningsansvar for kommunen om den gjør det. Dersom nøyaktigheten på grunnlagsdataene om rasfare er for dårlige, må man hente sikrere informasjon før man legger sonen inn i kartet. Men dette er altså kun nødvendig der en slik sone kommer i konflikt med utbyggingen.

Myndighet som kan fremme innsigelse til plan kan ikke kreve at det blir lagt inn hensynssone i kartet eller fremme innsigelse fordi dette ikke er blitt gjort. Det de derimot kan kreve er at fareområder blir ivare tatt i planen på en tilfredsstillende måte. Dersom det ikke skjer, kan de fremme innsigelse. De kan følgelig ikke fremme innsigelse mot den metode kommunen har valgt for å ivareta det

som skal hensyntas, så fremt dette er blitt utført på forsvarlig vis og begrunnes i planbeskrivelsen.

Miljøverndepartementet har i brev 7. juli 2011 minnet kommunene på ansvaret for god planlegging i områder med fare for flom og ras.

Det vises til følgende linker til aktuelle lover, forskrifter, rundskriv og veiledninger om sikkerhet og beredskap:

- [Retningslinjer for fylkesmannens bruk av innsigelse for å ivareta samfunnssikkerhet i arealplanlegging.](#)
- ["Lov om kommunal beredskapsplikt, sivile beskyttelsestiltak og Sivilforsvaret" trådte i kraft 1.1.2010.](#)
- [Forskrift om kommunal beredskapsplikt trådte i kraft 7.10.2011.](#)
- [Retningslinjer 2/2011 Flaum og skredfare i arealplanar NVE.](#)

Veiledere:

- [Vedlegg 1: Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper.](#)
- [Kartlegging og vurdering av skredfare i arealplaner. Vedlegg 2 til NVEs retningslinjer Flom og skredfare i arealplaner.](#)

Bestemmelser til hensynssonen

Fare og risiko

Det kan gis bestemmelser med krav eller forbud for å ivareta sikkerhet og for å avverge fare. Her er hjemmelen for bestemmelser gitt direkte i lovbestemmelsen for den aktuelle hensynssonen. Det gis nå en klar hjemmel til å sikre slike arealer mot bruk og former for tiltak som ikke kan godtas ut fra en risikovurdering. Det vises i denne forbindelse til forbudsbestemmelsen i plan- og bygningslov [§ 28-1](#) som også gir hjemmel for å nedlegge forbud mot tiltak (uten noen tidsbegrensing).

Fareårsak	Forbud mot	Vilkår for/om
Ras og skred	Sprengning Andre inngrep i grunnen Masseoppfylling Bygging	Geologisk undersøkelse Sikring av rasutsatt område
Flom Oversvømmelse	Inngrep i vassdraget Bygging	Tiltak i vassdrag (forbygning) Minste kotehøyde for byggsåle Fordrøyning/infiltrasjon System for overvannshåndtering
Flysikkerhet (sone rundt flyplass)	Byggeforbud i soner (hinderflater)	Inngjerding Høydebegrensning på bygg og anlegg Opprettholdelse eller etablering av vegetasjon Bruk av ikke reflekterende fasadematerialer
Akutt forurensning Eks: Gasslekkasje eller utslipp av farlige stoffer	Forbud mot eller begrensninger i særskilt virksomhet Forbud mot type arealbruk: Skole, bolig, barnehage eller lignende Institusjon	ROS-analyse Miljøoppfølgingsprogram (MOP) Overvåknings- og målesystem Beredskapsplan med tiltak
Støy	Støyfølsom bebyggelse	Støyanalyse Skjermingstiltak Begrensinger i virksomhet
Kraftledninger	Byggeforbud (bolig) Luftstrekk	
Vannforsyning	Høstpløying Bading Søppeldeponering Bygging (type arealbruk) Forskjellige typer nærmere angitte inngrep og virksomhet som kan forurense drikkevann.	Sikringsgjerde Overvannshåndtering Overflatebehandling Særskilt avløpsløsning
Radonstråling	Boligbygging forbudt	Krav til byggeteknikk

Figur 36: Situasjoner der det kan være aktuelt å benytte hensynssoner med bestemmelser for å sikre mot fare og ulempe.

Slike bestemmelser kan brukes for å ivareta hensynet til

- Sikring
- Støy
- Fare

Noen eksempler på situasjoner der det kan være aktuelt å benytte hensynssoner med bestemmelser for å sikre mot fare og ulempe:

Bestemmelser

Formulering av juridisk holdbare bestemmelser bør inneholde:

- Konkret angivelse av hensyn, fareårsak og miljørisiko
- Tydelig henvisning til plankartet (Bokstav/tallkode påført arealformålet)
- Konkret hvilke vilkår som gjelder
- Hvem som har myndighet til å treffe avgjørelse dersom det er andre enn kommunen

Plan- og bygningsloven § 11-8 tredje ledd bokstav a) angir at det i forbindelse med hensynssone for sikring, kan gis bestemmelser for sonen som setter vilkår for tiltak og/eller virksomhet. Det vil si at man kan stille saklig begrunnet vilkår om tilsyn og overvåkning.

Eksempler på bestemmelser:

Ras og skred

Det kan tenkes 2 ulike situasjoner; 1) vi vet at det er fare for ras eller skred i området 2) det bør nærmere kartlegges om det er fare for ras og skred innenfor området. Både 1) og 2) vil kunne reguleres i bestemmelser, men 1) kan også løses gjennom en arealbruk som hindrer uønskede tiltak i et ras- eller skredområde.

"1) Innenfor område angitt som hensynssone H310_x - Ras/Skred, (med påvist fare for ukontrollerbare ras eller skred) er det ikke tillatt med bolig- eller næringsbebyggelse." (Eller eventuelt annen bebyggelse som skole, barnehage, sykehus mv.)

"2) Innenfor område angitt som hensynssone H310_x - Ras/Skred, (med mulig fare for ras/skred), skal det i forbindelse med område- og/eller detaljregulering gjennomføres kartlegging og vurdering av ras- og skredfare (steinras – geologisk undersøkelse, jordras – løsmasseundersøkelse, snøras – skredundersøkelse)."

Resultatet av slik kartlegging kan ha som konsekvens at hele eller deler av området ikke kan opprettholdes med kommuneplanens arealbruk utbyggingsformål.

Flom

Det kan tenkes 2 ulike situasjoner; 1) vi vet at det er flomfare i området, eller 2) det kan være mulighet for flomfare og det bør derfor kartlegges nærmere om det er slik fare innenfor området. Både 1) og 2) vil kunne reguleres i bestemmelser.

"1) Innenfor område angitt som hensynssone H320_x - Flom, (med påvist fare for flom) er det ikke tillatt med bebyggelse eller offentlige tiltak og installasjoner som kan skades av flom."

"2) Innenfor område angitt som hensynssone H320_x - Flom, (med mulig fare for flom), skal det i forbindelse med område- og/eller detaljregulering gjennomføres kartlegging og vurdering av flomfare."

Flysikkerhet

Jf. [Lov om luftfart](#), § 7-12, med regler om egen plan vedrørende luftfartshindringer.

"Innenfor område angitt som hensynssone H130_x – Flysikkerhet, (med flytrafikkens behov for åpent luftrom), kan det ikke oppføres bebyggelse."

Alternativt med en soneinndeling, med begren-
sing av største bygningshøyde nær flyplassen:

"Innenfor område angitt som hensynssone H130_x – Flysikkerhet, (med flytrafikkens behov for åpent luftrom), kan det ikke oppføres bebyggelse høyere enn kote +10."

”Innenfor område angitt som hensynssone H130_x – Flysikkerhet, (med flytrafikkens behov for åpent luftrom), kan det ikke oppføres bebyggelse høyere enn kote +15. o.s.v.”

”Innenfor område angitt som hensynssone H130_x – Flysikkerhet, (med flytrafikkens behov for pålitelige signalforhold), kan det ikke oppføres bebyggelse for virksomhet som kan gi negativ påvirkning på luftfartens behov for pålitelige signalforhold.”

Luftfartsloven

Der luftfartsloven eventuelt er selvstendig grunnlag for arealrestriksjoner bør det vurderes om hensynssone d) er aktuell.

Akutt forurensning

”Innenfor område angitt som hensynssone AF – Akutt forurensning, (med fare for spontane og uforutsette forurensningsutslipp til vassdrag), kan det ikke oppføres bebyggelse eller iverksettes tiltak som vanskeliggjør rednings- og opprydningsarbeid. Kjøreadkomst til elvebredden via Strandveien og Elveveien skal ivaretas.”

”Innenfor område angitt som hensynssone AF – Akutt forurensning, (med fare for spontane og uforutsette forurensningsutslipp til vassdrag), skal det i forbindelse med område- og/eller detaljregulering gjennomføres ROS-analyse og utarbeides og vedtas MiljøOppfølgingsProgram.”

”Innenfor område angitt som hensynssone AF – Akutt forurensning, (med fare for spontane og uforutsette forurensningsutslipp til luft), kan det ikke oppføres boligbebyggelse/skole/bygning til allmennnyttig formål o.s.v.”

Hensynssonens utstrekning er basert på fremherskende vindretning.

Støy

Støysoner og støyutsatte områder avklares normalt gjennom støyutredninger som gjennomføres av tiltakshavere, i forbindelse med utarbeiding av

forslag til reguleringsplaner, og ikke på kommuneplannivået. Retningslinje T1442 Støy i arealplanleggingen anbefaler at kommunene oppdaterer støysonekart i tilknytning til kommuneplanens arealdel enten i kommuneplanen eller som tema-kart. For de kommunene som velger å ta dette inn i arealdelen kan hensynssone etter § 11-8 bokstav a) benyttes. Det vil da være naturlig at bestemmelsene følger soneinndelingen og anbefalingene i T-1442 med vilkår for, eventuelt forbud mot de typer tiltak som kommer i konflikt med støygrensene. Når det gjelder forholdet til anbefalte støygrenser for etablering av støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus med videre jf. tabell 2 tredje ledd i T-1442, så må kommuneplanbestemmelser om dette knyttes til § 11-9 nr. 6. Dette medfører at forslag til retningslinjer i kommuneplanens arealdel i T-1442, nå kan innarbeides som bestemmelser, men ikke som hensynssoner.

Støysoner og støyutsatte områder kan også vises direkte på plankartet, og kan sammen med lokaliseringsbestemmelser til byggeområder og områder for spredt utbygging i LNF(R)-områder binde opp hvor bebyggelse med videre ikke er tillatt.

Det kan tenkes 2 ulike situasjoner, 1) vi vet at det er støy over grenseverdier i området 2) det kan komme støykilder (for eksempel en ny veitrase) som gjør at det vil kunne bli støy over grenseverdier i området. Både 1) og 2) bør kunne reguleres i bestemmelser. Vilkår knyttet til støyskjerming vil være en vesentlig del av bestemmelsen, det kan med andre ord gis tillatelse til utbygging på vilkår av gjennomført støyskjerming.

”1) Innenfor område angitt som hensynssone H210_x – Støy rød sone, (med eksisterende påvist støy over grenseverdi) er det ikke tillatt med støyfølsom bebyggelse.”

”2) Innenfor område angitt som hensynssone S (gul sone kode 220) – Støy, (med mulig fare for fremtidig støy over grenseverdier), skal det i forbindelse med område- og/eller detaljregulering gjennomføres støykartlegging.”

”Innenfor område angitt som hensynssone H290_x – Støy, (med sikte på å ivareta muligheter for re-kreasjon og friluftsliv) er det ikke tillatt å etablere støyende virksomhet (skytebane, anlegg for motorsport, knuseverk eller annen støyende industri).”

Kraftledninger

Større overføringslinjer omfattes ikke av planbestemmelsene i plan- og bygningsloven, jf. § 1-3, og kan ikke styres gjennom plan- og bygningsloven. Store kraftledninger skal vises som båndlagte områder etter sone d). Mindre anlegg omfattes av loven og kan angis som arealformål nr. 2 trase for teknisk infrastruktur, jf. § 11-7 nr. 2.

Eksempler

”Innenfor område angitt som hensynssone H30_x - kraftledning må bygninger etableres med avstan-

der til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2009-06-19-103) forvaltet av Direktoratet for samfunns-sikkerhet og beredskap.”

Bestemmelse som angir maksimal styrke/spenning på kraftledning kan ikke utformes med hjemmel i plan- og bygningsloven. Maksimal styrke/spenning styres av konsesjon etter energiloven.

Vannforsyning

Forholdet til [vannrammedirektivet](#) er nærmere omtalt foran.

Kommuneplanens arealdel kan brukes for å sikre både nedslagsfelt og drikkevannskilde for vannforsyning mot forurensning og bruk til andre formål. Det gjelder også grunnvannskilder.

NVE har gitt følgende veiledning om kraftledninger:

”Kraftledninger – veiledning

Innledning:

Planlegging av kraftledninger i sentral- og regionalnettet er unntatt fra plan- og bygningsloven. Det kan likevel være behov for å angi i planen de restriksjoner på arealbruken som følger av at det er gitt konsesjon. Inntegningen må samtidig ivareta lovpålagte sikkerhetshensyn.

Følgende anbefales:

1. Ved inntegning av hensynssone for kraftledninger i luft skal kraftledningene for alle spenningsnivå inntegnes på samme måte, med én gitt bredde på sonen og angis som ”Hensynssone for høyspennings luftledning”. Restriksjonene angis i bestemmelse til sonen.
2. Transformatorstasjoner, muffehus og andre elektriske installasjoner inntegnes ikke særskilt, men inngår som del av hensynssone for luftledning.
3. Jordkabler tegnes ikke inn på plankartet.

Den som utarbeider reguleringsplaner kan kontakte de aktuelle nettselskaper ved behov for ytterligere opplysninger om spenningsnivå, om jordkabler eller om elektriske installasjoner. Mottatte opplysninger skal ikke inntegnes på kart eller i tekst tilknyttet planen. Tilleggsopplysninger krever at nettselskapet har tillatelse til å gi slike opplysninger i samsvar med gjeldende beredskaps-/sikkerhetsregelverk, og at mottaker og nettselskapet har inngått avtale om oppbevaring og bruk av opplysningene”

Eksempler:

”Innenfor område angitt som hensynssone H110_x – Sikring av vannforsyning, og [matloven](#) § 7, (med fare for forurensning av nedslagsfelt og drikkevann), kan det ikke oppføres anlegg for eller igangsettes produksjonsvirksomhet som kan gi fare for akutt forurensning.”

”Innenfor område angitt som hensynssone H120_x – Sikring av vannforsyning, og [matloven](#) § 7, (med fare for forurensning av grunnvann og drikkevann), er det krav om strengeste tiltaks-klasse når det etableres separate avløpsanlegg.”

Radonstråling

Kommuneplanens arealdel kan brukes for å redusere og håndtere risiko som skyldes radongass i grunnen.

Det kan tenkes 2 ulike situasjoner, 1) vi vet at det er uheldig radonstråling i området, 2) det kan være og det bør nærmere kartlegges om det er uheldig radonstråling innenfor området. Både 1) og 2) vil kunne reguleres i bestemmelser.

Eksempler:

”1) Innenfor område angitt som hensynssone H330_x - Radonfare, (med påvist fare for helseskadelig stråling) er det ikke tillatt med boligbebyggelse.”

I stedet for hensynssone og en slik bestemmelse vil det være et alternativ med en annen arealbruk enn bolig og dermed utelate hensynssonen.

”2) Innenfor område angitt som hensynssone H330_x - Radonfare, (med mulig fare for helseskadelig stråling), skal det i forbindelse med område- og/eller detaljregulering gjennomføres radonkartlegging.”

Det vises for øvrig til egen [veiledning fra statens strålevern om radonkartlegging og -håndtering](#).

3.4.2.2 b) Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur.

Det kan gis bestemmelser om krav til infrastruktur i et utbyggingsområde, både som forbud eller påbud med hjemmel i [§ 11-9](#) nr. 3 og nr. 4.

Innhold i hensynssonen

Hensynssoner som stiller krav til infrastruktur. Hensynssone med bestemmelser etter [§ 11-8](#) tredje ledd bokstav b)

Denne hensynssonen gir flere nye virkemidler for planleggingen.

Formålet med denne sonen er å sikre eller begrense etablering av teknisk infrastruktur med sikte på miljø- og samfunnsmessig gode helhetsløsninger, jf. lovkommentaren til [§ 11-8](#). Denne sonen er derfor særlig aktuell for utbyggingsområder med sammensatte arealbruksformål hvor utbygging av deler av området har sammenheng med hvordan infrastrukturen (veg, vann, avløp, energiforsyning og så videre) løses for resten av området. Begrensninger på infrastruktur kan også være begrunnet i naturhensyn for eksempel i forbindelse med hytteområder i snaufjellet.

Bestemmelser til hensynssonen

Til denne sonen kan det gis bestemmelser om nærmere angitte løsninger for infrastruktur i et utbyggingsområde med hjemmel i [§ 11-9](#) nr. 3. Bestemmelsene om opparbeidelsesplikt framgår av byggesaksdelen av plan- og bygningsloven [kapittel 18](#).

For infrastruktur for energi kan det bare bestemmes at det skal tilrettelegges for at ny bebyggelse kan forsynes med vannbåren varme og at det skal være tilknytningsplikt, jf. plan- og bygningsloven [§ 27-5](#).

Det kan også gis bestemmelser etter [§ 11-9](#) nr. 4 når det er nødvendig at utbyggingen skjer i en bestemt rekkefølge. Det kan eksempelvis være aktuelt å gi bestemmelse om at utbygging ikke kan skje før fjernvarmekonsesjon er gitt eller før man

er sikker på at det tildeles fjernvarmekonsesjon innen rimelig tid. For mer informasjon se [Ot.prp. nr. 45 \(2007-2008\)](#) punkt 16.5.1.

Tabellen på neste side viser noen eksempler på situasjoner der det kan være aktuelt å benytte hensynssoner med bestemmelser for å sikre krav til infrastruktur. Den er ikke uttømmende.

Eksempler på bestemmelser:

Løsninger for vann, avløp og energi

”Innenfor område angitt som hensynssone H410_x – Infrastruktur, jf. [§ 11-9](#) nr. 3, er det (av hensyn til å sikre badevannskvalitet i vannkilden: X) forbud mot etablering av separate avløpsløsninger.”

”Innenfor område angitt som hensynssone H410_x – Infrastruktur, jf. [§ 11-9](#) nr. 3, skal drikkevannstilkobling (for å utnytte eksisterende kapasitet i etablert anlegg) være fra Blankvannet.”

”Innenfor område angitt som hensynssone H410_x – Infrastruktur, jf. [§ 11-9](#) nr. 3, skal det (av hensyn til å sikre miljøvennlig energibruk) tilrettelegges for at ny bebyggelse kan forsynes med vannbåren varme ved at det sikres areal til ledningstraséer fra eksisterende varmesentral på Hovet og frem til aktuelle byggefelt innenfor området.”

Felles vannforsyning og avløp

Avgrensning av hensynssoner for felles vannforsynings- og avløpsanlegg vil være særlig aktuelt i områder hvor det er eksisterende fritidsbebyggelse med lav sanitær standard og ønske om oppgradering av området med fellesløsninger for å sikre tilstrekkelig vann med god kvalitet til hele området og en felles håndtering av avløpsvann for å hindre forurensing.

Eksempel:

”I områder som ligger innenfor sone for felles vannforsynings- og avløpsanlegg, tillates ikke innlegging av vann eller godkjenning av nye enkeltutslipp før behovet for felles vannforsyning og

avløpsanlegg er avklart og/eller det er etablert slike godkjente anlegg.”

Tilrettelegging for vannbåren varme

Det kan ikke gis bestemmelser som pålegger opparbeiding eller som bestemmer energiform og energibærer i kommuneplanen. Derimot kan det fastsettes i bestemmelse at det skal være tilknytningsplikt for fjernvarmeanlegg etter plan- og bygningsloven [§ 27-5](#). Det kan også stilles krav om at det skal legges til rette for vannbåren varme ved at det settes av areal til rørtraséer og varmesentraler med mer.

Kommunen kan pålegge tilknytningsplikt til fjernvarme, men den kan også la være å gi slik plikt om type bygg eller andre forhold som taler for dette. Beslattes tilknytningsplikt for et område med ulike typer bebyggelse, bør kommunen i planbestemmelsen beskrive hvilke typer bygg plikten skal gjelde for. Eventuelle unntak fra plikten basert på areal pr bygg, forventet behov for tilført varme, eller andre forhold bør være gjennomtenkt og formulert i planbestemmelsen. Slike forhold bør ikke overlates til enkeltsøknader om unntak fra tilknytningsplikten som må forventes å komme. For slike unntak gjelder klare begrensninger i [§ 27-5](#).

Kommunen kan bidra til fornybar oppvarming gjennom å tilrettelegge for fjernvarme, eller ved å satse på lokale biobaserte energisentraler. For kommunens egne bygg, eller bygg som blir oppført på kommunens områder, kan kommunen sikre at byggene blir installert med vannbårne systemer gjennom henholdsvis pålegg og utbyggingsavtaler. For bygg som faller utenfor ovennevnte kategorier, har kommunen mulighet til å sikre at byggene blir installert med vannbårne systemer gjennom at tilknytningsplikt blir lagt inn i reguleringsplan, jf. ny plan- og bygningslov [§ 12-7](#) nr. 2 og 8 (plandelen) og [§ 27-5](#) (byggesaksdelen).

Når fjernvarmekonsesjon er gitt og tilknytningsplikt er lagt inn i plan, følger tilknytningsplikten direkte av [§ 27-5](#) i plan- og bygningsloven, jf. også [§ 14-8](#) i [byggeforskriftene](#) TEK 10. Etter overgangs-

Type	Forbud mot	Påbud / krav om
Vann- og avløpsanlegg Felles vannforsyning/ avløp med bestemmelser Eks: Hytte/bolig	Separate løsninger	Tilknytning til offentlig nett
Energi. Sone for tilknytning til vannbåren varme		Trase for ledning for vannbåren varme Fjernvarmesentral Tilknytningsplikt etter plan- og bygningsloven § 27-5
Transportløsning Eks: Sentrum Eks: Større nytt byggeområde Kjøremønster	Markparkering	At utbyggingsområde skal være betjent av buss eller bane./ Skinnegående kollektivbetjening Krav til kjøremønster i anleggs- og driftsfase i nye utbyggingsområder
Vei Krav til sykkelparkering	Eks: Kryssing i plan	Eks: Gang- og sykkelvegtilknytning Krav om parkering etter § 11- 9 nr. 3 og nr. 5
Andre krav til infrastruktur	Veg, ledninger og luftstrekk over tregrensen	Bestemte løsninger for vann- forsyning og avløp, jf. plan- og bygningsloven kap. 18

Figur 37: Bestemmelser til hensynssone for infrastruktur.

bestemmelsene i § 34-2 niende ledd i ny plandel til plan- og bygningsloven gjelder kommunale vedtekter inntil de erstattes av nye planbestemmelser mv. Inntil tilknytningsplikt er lagt inn i plan, vil kommunens vedtekter etter § 66 a i plan- og bygningsloven av 1985 gjelde. Tilknytningsplikten vil da måtte forankres der og i § 14-8 i byggeforskriftene TEK 10. I tillegg til dette har kommunen gjennom planer mulighet for å kreve at det skal legges til rette for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse gjennom hensynssoner og reguleringsplaner. I § 27-5 er ett av vilkårene for å kreve tilknytning at det foreligger konsesjon for et

fjernvarmeanlegg.

Eksempel på bestemmelse

”Det skal sikres areal for nødvendige rørtraseer og varmesentraler i videre detalj- og/eller områderegulering innefor sonen for fjernvarmeanlegg x1.”

Transportinfrastruktur

Kommuneplanens arealdel er viktig verktøy for å vurdere behovet for og sikre arealer til nødvendig infrastruktur for alle typer transport.

Eksempel:

”Innenfor område angitt som hensynssone H410_x – Infrastruktur, jf. § 11-9 nr. 3, skal det (for å sikre miljø- og samfunnsmessige gode helhetsløsninger) utarbeides områderegulering som viser hovedtilknytningspunkt(-er) og hovedtraséer for bilvei, kollektivtrafikk, gang- og sykkeltrafikk.”

Eksempel:

”Innenfor område angitt som hensynssone H410_x – Infrastruktur, jf. § 11-9 nr. 3, skal det (for å tilrettelegge for trafikksikker gang- og sykkeltrafikk) etableres gjennomgående gang- og sykkelforbindelse fra nord til syd og uten kryssing av kjørevei i plan.”

Transportløsninger

Arealdelen er også viktig grunnlag for vurdering og fastlegging av forskjellige typer transportløsninger til forskjellige behov, og for å følge opp målene i [rikspolitiske retningslinjer for areal- og transport](#) og [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging](#).

Eksempel:

”Innenfor område angitt som hensynssone H410_x – Infrastruktur, jf. § 11-9 nr. 3, er det (for å sikre høy arealutnyttelse og tilrettelegge for bruk av kollektivtransport) ikke tillatt å etablere felles parkeringsanlegg på bakkeplan. Felles parkeringsanlegg skal ligge i kjelleretasje(-r) eller i parkeringshus.”

Eksempel:

”Innenfor område angitt som hensynssone H410_x – Infrastruktur, jf. § 11-9 nr. 3, skal det (for å tilrettelegge for miljøvennlige transportvalg) i område- eller detaljregulering, avsettes et areal på min. 20 daa til innfartsparkering og min. 10 daa til bussterminal i tilknytning til jernbanestasjonen.”

Kjøremønster

Det kan gis bestemmelser som stiller krav til kjøremønster til eksempelvis masseuttak, industrianlegg eller andre transportkrevende virksomheter

for å begrense ulemper for nærmiljøet ved etablering av slike nye bygg og anlegg.

Eksempel på bestemmelse

”For nye masseuttak og industrianlegg som ligger innenfor kjøremønster NN er det bare tillatt å benytte veiene V og VV for kjøring i anleggs- og driftsfase.”

3.4.2.3 c) Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse.

For randsonen til nasjonalparker og landskapsvernområder kan det, samtidig med fastsetting av verneforskrift for nytt verneområde eller revisjon av verneforskrift eller forvaltningsplan for etablerte verneområder, fastsettes bestemmelser for å hindre vesentlig forringelse av verneverdiene i verneområdet. Det kan i tillegg gis retningslinjer om begrensninger av virksomhet og vilkår for tiltak for å ivareta interessen i sonen.

Det kan også gis retningslinjer om hvilke hensyn som skal vektlegges ved praktisering av annen lovgivning så langt kommunen er tillagt myndighet etter vedkommende lov.

Innhold i hensynssonen

Hensynssoner til § 11-8 tredje ledd bokstav c vil i hovedsak være knyttet til LNF(R)-områder, og det kan som nevnt foran kun knyttes retningslinjer til sonene på kommuneplannivå.

Hensynssoner etter § 11-8 tredje ledd bokstav c vil blant annet omfatte:

- Landbruk
- Reindrift
- Grønnstruktur
- Landskap
- Naturmiljø
- Kulturmiljø og kulturminner
- Randområder til nasjonalparker og landskapsvernområder

Mange kommuner har allerede lang praksis med å utforme retningslinjer om særlige hensyn i LNF(R)-områder. Det nye er at dette kan forankres som hensynssoner. Hensynssone med retningslinjer i kommuneplan kan eventuelt følges opp med tilsvarende hensynssone i reguleringsplan, men da også med bestemmelser eller særskilte formål.

Etter ny lov kan kulturminner og kulturmiljøer ivaretas gjennom retningslinjer til hensynssone etter § 11-8 tredje ledd bokstav c). Bestemmelser etter § 11-9 nr. 7 som sikrer interessen med rettslig bindende virkning vil kunne gjøres gjeldende for samme geografiske område som hensynssonen. Dette vil spesielt være aktuelt der hensynssone c) brukes i områder for bebyggelse og anlegg. Alternativet er å nytte hensynssone d) midlertidig båndlegging med sikte på å etablere vern eller fredning etter kulturminneloven eller naturmangfoldloven, eller for å utarbeide reguleringsplan for å sikre slike interesser. Samme hensynssone nyttes der områder allerede "er båndlagt" med hjemmel i kulturminneloven eller naturmangfoldloven.

Eventuelle formål for vern av kulturminner etter § 12-5 nr. 5 på reguleringsplannivå, er i første rekke knyttet til regulering av kulturminner og kulturmiljø i tilknytning til LNF(R)-områder. Kulturminner kan sikres i reguleringsplan ved hjelp av hensynssoner og med bestemmelser. [Riksantikvarens veileder om kulturminner og plan- og bygningsloven](#) (pdf).

Hensynssoner for grønnstruktur, landskap og naturmiljø vil særlig være aktuelle i forhold til å gi retningslinjer for skog- og jordbruksdrift, annen utmarksnæring, kanalisering av ferdsel i forhold til sårbare landskapsområder og naturmiljø samt skjøtselstiltak. Hensynssoner for landbruk og reindrift kan brukes for å synliggjøre områder med særlig verdi for næringsutøvelse og som ressurs.

Å angi grønnstruktur som hensynssone er en alternativ måte å vise grønnstrukturen på i en kommuneplan. Det er da ikke et eget formål, men vil framstå som et hensyn knyttet til det underliggende arealformålet, som også kan være areal for bebyggelse og anlegg. De hensyn som er knyttet til det å ivareta grønnstrukturen vil framgå av retningslinjene til hensynssonen, jf. nedenfor. Slike hensyn kan være at deler av et område holdes ubebygget, at vegetasjonen beholdes, at det bør opparbeides turvegsammenhenger og at landskapskvaliteter som silhuetter og vegetasjonsskjermer med videre bevares. Dette kan legges inn som retningslinjer knyttet til en hensynssone, og ivaretas på rettslig bindende måte gjennom senere regulering hvor det kan være aktuelt å benytte reguleringsformålet grønnstruktur.

Retningslinjene må angi hvilken interesse som det skal tas hensyn til.

[Reindriftsloven](#) og etablerte rettigheter setter rammer for hva som kan bestemmes i kommuneplanen.

Lokale "markaområder" kan vises på plankartet på tilsvarende måte som "jordvernområder", jf. fotnote 3 foran. Omriss av hensynssoner for et viktig friluftsområde kan danne utgangspunkt for inntegning av en langsiktig "markagrense" i kommuneplanen. En slik grense har ikke direkte juridisk virkning og har ikke egen SOSI-kode, men kan om nødvendig vises som en informasjonslinje. Det bør i tilfelle sies noe mer i planbeskrivelsen om hva en slik linje er ment å være – i tillegg til den formelle planinformasjonen.

Dersom man ønsker å prioritere en interesse ut over det man ordinært kan gjennom å nytte areal-

formålet og planbestemmelser i LNF(R)-områder, kan man eventuelt angi hensynssone bokstav c) og angi konkrete retningslinjer for forvaltning, skjøtsel og bruk/praktisering av sektorlover. Man kan eventuelt også stille reguleringsplankrav for alle typer (bygge)tiltak, eller man kan alternativt båndlegge etter bokstav d) med sikte på at det skal utarbeides reguleringsplan hvor friluftsliv og natur prioriteres i forhold til landbruksvirksomhet.

Bestemmelser til hensynssonen – randområder rundt nasjonalparker og landskapsvernområder

Bestemmelser for randområder til nasjonalparker og landskapsvernområder er et spesielt virkemiddel, som knyttes til utarbeiding eller revisjon av verneforskrifter eller forvaltningsplan. Det åpnes for at kommunen kan gi bestemmelser som bidrar til at nærområder til en nasjonalpark eller et landskapsområde ikke kan utnyttes på en måte som er til vesentlig forringelse av verneverdiene i verneområdet.

Sammenstilling

Oppregningen i tabellen på neste side viser eksempler på situasjoner der det kan være aktuelt å benytte hensynssoner med retningslinjer eller bestemmelser for å sikre at verdier ikke forringes. Den er ikke uttømmende.

Eksempler på retningslinjer

Landbruk

Eksempel på retningslinjer:

”Innenfor område angitt som hensynssone H510_x – Landbruk, jf. § 11-9 nr. 6, bør det (med hensikt å bevare verdifull dyrka jord) i område-regulering fastsettes arealbruk og bestemmelser som sikrer området som fremtidig dyrka jord.”

”Innenfor område angitt som hensynssone H510_x – Landbruk, jf. § 11-9 nr. 6, bør det (med hensikt å bevare verdifull dyrka jord) ikke bygges eller utvikles virksomheter som må påregnes å bidra til omdisponering av landbruksjord eller begrense ordinær landbruksdrift.”

Friluftsliv

Eksempel på retningslinjer:

”Innenfor område angitt som hensynssone H530_x – Friluftsliv, jf. § 11-9 nr. 6, bør det (med sikte på å sikre viktige friluftslivskvaliteter) gjennomføres kartlegging av friluftslivsbruk, -kvaliteter og -behov, og søkes gitt arealbruk og bestemmelser i område- eller detaljregulering som sikrer viktige friluftslivskvaliteter som adkomst til strandsone, sammenhengende turstinnett, egne traséer for ridning etc.”

”Innenfor område angitt som hensynssone H530_x – Friluftsliv, jf. § 11-9 nr. 6, bør det (med sikte på å sikre viktige friluftslivskvaliteter) ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv.”

Grønnstruktur

Eksempel på retningslinjer:

”Innenfor område angitt som hensynssone H540_x – Grønnstruktur, jf. § 11-9 nr. 6, bør det (med sikte på å sikre viktige sammenhenger i grønnstruktur for dyreliv og friluftsliv) søkes gitt arealbruk og bestemmelser i område- eller detaljregulering som sikrer sammenhengende grønnstruktur innenfor området.”

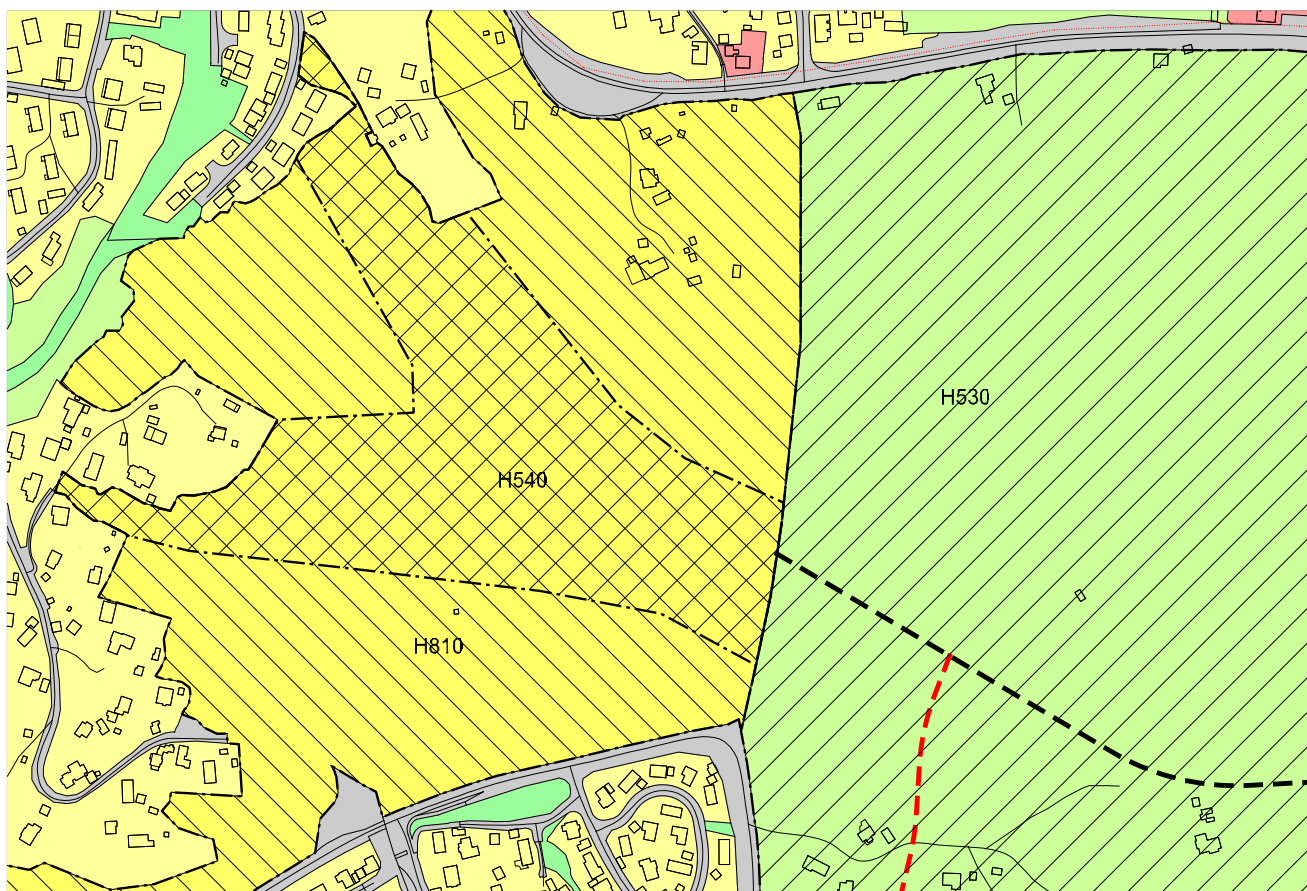
”Innenfor område angitt som hensynssone H540_x – Grønnstruktur, jf. § 11-9 nr. 6, bør det (med sikte på å sikre landskapsopplevelse og viktige sammenhenger i grønnstruktur for dyreliv og friluftsliv) innføres meldeplikt for hogst, ikke tillates infrastrukturtiltak som bryter opp området eller hogsttiltak som ødelegger fjernvirkning og skogs-silhuetter.”

Det kan også være aktuelt å nytte slike retningslinjer for å sikre lébelter mot dominerende vindretninger og for å skape eller beholde gode lokalklimatiske forhold.

Eksempel grønnstruktur.

Retningslinjer om:	Ikke ønsket utvikling	Ønskede tiltak for å sikre eksisterende verdier
Landbruk	Omdisponering til byggeområde, eller andre tiltak som svekker og/ eller er i strid med hensynet til landbruksdrift.	Vern av dyrka jord. Begrensning av høstpløying Ta hensyn ved lokalisering av nye bygg, byggeskikk.
Reindrift, jf. reindriftsloven, for eksempel hensynssone samlingsplass	Omdisponering til byggeområde, eller andre tiltak som svekker og er i strid med hensynet til reindriften, for eksempel støyende virksomhet.	
Friluftsliv	Omdisponering til byggeområde, eller andre tiltak som hindrer tilgang og bruk og opplevelsesverdier.	Sikring i framtidig plan av områder med viktige friluftslivsmuligheter. Kartlegging av bruk. Sikring av tilgang. Begrensninger på driftsform i skog gjennom meldeplikt for hogst.
Grønnstruktur	Omdisponering til byggeområde. Flatehogst (håndheve gjennom meldeplikt for hogst). Infrastruktureltiltak som fragmenterer grønnstrukturen.	Sikring i framtidig plan av grønnstruktur for å ivareta buffere, sikre grønne opplevelseskvaliteter etc.
Landskap	Omdisponering til byggeområde. Massetak/ veg/annet inngrep. Tiltak som bryter utsikt/fjernvirkning fra viktige punkter. Stor endring av type vegetasjon.	Sikring i framtidig plan av eksisterende landskapskvaliteter. Kartlegging. Landskapsanalyse, klassifisering, verdsetting, sikring. Skjøtselsplan.
Naturmiljø, jf. ny naturmangfoldslov	Omdisponering til byggeområde. Masseutnyttelse. Tilrettelegging for utvidet bruk.	Sikring i framtidig plan av naturmangfold inkludert buffersoner. Kartlegging. Generelle bestemmelser om ivaretagelse av naturmiljøhensyn.
Kulturmiljø	Byggetiltak som bryter med hensynet til kulturmiljøet. Landskapsinngrep. Riving av eksisterende bebyggelse. Fjerning av historiske spor.	Sikring i framtidig plan av miljø rundt kulturminner og større kulturmiljø. Kartlegging . Skjøtselsplan. Generelle bestemmelser om ivaretagelse av kulturmiljøhensyn. Bestemmelser om bygging i LNF(R)-områder, jf. § 11-11 nr. 1.

Figur 38: Retningslinjer til hensynssoner for å bevare natur, landskaps, kulturminne- og friluftsinnteresser.



Figur 39: Bruk av hensynssone for å sikre gangforbindelse og grønnstruktur gjennom nytt boligområde, og videre ut i marka.

I mange plansituasjoner er det større uklarhet om hvordan gjennomgående grønnstruktur i nye områder for bebyggelse og anlegg skal legges, avgrenses og gjennomføres på en best mulig måte. I disse plansituasjonene kan bruk av hensynssone H-540 "Grønnstruktur" være et alternativ. Hensynssonen vil vise at det skal reguleres grønnstruktur gjennom området, men nærmere avgrensning vil skje i reguleringsplan.

I plansituasjoner med mange grunneiere vil bruk av hensynssone ikke fordele arealverdiene på samme måte på de ulike eierne som når formålet grønnstruktur brukes. Det kan gjøre det lettere å forhandle fram løsninger for å sikre grønnstrukturen i gjennomføringen. Krav om felles plan for hele området med flere grunneiere er vist med hensynssone H810.

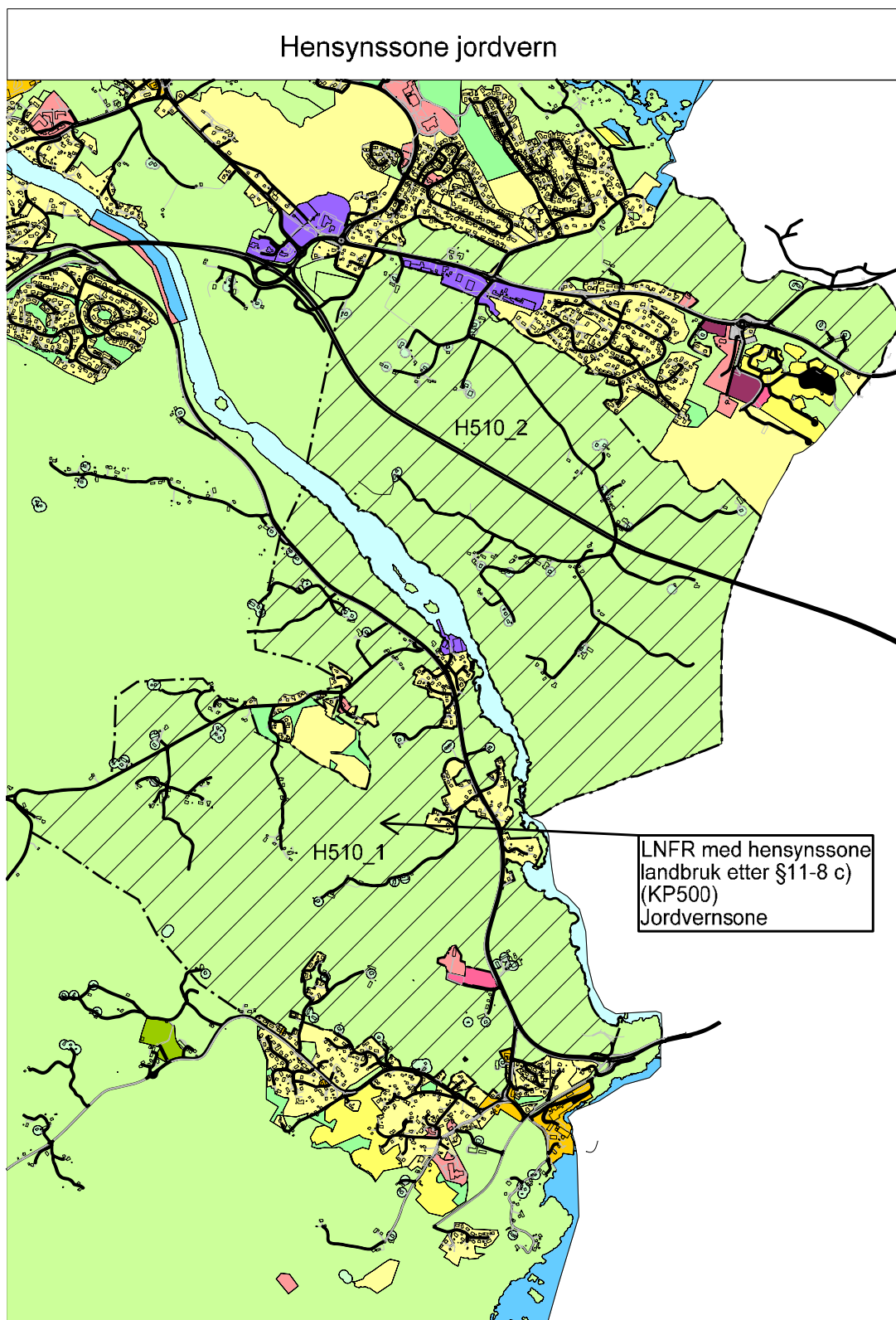
Marka er vist med hensynssone H530 Friluftsliv, og nåværende og framtidig turveg som linjesymbol 1140.

Eksempel på bruk av hensynssone for å ivareta jordvern hensyn:

Landskap

Eksempel på retningslinjer:

"Innenfor område angitt som hensynssone H550_x – Landskap, jf. § 11-9 nr. 6, bør det (med sikte på å bevare opplevelseskvaliteter i karakteristiske landskapstrekk) gjennomføres en landskapsanalyse og i område- eller detaljregulering gis retningslinjer for skjøtsel av viktige områder, jf. § 12-7 nr. 9."



Figur 40: Hensynssone landbruk med jordvernssone.

Naturmiljø

Hensynssone kan brukes til å angi retningslinjer for forvaltningen av naturmiljø og vegetasjon for å ivareta viktige naturmiljø-, opplevels- og nærmiljøverdier. Det kan gjelde naturforholdene langs et daldrag eller vassdrag, deler av grønnstrukturen eller et overgangsområde mellom utbygde områder og naturen rundt for å ivareta naturmiljøet eller nærmiljø-, opplevels- og friluftslivsverdier.

Når det gjelder definisjon av naturmiljø i forbindelse med hensynssone bokstav c), se [Lovkommentaren](#), er det de samme som naturmiljøbegrepet slik det er definert i lovkommentaren under omtalen av plan- og bygningsloven [§ 1-8](#) side 12/13. Definisjonen er slik:

”Naturmiljøbegrepet omfatter det biologiske mangfoldet sammen med ivaretagelse av friluftslivs- og landskapsverdier i videste forstand.”

Eksempel på retningslinjer:

”Innenfor område angitt som hensynssone H560_x – Naturmiljø, jf. [§ 11-9](#) nr. 6, bør det (med sikte på å bevare naturmangfold og sammenhengende leveområder for dyreliv) gjennomføres en kartlegging av naturtyper og i område- eller detaljregulering gis føringer for bruk av området, gjerne inndelt i kjerneområder og bufferzoner.”

”Innenfor område angitt som hensynssone H560_x – Naturmiljø, jf. [§ 11-9](#) nr. 6, bør det (med sikte på å bevare naturmangfold og sammenhengende leveområder for arter) ikke tillates tilrettelegging for endret bruk og nye tiltak før området er nærmere kartlagt og naturmangfoldverdiene sikret i område- eller detaljregulering.”

Kulturmiljø

Riksantikvaren har egen [temaveileder \(pdf\)](#) om hvordan plan- og bygningsloven kan brukes for å ivareta kulturmiljø og kulturminneinteresser. Når det gjelder områder med automatisk fredede kulturminner vil riktig hensynssone være bokstav d) Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som

er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag med angivelse av formålet. Da vil det framgå av planen at kulturminnene er beskyttet av [kulturminneloven](#). Det framgår forøvrig av plan- og bygningsloven [§ 11-8](#) at det kan angis flere soner for samme areal.

Eksempel på retningslinjer:

”Innenfor område angitt som hensynssone H570_x – Kulturmiljø, jf. [§ 11-9](#) nr. 7, bør det (med sikte på å bevare viktige historiske trekk i landskap og bebyggelse) gjennomføres en kartlegging av kulturmiljøet og i område- eller detaljregulering gis bestemmelser om bevaring og vern av eldre gårdsbebyggelse og andre historiske spor i landskapet (beiteområder, steingjerder, utløer etc.).”

”Innenfor område angitt som hensynssone H570_x – Kulturmiljø, jf. [§ 11-9](#) nr. 7, bør det (med sikte på å bevare viktige historiske trekk i landskap og bebyggelse) ikke tillates riving av bebyggelse eller gis tillatelse til større bygge- og anleggstiltak før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og eventuelt sikret gjennom bestemmelser i område- eller detaljregulering.”

Hvis man allerede vet mye om kulturmiljøet i et slikt område, vurderes det at båndlegging vil være et mer egnet virkemiddel for å sikre verdiene.

Bestemmelser

Randsonen rundt verneområder

Problemstillinger i bestemmelser om randsonen til nasjonalparker og landskapsvernområder kan være:

Aktuelle problemstillinger kan være

- Villrein og forholdet til skiløyper
- Villrein og motorferdsel i utmark
- Muligheter for å begrense løypetraséer
- Landing med helikopter og lignende
- Ferdelsbegrensninger i yngle- eller kalvingstiden

Det går an å legge restriksjoner på "LNF(R)-aktiviteter" i randsonen til en nasjonalpark eller et landskapsvernområde (hensynssoner etter plan- og bygningsloven § 11-8 tredje ledd bokstav c) for eksempel vedr. nydyrkning, ferdsel, herunder motorisert ferdsel, eller plassering av bygg.

Vedtak etter plan- og bygningsloven § 11-8 tredje ledd bokstav c) om hensynssone med bestemmelser til randsonen rundt nasjonalparker og landskapsvernområder må gjøres samtidig med opprettelse av nytt verneområde, til ny forvaltningsplan og ved revisjon.

I "samtidig" ligger det at behandlingen av forslag til forvaltningsplan og forslag til arealdel til den/de aktuelle kommuneplanene skal sammenfalle i tid. Så lenge forvaltningsplanen ikke er endelig vedtatt er det mulig å starte en prosess med utarbeiding av forslag til hensynssone med bestemmelser for randsonen. Dette forutsetter at forvaltningsplanen ikke blir endelig vedtatt før prosessen med hensynssonen er kommet så langt at det er klart for vedtak også av den.

Eksempel på bestemmelse:

"Innenfor område angitt som hensynssone H580_x – Randsonen til nasjonalpark, jf. § 11-8 bokstav c), er det (for å hindre forringelse av verneverdier innenfor nasjonalparken) ikke tillatt å gjennomføre tiltak, herunder motorferdsel og oppføring av bebyggelse eller installasjoner som bryter med verneformålet og som påvirker verneverdiene i nasjonalparken."

3.4.2.4 d) Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet.

Denne typen sone har to forskjellige rettslige og praktiske funksjoner:

- Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller
- Sone som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet.

Det er klar forskjell på om området gjennom vedtaket av arealdelen blir båndlagt midlertidig med

tanke på videre planlegging, og om et område allerede er sikret gjennom reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, eller gjennom annet lovverk. Midlertidig båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover er tidsbegrenset til fire år, men kan etter søknad til departementet (delegert til fylkesmannen) forlenges med fire år.

Sonen "båndlegging i påvente av" forutsetter en videre oppfølging med reguleringsplan eller eventuelt vedtak etter andre lover for å gjennomføre arealbruk og tiltak. Båndlegging er en type "pusteromsbestemmelse". Den gjelder et vidt spekter av private og offentlige arealformål og tiltak som skal følges opp med regulering eller vedtak etter annet lovverk. Når rettsvirkningene for de båndlagte områdene i arealdelen til kommuneplan faller bort etter at båndleggingsperioden har utløpt (fire eller åtte år), vil bare det ev. underliggende arealformålet eller tidligere vedtatt kommuneplan og eventuelt ikke opphevet reguleringsplan gjelde.

Båndleggingszone kan innholdsmessig (ikke uttømmende) gjelde:

- sikringssoner i og rundt vannkilder
- områder som er vernet eller skal vernes i medhold av naturvernloven, naturmangfoldloven, viltloven, kulturminneloven, luftfartsloven og lakse- og innlandsfiskloven
- områder som skal reguleres til øvingsområde for Forsvaret
- områder som skal avsettes til bevaring, fri-luftsområder, golfbaner som ikke er en del av større byggeområder, friområder utenfor byggeområder med videre gjennom utarbeiding av reguleringsplan
- sikrings- og restriksjonsområder rundt flyplasser, blant annet av støyhensyn
- fareområder, for eksempel skytebaner, områder med flomfare / rasfare, områder med kvikkleire / kvikksand, områder med høy konsentrasjon av radongass, spesielt vindutsatte områder med videre.

Når vedtaket etter særlov etter sitt innhold er et arealstyringsvedtak som fastsetter hvilke tiltak og

hvilken virksomhet eller bruk som er tillatt eller forbudt, medfører det at dette vedtaket gjelder foran andre generelle bestemmelser knyttet til det arealformålet hensynssonen dekker. Dette gjelder for eksempel vedtak om arealvern etter [naturmangfoldloven](#). For de tiltak eller virksomheter som ikke reguleres gjennom særlovsvedtaket, gjelder arealformålet og hensynssonen i planen og eventuelle bestemmelser som er knyttet til arealformål og hensynssone.

Dersom oppfølgingen er forsinket på grunn av forhold som ikke skyldes kommunen, og det ellers er sterke samfunnsmessige grunner for å opprettholde den midlertidige båndleggingen, kan departementet (delegert til fylkesmannen ved rundskriv [T-6/96 Overføring av myndighet etter plan- og bygningsloven til fylkesmannen](#)). Denne fristen kan ikke forlenges ytterligere. Søknad om forlengelse må i utgangspunktet vedtas av kommunestyret eller formannskapet. Et eventuelt planutvalg kan på delegert myndighet likevel avbryte forlengelsesfristen, men søknaden må i så fall deretter bekreftes av kommunestyret eller formannskapet. Søknad om forlengelse må være sendt før fire-årsfristen går ut. Berørte bør varsles om forengelse.

Hvis båndlegging utløper uten at det er vedtatt reguleringsplan eller fattet vedtak etter annen lov som forutsatt da båndleggingen ble vedtatt, må området i utgangspunktet tas opp til ny planlegging for å få styring på arealbruken. Det aktuelle området kan ikke umiddelbart legges ut til båndlagt område på nytt. Hvis området skal båndlegges på nytt, må formålet for båndleggingen være forskjellig fra forrige gang.

Områder som skal vernes eller båndlegges til annet formål skal bare tas inn i kommuneplanens arealdel dersom det er stor grad av sikkerhet for at båndleggingen blir gjennomført. Rettsvirkningen for slike områder vil falle bort når det er gått fire år siden planen ble vedtatt.

For å opprettholde styringen i områdene inntil arealplanene blir revidert eller vedtak etter annen lov eller reguleringsplan er vedtatt, kan det med hjem-

mel i plan- og bygningslovens [§ 13-1](#) nedlegges midlertidig forbud mot tiltak inntil det vedtas plan etter plan- og bygningsloven. Det kan dessuten i helt spesielle tilfelle vedtas midlertidig vern etter andre lover, for eksempel [naturmangfoldloven](#). Dette gjelder bare i situasjoner hvor det er fare for inngrep som vil skade verneverdiene i området som planlegges vernet, for eksempel ved fare for hogst i et foreslått vernet barskogsområde.

Sone som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet

Hensynssone d) nyttes også til å angi områder som allerede er båndlagt etter særlover eller etter annet rettsgrunnlag.

Områder som allerede er båndlagt, og omfattes av vedtatte rådighetsinnskrenkninger, vil i så fall være vist på kartet, det vil si at kommuneplanens arealdel normalt ikke innebærer noe nytt eller ytterligere båndleggingsvedtak. Fireårsfristen etter plan- og bygningsloven [§ 11-8](#) tredje ledd bokstav d) første alternativ gjelder ikke når nødvendige restriksjoner allerede foreligger. Eventuelle tiltak i slike områder må avklares med vedkommende sektormyndighet i det enkelte tilfelle før eventuell tillatelse gis etter plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven [§ 20-1](#) og [§ 11-6](#).

I områder som er båndlagt vil det være de eventuelle vernebestemmelser etter annen lov som gjelder for området. Vernebestemmelser kan gå lenger enn rettsvirkningene til kommuneplanens arealdel, for eksempel for regulering av virksomhet, ferdsel og skjøtsel.

Kommunen må vurdere i hvert enkelt tilfelle om slik arealdisponering i kommuneplanens arealdel er formelt og faktisk forenlig med det enkelte vedtak etter annet lovverk enn plan- og bygningsloven.

Skytebaner med tilhørende sikringssoner innarbeides i planen som båndlagte områder i påvente av reguleringsplan der sikringssoner innarbeides. Skytebaner som ikke skal reguleres framstilles med tilhørende sikringssoner i planen som om-

råde for bebyggelse og anlegg. Underformålet vil være andre typer anlegg (skytebane).

Områder hvor det er kjennskap til eller mistanke om avfall, spesialavfall eller miljøgifter i grunnen, kan avmerkes spesielt i kommuneplanen som båndlagt område i påvente av avklaring av forurensningssituasjonen og arealbruken. I områder hvor det er forurensninger i grunnen etter tiltak, eller hvor det ikke er aktuelt å iverksette tiltak, kan området reguleres til formål og med krav som tar hensyn til forurensningen. Etter plan- og bygningsloven § 28-1 har kommunen ansvar for at miljøforhold er tilstrekkelig undersøkt før det gis byggetillatelse.

Store kraftledninger kan bare vises som båndlagte områder etter sone bokstav d), jf. unntaket i lovens § 1-3.

Bestemmelser til hensynssonen

Det vises generelt til omtalen av §§ 11-9 og 11-10 og 11-11 med eksempler om bestemmelser til denne hensynssonen.

Vannforsyning inngår i utgangspunktet i drikkevannsforskrifter gitt i medhold av matloven hensynssone a), men også båndlegging etter hensynssone d) kan være aktuell.

Båndlegging for sikring av drikkevannskilde etter § 11-8 bokstav d) kan eksempelvis omfatte:

- sikring av drikkevannskilde som er båndlagt etter bestemmelser i vannressursloven, reguleringsplan eller tinglyste drikkevannsklausuler.
- sikringssone rundt vannkilde som skal båndlegges etter bestemmelsene i vannressursloven § 1, sikringssone, eller som skal reguleres til dette formålet.

3.4.2.5 e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse.

Bestemmelser til denne sonen kan fastsette at flere eiendommer i et område skal undergis felles

planlegging og at det skal brukes særskilte gjennomføringsvirkemidler. Det kan også gis bestemmelser med hjemmel i § 11-9 nr. 3.

Innhold i hensynssonen

Etter bestemmelsen kan det fastsettes som et krav i arealdelen at flere eiendommer skal undergis felles planlegging. Slik bestemmelse vil være et vilkår om en samlet planlegging og planløsning for å kunne ta deler av et slikt utbyggingsområde i bruk. Kommunen har også tidligere hatt hjemmel for å si nei til planlegging og planforslag for deler av et samlet område med begrunnelse i at planområdet er for lite. Det nye er at det nå er en eksplisitt hjemmel som kan rettes mot den enkelte forslagsstiller. Dette medfører at private innenfor et område i tilfelle må samarbeide om utarbeiding av felles forslag til reguleringsplan. En vil da få en samtidig planavklaring for et planområde som omfatter flere eiendommer.

Hensynssonen er et redskap for å markere hvor kommunen mener situasjonen er slik at områder og eiendommer må planlegges under ett. Det betyr blant annet at den adgang private har for å fremme privat reguleringsplan bare for sin egen eiendom settes til side. Ved å stille krav om felles plan for flere eiendommer innfører kommunen et krav om at planforslag, enten det er private eller offentlige forslagsstillere som står bak, må gå sammen og samarbeide om planutarbeidingen. Hjemmelen til å stille reguleringsplankrav er § 11-9 nr 1.

Denne sonen inneholder også områder for omforming, som er et nytt element i loven. Videre inkluderes det tidligere reguleringsformålet «fornyelse». I kommuneplanens arealdel vil hensynssonen omforming og fornyelse kunne brukes for å angi områder hvor det skal skje en målrettet og særskilt områdevis planlegging og gjennomføring for å omdanne, fornye eller videreutvikle et område. Dette er ønskelig i mange tettstedsområder for å motvirke videre spredning av bebyggelsen. Det er mest aktuelt å nytte hensynssonen i bebygde områder som skal gis en ny og annen bruk, med en mer intensiv utnytting enn tidligere. Et

typisk eksempel er at byområder med tidligere industrieiendommer og næringsbebyggelse skal utvikles til boliger og andre byfunksjoner eller få en kvalitetsheving. Hensynssonen kan også brukes der det er aktuelt å omforme og fornye andre typer arealer, bygninger og anlegg, f.eks. fortetting i eksisterende hytteområder eller legge ut nye hytteområder.

Bestemmelser til hensynssonen

Hensynssonen skal gi en felles ramme for planlegging, gjennomføring og virkemiddelbruk. Virkningen av sonen avklares gjennom de bestemmelser som knyttes til den. Til én sone kan det gis en eller flere av de bestemmelsene som framgår av paragrafen. Det kan i tillegg gis bestemmelser etter [§ 11-9](#) og [§ 11-10](#).

Etter [§ 11-8](#) tredje ledd bokstav e) kan det gis bestemmelser om omforming og fornyelse og bruk av jordskifte for å fastsette fordelingsordning. Kommunen definerer områder som skal omfattes av en samlet planprosess i omformings- og fornyelsessammenheng, der planleggingen skal skje etter de spesielle regler for samordning som gjelder for denne hensynssonen.

Planlegging i slike områder krever gjerne samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging, infrastruktur, tiltak og drift for flere eiendommer sett under ett, samt aktuelle ordninger i [jordskifteloven](#). Se [veileder om urbant jordskifte](#).

Når det gjelder de økonomiske virkemidlene kan det ikke gis bestemmelser om dette utover det som følger av de øvrige bestemmelsene. De ordinære virkemidlene for ekspropriasjon, opparbeidelseskrav, refusjon og ev avgifter for vann og avløp, samt reglene for utbyggingsavtaler gjelder.

Eksempel:

"Innenfor område angitt som hensynssone OF – Omforming og Fornyelse, jf. [§ 11-9](#) nr. 1, skal det (for å gi området en ny og annen bruk som bedre ivaretar miljøhensyn og hindrer byspredning) gjennomføres en samlet områderegulering før de-

taljregulering og gjennomføring av tiltak. Planen skal løse behov for ny infrastruktur, tilrettelegge for endret arealbruk og mer effektiv arealutnyttelse samt avklare hvordan området skal betjenes av kollektivtransport.

Innenfor område angitt som hensynssone OF – Omforming og Fornyelse, jf. [§ 11-9](#) nr. 1, skal det (for å sikre helhetlige og kostnadseffektive løsninger) – om nødvendig – gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur."

For å gjennomføre slik fordeling må bestemmelsen i kommuneplanen følges opp med reguleringsplan, jf. [§ 12-7](#) nr. 13.

3.4.2.6 f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Innhold i hensynssonen

Sonen brukes for å vise hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uten endringer.

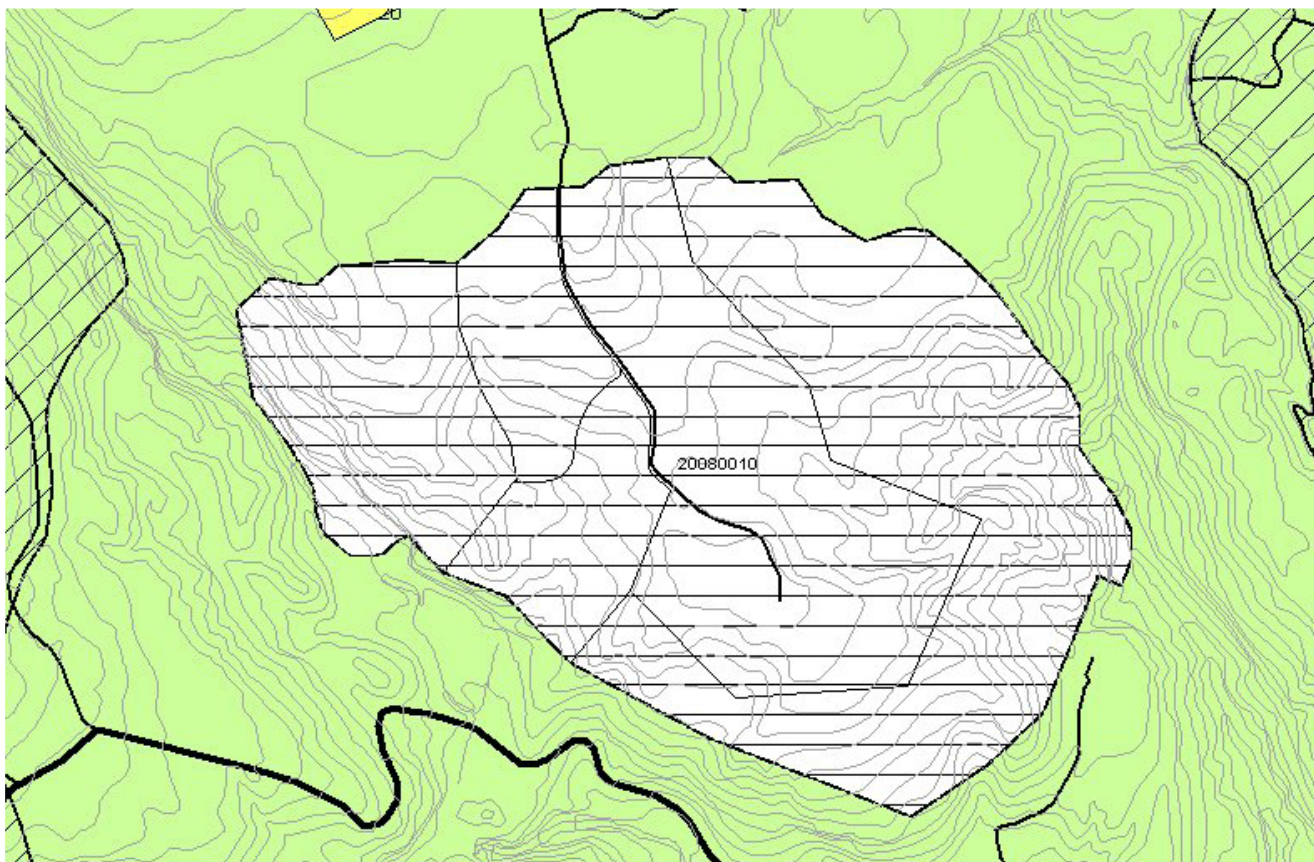
Bestemmelser til hensynssonen

Brukes denne hensynssonen kan en ikke gi bestemmelser i kommuneplanens arealdel for det arealet som omfattes av sonen som endrer innholdet av gjeldende reguleringsplan. Hvis man ønsker at ny kommuneplanbestemmelse skal gjelde for det regulerte området, der det er motstrid med reguleringsplan, vil ny bestemmelse i kommuneplanen gå foran. Det bør da vurderes om reguleringsplanen bør endres. Bestemmelsene kan bare angi hvilke planer som fortsatt skal gjelde innenfor sonen.

Eksempel:

"Innenfor område angitt som hensynssone H910_x – Gjeldende reguleringsplan, jf.r. [§ 11-8](#), skal følgende reguleringsplaner fortsatt gjelde:

- Reguleringsplan for XX, vedtatt yy kommunestyre 12.12.08
- Reguleringsplan for ZZ, vedtatt yy kommunestyre 13.12.08



Figur 41: Utsnitt fra kommuneplan med hensynssone 910 der reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Jf. tegneregler for slik sone.

- Reguleringsplan for ÆÆ, vedtatt yy kommune-
styre 14.12.08”

3.5. Generelle bestemmelser

Det vises til omtalen av generelle bestemmelser foran i denne delen av veilederen. Eksemplene nedenfor er ikke uttømmende.

3.5.1 Nærmere om de enkelte hjemlene

3.5.1.1 1. Krav om reguleringsplan for visse arealer eller for visse tiltak, herunder at det skal foreligge områderegulering før detaljregulering kan vedtas

Krav om reguleringsplan

Det kan stilles krav om regulering for visse arealer eller for visse tiltak, herunder at det skal fore-

ligge områderegulering før detaljregulering kan vedtas.

Hensikten med å kreve ny plan vil være at gammel plan ikke er god nok og bør oppdateres. Kommunen har ansvar for å følge opp slike plankrav jf. plan- og bygningsloven § 12-1, innen rimelig tid. Et utgangspunkt for å vurdere ”rimelig tid” kan være 10-årsfristen for ekspropriasjon i plan- og bygningsloven § 16-2. Selv om en plankravbestemmelse ikke blir fulgt opp med utarbeiding av reguleringsplan vil de øvrige deler av kommuneplanens arealdel fortsatt stå ved lag med de rettsvirkningene som følger av arealformål, hensynssoner og øvrige bestemmelser.

Bestemmelser om plankrav må være forankret i de hensyn og forhold som det saklig sett er grunnlag for å følge opp i den planen som kan kreves. De kriteriene som er avgjørende for om plankrav

blir utløst av et tiltak må gå klart fram av bestemmelsen. Plankrav bør bare brukes der det foreligger reelle og / eller formelle grunner for det.

Det kan eksempelvis være:

- for å klargjøre/oppfylle reguleringsplankravet etter plan- og bygningsloven [§ 12-1](#) tredje ledd for større tiltak eller der den faktiske plansituasjonen tilsier behov for ny reguleringsplan.
- en reguleringsplanbehandling for å få en mer detaljert planavklaring.
- for å få nødvendig gjennomføringsgrunnlag, for eksempel grunnlag for etablering av ny eiendomsstruktur, ekspropriasjon og refusjon eller grunnlag for utbyggingsavtale.

Andre myndigheters oppgaver og hensyn kan ha mye å si for behovet for en ny reguleringsplan.

Eksempel:

”Ved planlegging og utvikling av nye byggeområder XX og YY for boliger og næringsvirksomhet skal det utarbeides områderegulering.”

Eksempel:

”For de framtidige byggeområder skal det utarbeides reguleringsplan (konkretisere til detaljregulering?), dersom ikke annet er angitt i bestemmelser som gjelder det enkelte byggeområde.”

Eksempel:

”Anlegg for motorsport i Dalen skal planlegges gjennom en detaljregulering.”

Eksempel:

”I planområde ”Destinasjon X”, merket med H2 på plankartet, skal det utarbeides områderegulering for detaljregulering, jf. plan- og bygningsloven [§ 11-9](#) nr. 1.”

3.5.1.2 2. Innholdet i utbyggingsavtaler, jf. § 17-2

Innholdet i utbyggingsavtaler

Hjemmelen for utbyggingsavtaler er i [kapittel 17](#) i byggesaksdelen av plan- og bygningsloven. Etter [§ 17-2 Forutsetningen for bruk av utbyggingsavtaler](#),

[§ 11-9](#) Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om:

1. krav om reguleringsplan for visse arealer eller for visse tiltak, herunder at det skal foreligge områderegulering før detaljregulering kan vedtas,
2. innholdet i utbyggingsavtaler, jf. § 17-2,
3. krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, veg og annen transport i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak, herunder forbud mot eller påbud om slike løsninger, og krav til det enkelte anlegg, jf. § 18-1. Det kan også gis bestemmelse om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse, jf. § 27-5,
4. rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnsstruktur før områder tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen,
5. byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter § 28-7 og utnytting av boligmassen etter § 31-6,
6. miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnsstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg,
7. hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø,
8. forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder bestemmelser om miljøoppfølging og -overvåking.

framgår det at utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak fattet av kommunestyret selv som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtaler er forutsetning for utbygging og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.

I plan- og bygningsloven § 11-9 Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel er det i nr. 2 gitt hjemmel til å gi bestemmelser om utbyggingsavtaler, i hvilke områder det er aktuelt å bruke utbyggingsavtaler, og hva som vil være det påregnelige innhold i slike avtaler.

Eksempel:

”For å sikre utvikling av felles infrastruktur med torg og parkeringsløsninger i kommunesenteret vil kommunen inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med detaljregulering. Avtalene bør fastlegge konkrete løsninger for de planlagte anleggene og et økonomisk bidrag til gjennomføring av vedtatt gatebruksplan, jf. plan- og bygningsloven § 11-9, nr 2 og § 17-2.”

Eksempel:

”Ved planlegging av nye hytteområder vil kommunen inngå utbyggingsavtaler med grunneier (-ne). Hensikten med avtalene kan være å sikre bidrag til bygging av nødvendige vegtiltak som ligger utenfor planområdet, samt fordeling av goder og byrder mellom grunneiere i og nær planområdet. Det er også aktuelt å avtale bidrag til opparbeidelse og vedlikehold av sti- og løypenettet, jf. plan- og bygningsloven § 11-9, nr 2 og § 17-2.”

3.5.1.3 3. Krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, veg og annen transport i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak, herunder forbud mot eller påbud om slike løsninger, og krav til det enkelte anlegg, jf. § 18-1. Det kan også gis bestemmelse om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse, jf. § 27-5

Krav til tekniske løsninger

Etter § 11-9 nr. 3 kan det i bestemmelse til kommuneplanen stilles krav til nærmere angitte løs-

ninger for vannforsyning, avløp, veg og annen transport i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak, herunder forbud mot eller påbud om slike løsninger, og krav til det enkelte anlegg, jf. § 18-1. Det kan også gis bestemmelse om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse og om tilknytningsplikt, jf. plan- og bygningsloven § 27-5.

Eksempel trafikk:

”Ved planlegging av ny nærings- og boligbebyggelse i Vika skal det, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4 og § 18-1 legges til rette for

- en kollektivdekning på minst 50%, fortrinnsvis basert på skinnegående transport
- en parkeringsdekning på max 1 bil pr husstand eller 50 m² næringsareal
- miljøvennlige renovasjonsløsninger, fortrinnsvis basert på søppelsug”

Eksempel vann- og avløpsanlegg:

”Ved søknadspliktige bygge- og anleggstiltak i hytteområdene kreves samtidig ferdigstilling av godkjent anlegg for vann og avløp for enkeltbygg eller som (små) fellesanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 3 og § 18-1.”

”I hytteområdene ved Fjæra skal løsninger for vann og avløp baseres på naturlige rensemetoder for 3-12 enheter, jf. plan- og bygningsloven § 11-9, nr. 3 og § 18-1.”

Eksempel energi:

”Ny bebyggelse i kommunesenteret skal planlegges for bruk av vannbåren oppvarming i samarbeid med innehaver av konsesjon for fjernvarme. Det skal videre avsettes areal til varmesentral og ledningstraseer og det etableres tilknytningsplikt, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 3 og § 27-5.”

3.5.1.4 4. Rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen

Krav til rekkefølge

Som etter tidligere lov kan det stilles rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur før områder tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål.

Eksempel boligområde:

”Bygging av nye boliger i området Haugen kan ikke skje før ny gang- og sykkelvei langs Samle-veien er ferdigstilt og det er tilstrekkelig kapasitet til flere elever ved barneskolene i området, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4.”

Eksempel fritidsboliger:

”Ved utvikling av nye fritidsboliger i Fjellheimen skal de områdene som ligger nærmest skisenteret bygges ut først, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4.”

”Bygging av nye fritidsboliger i Strandkanten kan ikke påbegynnes før kyststien er opparbeidet og areal til badeplass er sikret eventuelt i avtale, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4.”

3.5.1.5 5. Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter § 28-7 og utnytting av boligmassen etter § 31-6

Krav til bygg med omgivelser

Bestemmelser kan inneholde krav til byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter plan- og bygningsloven § 28-7 og utnytting av boligmassen etter plan- og bygningsloven § 31-6.

Det vil eksempelvis være mulig å lage en bestemmelse i henhold til § 11-9 nr. 5 om at nye boenheter utløser krav til felles lekeareal. Slik bestemmelse kan være aktuell for at det skal bli tilstrekkelige lekearealer ved bygging av flere boliger i sentrum og kommunens egne krav til lekeplassdekning skal oppfylles. Det kan bety at gårdsrommene i tilfeller tas i bruk til lek i stedet for parkering.

Etter denne bestemmelsen kan det gis generelle bestemmelser om byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. Etter § 11-10 nr. 1 kan det gis bestemmelser om at mindre utbyggingstiltak ikke krever ytterligere plan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal. Ingen av disse bestemmelsene gir hjemmel til å begrense tomtestørrelsen. Bestemmelsen gir klar hjemmel til å begrense omfanget av en utbygging både ved å gi bestemmelse om volum og ved å legge inn byggegrenser. Hvis kommunen ønsker å gi retningslinjer for tomtestørrelse som grunnlag for arbeidet med reguleringsplaner kan den gjøre det.

Bestemmelser om størrelse og utforming av fritidsbebyggelse etter plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5 gir ikke i seg selv rett til utbygging og påbygging av fritidsbebyggelse i LNF(R)-områder. Meningen er at man må bruke LNF(R)-formål bokstav b for å åpne for spredt utbygging til andre formål i angitte deler av LNFR-områdene i kommunen, og at man i bestemmelse angir omfang og lokalisering i den forbindelse. Alternativet er å legge ut til bygge- og anleggsformål.

Eksempel tetthet:

”I områder A, B og C skal det ved detaljregulering av arealer på mer enn 3 dekar være en arealutnyttelse på minimum 3 boenheter per. dekar. I områder D og E skal det ved detaljregulering av arealer på mer enn 6 dekar være 3-5 boenheter pr. dekar. I områder for framtidig bybebyggelse i felt x og y skal det ved detaljregulering av arealer være minimum 10 boenheter pr dekar. Næringsvirksomhet i framtidig byggeområde bybebyggelse skal ha en arealutnyttelse på minimum 160 % BRA for sammenhengende områder, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5.”

Eksempel – grad av utnytting:

Kommunen ønsker å gi bestemmelser om utnyttelse av utbyggingsområder der det ikke finnes reguleringsplaner eller der planene er utdaterte.

”For eksisterende boligområder merket B11, B12, B13 og B14 på plankartet skal største tillatte utnytting være:

- BRA= 27 % for bebyggelse med gesimshøyde 4 m eller mindre
 - BRA= 20 % for bebyggelse med gesimshøyde 7 m eller mindre
- Jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5.”

Eksempel utforming:

”Uteområdene i kommunesenteret (gater, plasser etc) skal ha god tilgjengelighet, og utformes slik at de kan brukes på like vilkår av alle. Sentrale gangforbindelser skal planlegges uten trapper og ha mindre enn 5 % stigning.” * (Jf. nye byggeforskrifter)

Se veileder : T-1459 Grad av utnytting.

Kommunen ønsker å hindre at et hytteområde utvikles som helårs bosted.

”For eksisterende byggeområde for fritidsboliger, merket F4 på plankartet, gjelder følgende:

- Fritidsboliger kan utbygges til maksimalt 100 m² BRA.
 - Samlet bebyggelse pr tomt skal ikke overstige 150 m² BRA, inklusiv ev. anneks, garasje og uthus.
 - Eksisterende tomter kan ikke deles.
- Jf. plan- og bygningsloven § 11-9, nr 5.”

Eksempel utbyggingsvolum:

”Eksisterende frittliggende hytter kan maksimalt utvides til 100 m² bruksareal (BRA), dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Hytter som ligger i strandsonen, fra 0 til 100 m fra standlinjen, skal ha maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 3 m og 4,5 m, jf. plan- og bygningsloven § 11-9, nr 5.”

Eksempel for å sikre effektiv utnytting:

Kommunen ønsker å sikre høy utnyttelse av et utbyggingsområde for å effektivisere bruken av

knappe arealressurser og legge til rette for god kollektivbetjening.

”Framtidig næringsområde N5 skal planlegges for utbygging i minimum 5 etasjer og maksimalt 6 etasjer over bakken og ANGITT %-BRA (BYA), jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5.

Framtidige boligområder nær Stasjonen, merket B6-B9 på plankartet, skal detaljreguleres med en arealutnyttelse på minimum 5 boligenheter pr dekar netto tomteareal, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5.

I framtidige boligområder skal det planlegges for en tetthet på 3,5 boliger pr. dekar netto tomteareal der det er mindre enn 300 meter til nærmeste stoppested for buss eller mindre enn 500 meter til stoppested for jernbane, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5.”

Eksempel uteoppholdsareal:

”I arealplaner og i byggesaker med nye boliger skal det avsettes uteoppholdsareal på egen grunn i samsvar med den soneavgrænsningen som er vist på plankartet. I sone 1 (sentrum) skal 30 m² avsettes til uteoppholdsareal, mens det i sone 2 (ytte by) avsettes 50 m², for hver bolig eller for hver 100 m² bruksareal (BRA). Ved utbygging større enn 400 m² eller fire boligenheter reserveres halve uteoppholdsarealet til felles opparbeidet lekeplass.

Uterommet skal være godt egnet for uteopphold for alle aldersgrupper, og skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest. Uterom for felles bruk skal være mest mulig sammenhengende, skal utformes etter prinsippene om universell utforming, plasseres der solforholdene er best og være skjermet mot trafikkfare og forurensning, jf. plan- og bygningsloven § 11-9, nr 5.” (Se nye byggeforskrifter)

Eksempel utforming:

”Ny bebyggelse i kommunesenteret skal gis en plassering og utforming med hensyn til orientering, størrelse, form, materialer, farger og lignende, som harmonerer med den eksisterende bebyggelse i området. Bygningene skal ha saltak

med vinkel mellom 25 og 35 grader og smårutete vinduer, jf. plan- og bygningsloven [§ 11-9](#) nr. 5.”

Eksempel lekeplasser:

(Se nye [bygggeforskrifter](#))

”I nye boligområder skal det for hver enhet avsettes areal til lekeplasser. Lekeplassene skal kunne benyttes av alle aldersgrupper og være sikret mot luftforurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Arealene skal opparbeides og ferdigstilles til bruk samtidig med de første boligene.

- Sandlekeplass for små barn skal anlegges for mindre boliggrupper og minst for hver 20 boliger. Den skal være opptil 100 m² og inneholde minimum sandkasse, bord og benker for barn og voksne. Plass kan avsettes på boligtomt eller som felles areal for flere tomter med fra 4 boliger og mer.
- Nærlekeplass/kvartalslekeplass for litt større barn skal anlegges for minst hver 100 boliger. Den skal ikke ligge mer enn 150 m fra bolig og være opptil 2 da. Slik plass kan avsettes på boligtomt eller som fellesareal for flere tomter med fra 25 leiligheter og mer.
- Grendelekeplass /ballfelt for større barn skal anlegges for minst hver 300 boliger. Den skal ikke ligge mer enn 400 m fra bolig og være opptil 6 da. med gress- og asfaltdekke.
- Jf. plan- og bygningsloven [§ 11-9](#) nr. 5.”

Eksempel parkering:

”I bysentrum med god kollektivbetjening skal nye utbyggingsområder ha begrenset parkeringsdekning med maksimum 1 biloppstillingsplass pr 50 m² kontor- og forretningsareal, samt maksimum 1 biloppstillingsplass pr leilighet, jf. pbl [§ 11-9](#) nr. 5.”

Eksempel parkering:

”Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for 1 bil pr. bolig, med et tillegg for besøkende på 0,25 bil pr. bolig. For hybelbygg kreves tilsvarende for annenhver hybel. I nye boligfelt utenfor sentrum er minimumskravet 2 biler pr. enboligenhet, på egen tomt eller på fellesareal. Ved felles parkeringsareal skal min. 5 % av parkeringsplassene reserveres for bevegelseshemmede.

Forretnings- og kontorbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for minimum 1 bil pr. 50 m² gulvflate i bebyggelsen. For lager og industribebyggelse gjelder minimum 1 bil pr. 100 m² gulvflate. Min. 5 % av parkeringsplassene reserveres for bevegelseshemmede. Jf. plan- og bygningsloven [§ 11-9](#) nr. 5.”

3.5.1.6 6. Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg

Krav til miljø med omgivelser

Med henvisning til sjette ledd kan det stilles krav til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg,

Adgangen til å gi bestemmelser om utformingen av bygninger og anlegg, samt funksjonskrav til utearealer etter plan- og bygningsloven [§ 11-9](#), gjelder generelt.

Nødvendige avbøtende tiltak som støyskjermer, voller, fasadeisolering med videre kan derfor fastlegges for alle formål, og hvor de nevnte bestemmelser er tilstrekkelige for å sikre nødvendig støydemping. Vilkår om gjennomføring av tiltak må eventuelt hjemles i rekkefølgebestemmelse eller bestemmelse til hensynssone [§ 11-8](#) tredje ledd bokstav a).

Tiltakene må ellers fastlegges i etterfølgende reguleringsplan eksempelvis for et veganlegg som er lagt ut som viktig ledd i kommunikasjonssystemet, en flyplass eller for et areal som er båndlagt med sikte på regulering til skytebane.

Grenseverdier for lokal luftforurensning og støy er fastsatt i [forurensningsforskriften](#), fastsatt i medhold av [forurensningsloven](#). Det er også gitt egne retningslinjer om [luftkvalitet](#) (pdf) og om [støy](#).

Om estetikk vises til veileder [T-1179 Estetikk i plan og byggesaker](#). Denne var knyttet til plan- og bygningsloven 1985, men kan også brukes i forhold til dagens lov.

Etter § 74 nr. 2 i plan- og bygningsloven av 1985 kunne kommunen gi retningslinjer for estetisk utforming av tiltak etter loven. Tilsvarende retningslinjer kan nå gis etter § 11-9 nr. 6.

Eksempel landskap:

"Utbygging av Vardåsen skal skje på en måte som bevarer skogen på åsryggen slik at silhuettvirkningen ivaretas og grønnstrukturen opprettholdes, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 6."

Eksempel flom:

"For ny bebyggelse i områder langs sjøen skal laveste tillatte kotehøyde for ferdig gulv være 2,3 m.o.h. I flomutsatte områder langs vassdrag må boliger, industri og næringsbygg plasseres sikkert i forhold til en beregnet 200-årsflom. Særsilt sårbare samfunnsfunksjoner som sykehus og lignende skal plasseres sikkert i forhold til en 1000-årshendelse, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 6."

Eksempel støy:

"Nye boliger og annen støyfølsom bebyggelse skal etableres slik at de ikke utsettes for støy utover anbefalte grenseverdier jf. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 6."

Eksempel midlertidige anlegg m.v.:

"Mellom sjøen og riksveg 0 er det forbudt å plassere midlertidige og flyttbare konstruksjoner eller anlegg, herunder campingvogner, telt og lignende, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 6. Dette forbudet gjelder ikke for godkjente campingplasser. Tillatelse kan likevel gis når oppstilling av ovennevnte konstruksjoner etter planutvalgets skjønn/kommunen ikke hindrer den allmenne ferdsel og ikke fører til vesentlige ulemper for omgivelsene. Kommunestyret kan sette vilkår for oppstillingen og også gjøre den tidsbegrenset."

Eksempel lekeplasser og friområder:

"I eksisterende og nye byggeområder skal det, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 6, tilstrebes at alle boliger har friområder og lekeplasser i nærheten slik:

- Maksimalt 500 meter til friområde på minimum 20 dekar.
- Maksimalt 400 meter til kvartalslekeplass med aktivitetsareal for ballspill.
- Maksimalt 100 meter til lekeplass for små barn på minimum 200 m²".

3.5.1.7 7. Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

Hensyn til bevaring

Bestemmelser kan inneholde hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø.

Eksempel:

"I nærområdet til Stavkirken, som er synlig fra kirkegården, skal bygge- og anleggsvirksomhet unngås, for å ivareta et samlet kulturlandskap. Ved byggetiltak i landbruket, som gjennomføres etter byggesøknad, jf. plan- og bygningsloven § 20-1, skal det også redegjøres for de estetiske og visuelle virkningene, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 7".

Se egen veileder med eksempler: <http://www.riksantikvaren.no/filestore/Veileder22.8.10.pdf>
Eksempel:

"I byggeområdene i sentrum, merket med FK-1 til FK-7 på plankartet, skal videreutvikling av området skje med krav om bevaring og ev. tilbakeføring av fasader, slik at det opprinnelige uttrykket framstår, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 7."

3.5.1.8 8. Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder bestemmelser om miljøoppfølging og -overvåking

Krav til videre avklaring og oppfølging i regulering

Det kan i bestemmelser fastsettes forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder bestemmelser om miljøoppfølging og -overvåking blant annet som oppfølging av konsekvensutredning.

Eksempel:

”Transformasjon av de tidligere industriområdene ved Elvebredden skal baseres på en undersøkelse av forurensning i grunnen, med gjennomføring av nødvendige tiltak før utbygging kan starte, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 8.”

3.6. Virkninger av kommuneplanens arealdel

§ 11-6 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 11-16.

Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. § 12-1 andre ledd, skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved forståelsen av tiltak etter reglene i § 20-1 første ledd bokstav a til m, jf. §§ 20-2 og 20-3.

3.6.1 Innledning

Kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser har direkte rettsvirkning. Dette innebærer at vedtatt plan er bindende for de tiltak som er nevnt i §§ 1-6 og 20-1 i plan- og bygningsloven.

En arealdel blir rettslig bindende for framtidig arealbruk i planområdet når kommunestyret trefør vedtak om slik plan, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 11-16. Arealrestriksjonene som følger av planen inntreffer ved kom-

munestyrets vedtak eventuelt ved departementets vedtak. Disse gjelder nye tiltak etter § 1-6 som innbefatter nye bygge- og anleggstiltak, fradeling og andre tiltak og endringer av arealbruk.

Slike tiltak må ikke være i strid med vedtatte arealformål eller bestemmelser etter loven. Rettsvirkningene av den arealbruk som er angitt i kommuneplanens arealdel gjelder arealer i og på grunnen, arealer i bygninger og anlegg, i og på sjø og vassdrag og i luftrommet over grunnen, vann og sjø, jf. merknadene til plan- og bygningsloven § 1-2.

De direkte rettsvirkningene av kommuneplanens arealdel innebærer restriksjoner mot tiltak og arealbruk i strid med planen. Definisjonen av tiltak som plan får virkning for er basert på oppregningen i § 1-6. Det er presisert at også andre endringer av arealbruk i strid med planens formål og bestemmelser rammes. For eksempel kan bestemmelser knyttet til en hensynssone for randsonen til et verneområde gi direkte hjemmel til å begrense virksomhet og ferdsel med videre i et areal disponert til landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNF(R)-formål). Dette er gjort for å gi mulighet for å regulere visse former for aktivitet og virksomhet i sonen som vil kunne være til ulempe for de særskilte hensyn som verneområdet skal ivareta, jf. omtalen av § 11-8 tredje ledd bokstav c.

Arealrestriksjonene i planen innebærer konkret at et tiltak eller en virksomhet i strid med planen ikke kan gis tillatelse etter [kapittel 20](#) om søknadsplikt, med mindre det gis dispensasjon. Videre kan det rettes sanksjoner etter lovens bestemmelser om pålegg mot til tiltak av virksomhet som er i strid med planer. Det er primært nye tiltak og endret bruk av areal som ikke må være i strid med planen.

Bestemmelsen om planens bindende virkning for nye bygge- og anleggstiltak, fradeling og andre tiltak og endringer av tiltak og arealbruk er en selvstendig regel. Den gjelder for slike tiltak uten hensyn til om de krever tillatelse eller melding etter reglene om byggesaksbehandling ellers i plan- og bygningsloven, eller tillatelse etter annen

lovgivning. Rettsvirkningen av planen gjelder også som tidligere for slike mindre tiltak som er unntatt fra kravet om tillatelse eller melding.

Når det ikke er krav om , eller det er laget reguleringsplan, vil arealdelen være plangrunnlag for vurderingen av søknad om tillatelse, jf. [kapittel 20](#) i bygningsdelen og [§ 20-1](#).

3.6.2 Midlertidige konstruksjoner med videre

Planens formålsangivelse er i utgangspunktet ikke til hinder for plassering av midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg i kortere tid enn to måneder. Forbud mot plassering av visse typer midlertidige konstruksjoner og anlegg, som campingvogner og bobiler kan gjøres ved uttrykkelig fastsetting av dette i bestemmelser til planen, jf. [§ 11-9](#) nr. 6. Se også [§ 30-5](#) i byggesaksdelen av loven, som har egne bestemmelser.

3.6.3 Forholdet til eksisterende virksomhet

Ordinært vil rettsvirkningen av planer først og fremst knytte seg til gjennomføringen av nye tiltak etter [§ 1-6](#), men planbestemmelser kan også innebære at en virksomhet får skjerpede krav og nærmere rammer. Det kan for eksempel settes arealgrenser for et massetak. Det kan stilles nærmere krav til utøvelsen av en igangværende virksomhet for å begrense støy og utslipp ut fra nye normer, for å ta hensyn til fugle- og dyreliv eller behovet for å unngå unødige støy i natur- og friluftsområder. Andre eksempel på regulering av igangværende virksomhet er regulering av ferdsel som omtalt i lovkommentaren i tilknytning til [§ 11-11](#) nr. 6, eller restriksjoner på ferdsel og virksomhet i områder som er lagt ut til nedbørsfelt for drikkevann.

Reguleringsplan må benyttes i tilfeller som er så inngripende at det kan bli snakk om erstatning for rådgighetsinnskrenkinger etter de alminnelige rettsgrunnsetninger som gjelder for dette og når gjennomføringen av planen er avhengig av ekspropriasjon. Dette er nødvendig der det offentlige ønsker å erverve eiendomsretten til et areal eller til å etablere et grunnlag for å begrense eller stanse en igangværende virksomhet på en måte som de ellers ikke har rettslig grunnlag for.

Det vil også være mange situasjoner der det vil være fornuftig for kommunen å utarbeide reguleringsplan når det skal legges opp til betydelige endringer i eksisterende virksomhet, selv om dette ikke formelt kreves. Da vil prosessen være grundigere, og planvedtaket vil få en mer varig rettsvirkning. Det vil ligge en stor effektiviseringsgevinst i å avklare forhold i plan framfor enkeltsak, og bedre mulighet for lik forvaltningspraksis i likeverdige områder.

3.6.4 Rangordning og forholdet til eldre planer

Ny arealdel av kommuneplanen gjelder normalt foran eldre overordnede planer, eldre reguleringsplan og bebyggelsesplan (etter tidligere lov), jf. [§ 1-5](#). Arealdelen gjelder ikke i den utstrekning den strider mot reguleringsplan som senere blir gjort gjeldende. Eldre statlige planbestemmelser, rikspolitiske bestemmelser (etter tidligere lov), reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (etter tidligere lov) supplerer og utfyller kommuneplanens arealdel der det ikke er motstrid mellom disse.

Hvis det blir vedtatt arealdel av kommuneplanen som fastlegger en annen arealbruk enn fastsatt i eldre regulerings- eller bebyggelsesplan (eventuelt etter tidligere lov), bør kommunen snarest mulig endre regulerings- eller bebyggelsesplanen, eventuelt oppheve den.

For å unngå tvil om arealbruken i kommuneplanens arealdel er den samme som i eldre reguleringsplan, skal det angis i kommuneplanen hvilke eksisterende reguleringsplaner som fortsatt gjelder. Dersom situasjonen er slik at alle eldre reguleringsplaner fortsatt kan gjelde, kan dette markeres på plankartet som hensynssone og eventuelt tas inn som en samlet opplysning i planbeskrivelsen.

Oppsummering:

- Ny arealdel opphever eksisterende arealdel uten at det er nødvendig å fatte eget opphevingsvedtak. Ny arealdel overstyrer, men opphever ikke formelt, eldre reguleringsplaner. Ny arealdel til kommuneplan setter til side rettsvirkningene av eldre reguleringsplan så langt det er motstrid

mellom planene. Hvor langt en eventuell motstrid rekker, må bero på en tolking av planene. Reguleringsplan i strid med arealdelen bør snarest mulig oppheves eller endres gjennom en parallell eller etterfølgende vedtaksprosess.

- Dersom reguleringsplan ikke oppheves, vil rettsvirkningene av reguleringsplanen gjeninntre dersom arealdelen bortfaller, oppheves, underkjennes som ugyldig eller lignende, der den ikke er avløst av annet og nytt planvedtak som setter til side, endrer eller opphever den gamle reguleringsplanen. En eldre reguleringsplan som er opphevet gjennom reguleringsvedtak, gjeninntre ikke i en situasjon som nevnt. Hvis det ikke er noen plan som kan gjeninntre, er arealet uten reguleringsplan.
- Regional planbestemmelse overstyrer eldre kommunal plan. Regional plan (uten regional planbestemmelse), er ikke rettlig bindende og vedtakelsen av slike planer påvirker følgelig ikke kommunal plan direkte.
- Statlig arealplan og planbestemmelser overstyrer eldre kommunal plan

3.6.5 Fradeling

Fradeling i strid med planen vil være forbudt.

3.6.6 Vurdering av tiltak

Vurderingen av hvilke og hvor mange tiltak som vil være i strid med planen for øvrig vil avhenge av planens detaljeringsgrad og de bestemmelser og eventuelle hensynssoner som er knyttet til den. Loven legger opp til en fleksibel ordning, fra en mer grovmasket plan til en plan som er så detaljert at den langt på vei tilsvarende reguleringsplanens rettslige virkninger med hensyn til arealoppbindingen.

Kommunen må vurdere hvert enkelt tiltak konkret. For å avgjøre om det er konflikt mellom tiltak og plan må en omdisponering i arealbruk vurderes i forhold til det formål området er avsatt til, de hensynssoner som er vist og de bestemmelser som er gitt. For eksempel vil bygging i områder som er avsatt til annet enn utbyggingsformål være

i strid med planen. Er det i bestemmelsene åpnet for spredt bebyggelse i landbruks-, natur- og fri-luftsområdene, må utbygging være i samsvar med bestemmelsene.

For tiltak som krever byggetillatelse, er det hjemmel til å avslå søknad om byggetillatelse dersom tiltaket er i strid med planen. Gjelder det tiltak som ikke krever byggetillatelse, men likevel kommer inn under planens rettsvirkning ved at det er i strid med planen, må kommunen gjøre oppmerksom på at det er ulovlig å iverksette tiltaket. Kommunen bør i tilfelle gjøre tiltakshaver kjent med adgangen til å søke om dispensasjon fra planen.

3.6.7 Planer med vedtatt lengre bindingstid etter § 11-18 og behandlingsmåte

Plan- og bygningsloven § 11-18

Begrensning i adgangen til å endre deler av kommuneplanens arealdel

Når nasjonale eller viktige regionale eller kommunale hensyn tilsier det, kan Kongen bestemme at nærmere angitte deler av arealdelen ikke skal kunne endres eller oppheves innen en nærmere angitt tidsramme uten etter samtykke av departementet. Slikt vedtak må treffes innen tolv uker etter at departementet har mottatt planen.

Bestemmelsen slår fast at kommunen ikke kan treffe vedtak om å endre eller oppheve kommuneplanens arealdel innenfor de angitte delene, uten departementets samtykke. Slikt vedtak må fattes innen tolv uker etter at departementet har mottatt planutkastet.

Utgangspunktet vil normalt være at forslag om begrensning av adgangen til å endre deler av kommuneplanens arealdel skal framgå av planforslaget ved offentlig ettersyn. Da kan berørte offentlige organer og private komme med synspunkter på forslaget. Statlig organ eller regional planmyndighet (fylkeskommunen) kan selv komme med slikt forslag. Dersom det gjøres større endringer i

planforslaget etter offentlig ettersyn følger det av § 11–15 første ledd, andre punktum at de aktuelle deler av planen må tas opp til ny behandling. Dette kan bety at dersom det kommer forslag i forbindelse med offentlig ettersyn om å begrense kommunens kompetanse til å endre eller oppheve en plan, må dette undergis en ekstra runde med høring og offentlig ettersyn før det kan fattes endelig vedtak i plansaken. Sektormyndigheter bør derfor fremme eventuelt forslag om slik lengre binding tidlig i planprosessen. Det skal framgå av planmaterialet som legges ut til offentlig ettersyn at det er lagt fram slikt forslag.

3.6.8 Ekspropriasjon

Kommuneplanens arealdel gir ikke kommunen direkte ekspropriasjonsadgang, slik reguleringsplan gjør. Det innebærer at det må utarbeides reguleringsplan hvis kommunen trenger arealplan som hjemmel til ekspropriasjon.

3.6.9 Oppheving av eldre planer

Rettsvirkningen av kommuneplanvedtak innebærer ikke at eldre reguleringsplaner oppheves, men at rettsvirkningen av dem settes til side i tilfelle motstrid. Hvis kommunen ønsker å oppheve eldre reguleringsplaner, bør det komme klart fram når arealdelen til kommuneplanen vedtas. Slike opplysninger er viktige for å gi den nødvendige klarhet og oversikt over såvel kommunens som grunneiernes rettstilling i de aktuelle områdene.

Oppheving av eldre reguleringsplaner må følges opp etter plan- og bygningsloven kap 12. Denne prosessen kan samordnes i tid med kommuneplanbehandlingen. For øvrig vises det til plan- og bygningsloven § 2-2 som har krav om at kommunene skal ha et planregister som gir opplysninger om gjeldende arealplaner og andre bestemmelser som fastlegger hvordan arealene skal utnyttes.

3.6.10 Innløsning og erstatning

Det vises til nærmere omtale i [ikraftsettingsrundskrivet](#).

Det offentlige kan i utgangspunktet erstatningsfritt bestemme arealbruken gjennom å fastsette hvilke områder som kan bebygges, hvilke som

ikke skal bebygges, og hvilke som skal undergis et særskilt vern.

Det er visse lovfestede unntak fra dette hovedprinsipp. Erstatnings- og innløsningsplikts omfang for kommuneplanens arealdel framgår av plan- og bygningsloven kap 15 om innløsning og erstatning.

Erstatningsplikts utstrekning som følge av reguleringsplan går fram av plan- og bygningsloven § 15-3.

Plan- og bygningsloven § 15-1 fastsetter at hvis det går mer enn fire år fra en eiendom, eller større del av eiendom i kommuneplanens arealdel er blitt lagt ut til offentlig trafikkområde, friområde, fellesområde eller fornyelsesområde, og båndleggingen ikke er fulgt opp med reguleringsplan, kan grunneier eller fester kreve erstatning etter skjønn eller straksinnløsning. Forutsetningen er at båndleggingen medfører at eiendommen ikke lenger kan nyttes på regningssvarende måte.

Når det aktuelle båndleggingsområdet reguleres innen fire år, vil eventuelt erstatnings- og innløsningsbestemmelsene i plan- og bygningsloven §§ 15-2 «Grunneiers rett til å kreve innløsning» og 15-3 «Erstatning for tap ved reguleringsplan» være rettsgrunnlaget.

Erstatning og innløsning som følge av vedtak om kommuneplanens arealdel kan kun være aktuelt i helt spesielle situasjoner:

- Det skal svært mye til at arealdelen medfører rådighetsinnskrenkninger som fører til at eiendommen ikke lenger kan drives regningssvarende.
- Et krav etter plan- og bygningsloven § 15-1 vil normalt bli møtt med regulering og eventuell ekspropriasjon.
- Alternativt kan krav etter plan- og bygningsloven § 15-1 medføre at kommunen vurderer arealbruksspørsmålet på nytt. Slik kan planen bli endret til et formål som ikke medfører mulighet for erstatning eller innløsning.

For øvrig gjelder [ekspropriasjonserstatningslova](#) for erstatning ved ekspropriasjonsinngrep.

Ny arealplan kan likevel hindre gjennomføring av et planlagt byggetiltak i samsvar med tidligere gjeldende arealplan. Dette kan i visse situasjoner føre til eventuell erstatning for spilte prosjekteringskostnader i forbindelse med utarbeidelse av byggetegninger. Utgangspunktet er at det må være søkt om byggetillatelse, og at søknaden avslås fordi det vedtas en ny og annen plan. Utbygger må her i god tro ha utarbeidet disse i tillit til gjeldende plan, uten å ha vært orientert om eller hatt kjennskap til det nye planarbeidet. Slik erstatning kan også tenkes påberopt når ny arealdel hindrer adgangen til å innrette seg etter en eldre reguleringsplan.

Rettspraksis går ellers ut på at det ikke gis erstatning til dekning av slike faktiske kostnader i forbindelse med forberedende planlegging av tiltak. Det er således bare utgifter som knytter seg til selve utarbeidelsen av søknad om byggetillatelse som kan falle inn under denne erstatningsordningen.

3.6.11 Tema

Hvordan angis (offentlige) friområder.

Det er bare grønnstruktur (herunder friområde) og uteoppholdsareal "o" (jf. § 11-7), som i bestemmelse (jf. § 11-10 nr. 3) fastsettes å være offentlig, og som angis med "o", som under forutsetning av at de øvrige vilkår i [kap 15](#) er oppfylt, vil kunne gi grunnlag for innløsning/erstatning.

Formål og bestemmelser som gir rett til erstatning og innløsning i plan- og bygningsloven

Statens, fylkets og kommunens bygninger finner man under arealformål 1. bebyggelse og anlegg, underformål bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det må angis særskilt at bebyggelsen skal være offentlig. Underformålet idrettsanlegg må også spesifiseres hvis anlegget skal være offentlig. Det kan gjøres ved bruk av bestemmelse og angivelse av bestemmelsesområde "o" på pla-

nen. Grav- og urnelunder er underformål under arealformål bebyggelse og anlegg. Slike arealer må på samme måte også angis som offentlige.

Offentlig trafikkområde finner man som underformål under arealformål 2. Samferdselsanlegg. Når formålsflate er angitt med eierform, skal dette synliggjøres i plankartet. Eierform angis på plankartet med liten bokstav for ikke å forveksles med kortformen av formålsnavnet. (For mer informasjon se NPAD del 1, kap. 1.5.5)

Offentlig friområde – finner man som underformål under arealformål 3. Grønnstruktur supplert med planbestemmelse som angir at arealet er offentlig. På planen vises dette som bestemmelsesområde "o". Videre kan "uteoppholdsareal" kode 1600 (ev underspesifisert i reguleringsplan) være offentlig friområde i områder for bebyggelse og anlegg, men formålsangivelsen må da på samme måte suppleres med planbestemmelse som angir at arealet er offentlig, og det må på planen vises som bestemmelsesområde "o".

Fellesområde – kan høre under flere arealformål. Areal avsatt til grønnstruktur kan angis som fellesområde for nærmere angitte eiendommer. Også uteoppholdsareal under bebyggelse og anlegg kan fastsettes å være fellesområde for nærmere angitte eiendommer. Slike fellesareal angis (tilsvarende som for offentlige formål) med bestemmelse som fastsetter at arealet skal være felles (for nærmere angitte eiendommer) og angis med "f" innenfor bestemmelsesområde (linje) på plankartet.

Felles avkjørsel til flere eiendommer hører under samferdselsanlegg eller område for bebyggelse og anlegg. Formålet må suppleres med bestemmelse som angir at områdene er felles og vises som bestemmelsesområde "f".

3.6.12 Lovlighetskontroll etter kommuneloven
[Kommuneloven](#) har i sin § 59 bestemmelser om lovlighetskontroll, opplysningsplikt med videre. Det innebærer blant annet at tre eller flere medlemmer av kommunestyret sammen kan bringe avgjørelser truffet av folkevalgt organ eller den kommunale administrasjon inn for departementet

til kontroll av avgjørelsens lovlighet. Det gjelder også vedtak om kommuneplan, herunder mindre endring av arealdelen.

Krav om lovlighetskontroll framsettes for det organ som har truffet den aktuelle avgjørelse. Hvis dette opprettholder avgjørelsen, oversendes saken til departementet⁵.

Ved lovlighetskontroll skal det tas stilling til om avgjørelsen

- a. er innholdsmessig lovlig,
- b. er truffet av noen som har myndighet til å treffe slik avgjørelse, og
- c. er blitt til på lovlig måte.

Departementet skal oppheve avgjørelsen hvis det er gjort slike feil at den er ugyldig.

Også departementet kan på eget initiativ ta en avgjørelse opp til lovlighetskontroll.

Link til [Kommunelovens bestemmelser](#) og [KRDs veiledning/rundskriv](#) om dette.

3.6.13 Eldre strand- og fjellplaner og disposisjonsplaner

Godkjent strandplan eller fjellplan etter lov om planlegging i strandområder eller fjellområder, kunne i følge overgangsbestemmelsen i § 119 nr. 1, andre ledd i plan- og bygningsloven av 1985, gjennomføres etter nevnte lovs ikrafttreden. Forutsetningen er at ikke nyere planer etter plan- og bygningsloven endrer, opphever eller setter til side strandplanen eller fjellplanen.

Også disposisjonsplaner etter § 82 i bygningsloven av 1985, hvor gjennomføringen av planen er påbegynt før loven av 1985s ikrafttreden, gir i utgangspunktet grunneier mulighet til å bygge hytter slik som vist på planen. En disposisjonsplan regulerer ingen andre forhold.

Det er flere muligheter for å innarbeide en disposisjonsplan i kommuneplanens arealdel:

- Den kan avsettes som byggeområde. [Jordloven](#) trer da ut av kraft. Hvis det er ønskelig å ha styring med fradeling i området, kan det enten
- gjøres vedtak om at [jordloven](#) i dette området fortsatt gjelder, eller
- tas inn en forutsetning om at arealet mellom hyttene er landbruksområde.
- Den kan avsettes som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF), med bestemmelser om utbygging med lokalisering og omfang som angitt i den vedtatte disposisjonsplanen.

Endring av eksisterende strandplan, fjellplan eller disposisjonsplan må skje etter bestemmelsene om reguleringsplan. Ny arealdel gjelder uansett foran eldre strandplan eller fjellplan.

3.6.14 Nærmere om medvirkning

3.6.14.1 Medvirkning fra organisasjoner og enkeltpersoner

Innenfor rammen av [§ 5-1](#) kan kommunen i stor grad selv bestemme hvordan organisasjoner og enkeltpersoner skal involveres i planarbeidet for å få til den nødvendige deltakelse og offentlige debatt. Medvirkningsopplegget skal beskrives og fastlegges nærmere i planprogrammet.

Det er utviklet og det praktiseres mange ulike metoder for medvirkning, fra forholdsvis enkle metoder basert på skriftlig informasjon til mer ambisiøse opplegg som krever mye ressurser gjennom hele planprosessen. Ambisjonsnivået på medvirkningsopplegg må tilpasses kommunens ressurser og hva som er realistisk å gjennomføre.

Det er hensiktsmessig å legge opp til at hovedtyngden i medvirkningsopplegget skjer tidlig i planprosessen da mulighetene for konstruktive innspill og dialog etter all sannsynlighet er størst her.

Loven krever i forbindelse med planprogram og høringen aktiv opplysningsvirksomhet overfor of-

⁵ Departementet sin myndighet etter kommuneloven § 59 er delegert til Fylkesmannen ved Kommunal- og regionaldepartementets vedtak 23.12.92

fentligheten i forbindelse med medvirkning. Skriftlige metoder for informasjon og opplysning kan være:

- Egne aviser, informasjonsblad og brosjyrer om planarbeidet.
- Artikkelsier og innlegg i den ordinære dagspressen.
- Utstillinger på lett tilgjengelige steder
- Hjemmeside med dialogfunksjon på internett.

Slike skriftlige opplegg bør følges opp av møter for publikum for diskusjon og innhenting av synspunkter.

Uavhengig av metode for medvirkning er det et hovedpoeng at befolkningen / organisasjoner blir gjort oppmerksomme på hva planarbeidet dreier seg om og hvilke spørsmål som skal tas opp. Noen råd i denne sammenheng er:

- Kommunen bør framstille planforslag gjennom tekst og bilder, og tilrettelagt for visning på internett slik at mottakerne forstår innholdet og konsekvensene.
- Det bør informeres om hvilke muligheter og begrensninger planarbeidet er underlagt.
- Planprosessen må framstilles slik at den oppfattes klar og forutsigbar.
- Planetaten må være tilgjengelig for publikum.
- Kommunen må stille nødvendige ressurser til disposisjon etter den metode som velges.

Et hjelpemiddel i politisk behandling og offentlig ettersyn av planen er en planbeskrivelse som etter [§ 4-2](#) redegjør på en oversiktlig måte for planforlaget.

3.6.14.2 Medvirkning fra grupper som har behov for særlig tilrettelegging, herunder barn og unge

- [§ 5-1](#) pålegger kommunen et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever

spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.

- Medvirkning fra barn og unge er omtalt i veileder om rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. [T-2/2008 Om barn og planlegging](#) og i veilederen barn.

Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven.

En aktuell gruppe som det også må legges til rette for skal kunne medvirke er de som faktisk ikke bruker internett eller har e-post.

Utgitt av:
Miljøverndepartementet

Flere eksemplarer av denne
publikasjonen kan bestilles fra:
Klima- og forurensningsdirektoratet (KLIF)
Telefon 22 57 34 00
Telefax 22 67 67 06
E-post: bestilling@klif.no

Publikasjonskode: T-1491
ISBN 978-82-457-0448-8
Illustrasjon: Melkeveien designkontor AS
Trykk: Andvord Grafisk, 11/2012 – opplag 300

