



Regjeringen.no

< Plan- og bygningsloven

(http://www.regjeringen.no/no/dokument/lover_regler/tolkningsuttalelser/plan--og-bygningsrett/plan--og-bygningsloven/id600034/)

§ 12-5 nr. 3 - spørsmål om friområde etter plan- og bygningsloven

Tolkningsuttalelse | Dato: 09.05.2019 | [Kommunal- og distriktsdepartementet](#)

(<http://www.regjeringen.no/no/dep/kdd/id504/>)

Mottaker: Linnet & Co Advokatfirma

Vår referanse: 19/2088-2

Vi viser til e-post 14. april 2019, med spørsmål om friområde etter plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 3. Departementet har også fått liknende spørsmål på telefon fra Fylkesmannen i Troms og Finnmark, og vi sender derfor kopi av brevet til fylkesmannen.

Vi understreker at vi kun uttaler oss generelt om de spørsmål som tas opp, og ikke har vurdert den konkrete saken som er bakgrunnen for henvendelsen. Før spørsmålene besvares, redegjøres kort for det som framgår av loven og forarbeidene.

I plan- og bygningsloven § 12-5 framgår hvilke arealformål som kan benyttes i en reguleringsplan. Her framgår det at friområder er ett av underformålene til hovedformålet grønnstruktur, og friområde kan derfor angis særskilt som et formål, jf. § 12-5 nr. 3. I plan- og bygningsloven § 12-7 framgår hvilke bestemmelser som kan gis i reguleringsplan, og etter nr. 14 kan det gis bestemmelser om hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesarealer.

I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) om plandelen av plan- og bygningsloven står det på s. 232 følgende:

"Etter gjeldende lov har friområder og parker vært offentlige formål. Det vil fortsatt være det vanlige utgangspunkt, men det vil heretter framgå av bestemmelse etter § 12-7 nr. 14, hvilke arealer som skal være offentlige."

På s. 235 i odelstingsproposisjonen under merknadene til § 12-7 nr. 14 står det:

"Bestemmelsen gir grunnlag for, i tilknytning til reguleringsplan, å fastsette hvilke arealer som skal være til offentlige formål innenfor arealformål i § 12-5 nr. 1, 2, 3, 4 og 6 eller fellesareal for flere eiendommer."

Det er stilt 3 spørsmål, som gjengis noe forenklet og kommenteres samlet nedenfor.

1. Er privat friområde et gyldig arealformål?
2. Kreves det at kommunen uttrykkelig angir området som fellesareal eller offentlig formål?
3. Kan kommunen foreta ekspropriasjon eller må det være gitt bestemmelser om offentlig formål for å gi grunnlag for ekspropriasjon?

Dersom et område angis som friområde, kan det etter plan- og bygningsloven gis bestemmelser om at området skal være til offentlige formål. Denne bestemmelsen kan benyttes for å presisere at området skal brukes til offentlige formål, dvs. at området skal være til bruk for allmennheten og eventuelt tilrettelegges for slik bruk. Plan- og bygningsloven regulerer generelt sett ikke eierforholdene, og bestemmelsen gjelder bruken til offentlig formål og ikke hvem som skal være eier. Dersom det gjennom bestemmelser angis at det skal være offentlig formål, innebærer dette likevel vanligvis at kommunen tar sikte på å erverve området. I noen tilfeller anses det ikke nødvendig å overføre eiendomsretten, men det kan være tilstrekkelig å sikre retten til å bruke og eventuelt tilrettelegge området for allmennheten. Det bør uansett gis bestemmelser om offentlig formål for å tydeliggjøre at området er tenkt sikret for allmenn bruk.

Etter loven kan det imidlertid gis bestemmelser om at friområder skal være fellesareal for private eiendommer dersom dette er påtenkt bruk. Slike områder vil være å anse som private friområder, i motsetning til offentlige friområder. For slike friområder, som erstatter fellesområder etter tidligere lov, går det imidlertid en grense mot hva som er aktuelt å angi som uteoppholdsarealer under formålet bebyggelse og anlegg etter § 12-5 nr. 1.

Dersom det ikke er gitt bestemmelser som avklarer bruken av området, vil det kunne framgå for eksempel av planbeskrivelsen hvilken bruk som er aktuell og hvordan bruken skal gjennomføres i praksis. Formålet friområde vil uansett være å anse som et gyldig formål, og det vil i utgangspunktet være å anse som et offentlig friområde.

Selv om et område er regulert til offentlig friområde, vil dette ikke automatisk sikre at allmennheten kan bruke området. Bruk og tilrettelegging vil være avhengig av at planen gjennomføres. Dette kan gjøres ved avtale eller om nødvendig ved ekspropriasjon.

Etter plan- og bygningsloven § 16-2 kan kommunen foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan. Dette gjelder for alle formål, unntatt landbruk. Lovens § 15-2 om innløsning gir grunneieren rett til i visse tilfeller å kreve at ekspropriasjonen blir foretatt straks. Det gjelder blant annet for grunn som er angitt til offentlige friområder, og vilkårene for øvrig er oppfylt. Dersom det er gitt bestemmelser om at friområdet skal være til offentlig formål, eller det på annen måte framgår at det gjelder et offentlig friområde, vil vilkårene kunne være oppfylt.

Kommunal- og distriktsdepartementet

TEMA

Plan, bygg og eiendom

TILHØRENDE LOV

> [Plan- og bygningsloven \(2008\)](http://www.regjeringen.no/no/dokumenter/plan-og-bygningsloven/id570450/) (<http://www.regjeringen.no/no/dokumenter/plan-og-bygningsloven/id570450/>)



Regjeringen.no

Ansvarlig for [Kommunal- og distriktsdepartementets sider](#):

Ansvarlig redaktør: [Kjersti Bjørgo](#)

Nettredaktør: [Henrik Enevold](#)

[Personvernerklæring for Kommunal- og distriktsdepartementet](#)

Tlf. + 47 22 24 90 90

E-post: postmottak@kdd.dep.no

Ansatte i KDD: [Depkatalog](#)

Organisasjonsnummer: 972 417 858