

5.3.7 Friområder

[Gå til Innhold](#)

Dette underkapitlet ble sist oppdatert 18.7.2006. Omtalen av friområder er en del utvidet, blant annet på bakgrunn av spørsmål fra brukere, samt med noe stoff fra [Planjuss 1/2000](#). Det er lagt vekt på å få fram forskjellene mellom reguleringsformålene friområde, friluftsområde og fellesområde.

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

§ 25. Reguleringsformål - utdrag

“I reguleringsplanen avsettes i nødvendig utstrekning:

(...)

4. Friområder:

Parker, turveger, leirplasser, anlegg for lek, idrett og sport og områder i sjøen for slik virksomhet.”

5.3.7.1 Hva formålet omfatter

Fra [Kap 8.7.3 Koder, farger og symboler i reguleringsplan og bebyggelsesplan](#)

NORM FOR FRAMSTILLING AV REGULERINGSPLAN OG BEBYGGELSESPLAN - FARGE OG SKRAVUR								
PLANINNHOLD	SOSI REGFORM	FARGE			SKRAVUR			EKSEMPEL
		CMYK	RGB	PMS	TYKKELSE mm	AVSTAND mm	VINKEL grader	
FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)	(400) *	85-0-85-0	38-255-38	E 274-2				
Park	410	35-0-35-0	165-255-165	E 274-7				Park
Turveg	420	35-0-35-0	165-255-165	E 274-7				Turvei
Skiløype	421	35-0-35-0	165-255-165	E 274-7				Skiløype
Anlegg for lek	430	85-0-85-0	38-255-38	E 274-2				Lekoplass
Anlegg for idrett og sport	440	85-0-85-0	38-255-38	E 274-2				Idrettsanlegg
Leirplass	450	85-0-85-0	38-255-38	E 274-2				Leirplass
Annet friområde ²⁾	459	85-0-85-0	38-255-38	E 274-2				Annet friområde

*) Koder i () brukes ved generalisering.
 1) Må være innenfor rammen av PBL §25, 1. ledd nr 3. og spesifiseres i bestemmelsene.
 2) Må være innenfor rammen av PBL §25, 1. ledd nr 4. og spesifiseres i bestemmelsene.

NORM FOR FRAMSTILLING AV REGULERINGSPLAN OG BEBYGGELSESPAN - FARGE OG SKRAVUR									
PLANINNHOLD	SOSI REGFORM	FARGE			SKRAVUR			EKSEMPEL	MERKNADER
		CMYK	RGB	PMS	TYKKELSE mm	AVSTAND mm	VINKEL grader		
Friområde i sjø og vassdrag	(460)	30-3-0-0	178-247-255	E 225-7				Friområde	
Badeområde	461	75-15-0-0	63-216-255	E 225-4				Badeområde	
Småbåthavn	462	75-15-0-0	63-216-255	E 225-4				Småbåthavn	
Regattabane	463	75-15-0-0	63-216-255	E 225-4				Regattabane	
Annet friområde i sjø / vassdrag ¹⁾	469	75-15-0-0	63-216-255	E 225-4				Annet friområde i sjø / vassdrag	

[Fra SOSI Plan 4.0 \(pdf\)](#)

7.3.27 reguleringsformål REGFORM

type reguleringsformål (PBL § 25, 1. ledd)

SOSI-navn syntaksdefinisjon	Kodenavn	Definisjon / Forklaring	Kode
.DEF ..REGFORM H3			
	Benyttet for RegformBruk- Formål		
	Offentlig friområde	Offentlig friområde (PBL § 25, 1. ledd, nr. 4) (For generalisering)	400
	Park		410
	Turvei		420
	Skiløype		421
	Anlegg for lek		430
	Anlegg for idrett og sport		440
	Leirplass		450
	Annet friområde	Annet friområde. Bruken må spesifiseres i bestemmelsene og må være innenfor rammen av PBL § 25. 1. ledd nr 4. Merknad: Detaljering må angis som reguleringsformålsutdyping	459
	Friområde i sjø og vassdrag	Friområde i sjø og vassdrag (For generalisering)	460
	Badeområde		461
	Småbåthavn		462
	Regattabane		463
	Annet friområde i sjø / vassdrag	Må være innenfor rammen av PBL § 25. 1. ledd nr. 4	469

Framstilling av linjesymboler og punktsymboler i reguleringsplanen er vist i [kap 5.3.15](#).

Friområder er avgrensede og gjerne mindre områder for allmennhetens rekreasjon og opphold. Det innebærer at kommunen enten skal eie områdene eller disponere dem ved stedsvarig bruksrett som er sikret i avtale med grunneier og tinglyst som heftelse på eendommen. Områdene skal dessuten erverves, opparbeides og vedlikeholdes av kommunen. Friområder er derfor offentlige områder, ved at kommunen skal ha full kontroll med dem.

Friområder kan for eksempel være offentlig tilgjengelige parker og lekeplasser, badeplasser, idrettsbaner og idrettshaller, åpne for alminnelig bruk, bryggeanlegg i forbindelse med friområde på land, badeplasser, offentlige plasser opparbeidet for rasting og leirslagning, lysløyper og turveger, båtplasser og brygger for alminnelig bruk m.v. Selv om områdene og anleggene kan brukes av alle, kan det likevel tas betaling av brukerne, for å dekke inn noe av kommunens kostnader. Eksempler på dette kan være idrettsbaner, idrettshaller, svømmehaller mv med tilhørende parkeringsplasser.

Områder som forutsettes å ha begrenset tilgjengelighet for allmennheten, for eksempel ved at adgang og bruk krever medlemskap i en forening, bør ikke reguleres til friområde. Spesialområde kan være bedre egnet reguleringsformål, eksempelvis campingplass (REGFORM 612), idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig (REGFORM 615) mv.

Eksempler på tiltak som faller utenfor friområdekategorien er go-cartbane, terrengsykkelbane, motorcrossbane o.l. Til disse formål nyttes spesialområde etter pbl § 25 første ledd nr. 6.

Siden friområder innebærer kommunale kostnader til erverv, opparbeiding og drift, reises det spørsmål om friområder kan erstattes av andre reguleringsformål, som ikke innebærer slike kostnader. Blant annet spørres det om friområder kan erstattes av friluftsområder eller fellesområder, men at arealene likevel kan brukes som om de var regulert til friområde. Til det er svaret at det ikke er mulig. Det er bruken, eierformen, størrelsen og grad av opparbeiding av området som avgjør hvilket reguleringsformål som kan nyttes. Et hvert reguleringsformål skal være saklig begrunnet, og det er ikke mulig å velge fritt mellom formålene friområde, friluftsområde og fellesområde for å slippe "billig" fra det. Det innebærer at reguleringsformålet friområde ikke kan erstattes av friluftsområde eller fellesområde, uten at bruken av området også blir tilsvarende endret.

Hovedtrekk i forskjellene mellom reguleringsformålene friområde, friluftsområde og fellesområde:

1. Friområder (pbl § 25 første ledd nr 4) er områder som er kommunalt eid, opparbeidet og drevet, og tilgjengelig for alle. Kommunen har rett til å gjennomføre reguleringsplanen ved ekspropriasjon etter [pbl § 35](#). Formålet gir også, på nærmere bestemte vilkår, grunneieren rett til straks å kreve innløsning etter [pbl § 42](#). Det innebærer at kommunen må erverve den aktuelle eiendommen, selv om kommunen hadde ønsket å vente med å gjennomføre planen til et senere tidspunkt, jf [pbl § 42](#).
2. Friluftsområder (pbl § 25 første ledd nr 6) er større og sammenhengende naturområder utenfor tettsteder og som skal brukes til allment friluftsliv. Friluftinteressene er mer tungtveiende enn for eksempel skogbruksinteressene. Områdene er vanligvis privat eid, og det er ikke krav om kommunalt engasjement i slike områder. Opparbeiding begrenses til enkel tilrettelegging for friluftsliv. Nærmere omtale i kapittel [5.3.9 Spesialområder](#).
3. Fellesområder (pbl § 25 første ledd nr 7) er private områder til eksklusiv bruk for nærmere bestemte eiendommer. Både kommunen og private grunneiere har ekspropriasjonsrett etter [pbl § 35](#). Allmennheten har i utgangspunktet ikke adgang til områdene, som grunneierne kan stenge av med blant annet gjerde eller vegbom mv. Fellesområder kan derfor eksempelvis ikke brukes til atkomst til bakenforliggende friområde som badestrand mv. Nærmere omtale i kapittel [5.3.10 Fellesområder](#).

5.3.7.2 Bestemmelser til friområder

Bruken av friområder kan spesifiseres nærmere, for eksempel at friområdet skal nyttes til lekeplass / park, eventuelt lysløype / turveg, eller at det skal bygges idrettsbane med tilhørende bygninger, parkeringsplasser og andre nødvendige anlegg.

Det kan også gis bestemmelser som fastlegger at bestemt bruk ikke skal tillates innenfor arealet, f. eks. ridning eller sykling på områder som er sårbare for slik ferdsel.

I friområder kan det oppføres bygninger som er i samsvar med formålet og som tjener områdets bruk for allmennheten. Eksempel på dette er anlegg for idrett og sport (REGFORM 440). Dette formålet dekker idrettshaller, svømmehaller, utendørs idrettsbaner med tilhørende bygninger mv. Det kan gis nærmere bestemmelser om hvilke bygninger og anlegg mv. som tillates opparbeidet av hensyn til friområdets bruk.

For bestemmelser om utforming av bygninger og arealer mv., se bestemmelser for de enkelte byggeområdene.

Friområde i sjø vil neppe være aktuelt uten direkte tilknytning til friområde på land. Forholdet til eiendomsrett eller eventuell ekspropriasjonshjemmel vil dermed være avklart. Fri-luftsområde etter nr. 6 kan dermed være et alternativ til friområde i sjø.