

KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENTET

Innhold

DEL III	7
1. Arealformål	7
1.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)	9
1.1.1. Boligbebyggelse	11
1.1.2. Fritidsbebyggelse.....	15
1.1.3. Sentrumsformål	17
1.1.4. Kjøpesenter.....	17
1.1.5. Forretninger	17
1.1.6. Offentlig eller privat tjenesteyting.....	18
1.1.7. Fritids- og turistformål	20
1.1.8. Råstoffutvinning	20
1.1.9. Næringsbebyggelse	21
1.1.10. Idrettsanlegg	21
1.1.11. Andre typer bebyggelse og anlegg	22
1.1.12. Uteoppholdsareal.....	22
1.1.13. Grav- og urnelund	23
1.1.14. Kombinert bebyggelse- og anleggsformål.....	23
1.1.15. Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål.....	24
1.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)	24
1.2.1. Veg	25
1.2.2. Bane (nærmere angitt baneformål).....	26
1.2.3. Lufthavn	27
1.2.4. Havn	27
1.2.5. Hovednett for sykkel	28
1.2.6. Kollektivnett.....	28
1.2.7. Kollektivknutepunkt.....	28
1.2.8. Parkering	29
1.2.9. Trasé for teknisk infrastruktur	29
1.2.10. Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer.....	29
1.2.11. Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer kombinert med andre angitte hovedformål.....	29
1.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)	30
1.3.1. Naturområde.....	30
1.3.2. Turdrag	30
1.3.3. Friområder	31
1.3.4. Parker.....	31

1.3.5.	Kombinerte grønnstrukturformål.....	31
1.3.6.	Angitt grønnstruktur kombinert med andre formål	31
1.4.	Forsvaret (§ 12-5 nr. 4).....	33
1.4.1.	Ulike typer militære formål	33
1.4.2.	Kombinerte militærformål.....	34
1.4.3.	Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	34
1.5.	Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift – LNFR (§ 12-5 nr. 5)	34
1.5.1.	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens resurser	34
1.5.2.	LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv.	35
1.5.3.	LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	35
1.6.	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)	35
1.6.1.	Ferdseil	36
1.6.2.	Farleder.....	36
1.6.3.	Fiske	37
1.6.4.	Akvakultur	37
1.6.5.	Drikkevann	37
1.6.6.	Naturområde.....	38
1.6.7.	Friluftsområde	38
1.6.8.	Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone.....	38
1.6.9.	Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	38
2.	Bruk av hensynssoner i reguleringsplan.....	38
2.1.	Anbefalte hensynssoner i reguleringsplan.....	39
2.2.	Sikrings-, støy- og faresoner	40
2.2.1.	Sikringssone	40
2.2.2.	Støysone	42
2.2.3.	Faresone.....	44
2.3.	Infrastruktursone	47
2.4.	Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv m.m.	47
2.5.	Sone for båndlegging.....	48
2.6.	Krav om felles planlegging	49
2.7.	Videreføring av reguleringsplan.....	50
3.	Bestemmelser i reguleringsplan	50
3.1.	Generelt om bestemmelser	52
3.2.	Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming	52
3.3.	Endring av bestemmelser	55

3.4.	Feltkoder til planer	56
3.5.	Bestemmelsenes innhold	56
3.5.1.	Utforming m.m.	56
3.5.2.	Vilkår for bruk eller forbud mot former for bruk	59
3.5.3.	Miljøkvalitet	61
3.5.4.	Funksjons- og kvalitetskrav.....	62
3.5.5.	Antall boliger, boligstørrelse, tilgjengelighet og utforming	64
3.5.6.	Verneverdi	65
3.5.7.	Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser	67
3.5.8.	Vannbåren varme	68
3.5.9.	Drifts- og skjøtselstiltak	68
3.5.10.	Rekkefølge.....	69
3.5.11.	Krav om detaljregulering for deler av planområdet eller bestemte typer av tiltak, og retningslinjer for slik plan	71
3.5.12.	Krav om undersøkelser.....	73
3.5.13.	Krav om fordeling av arealverdier og kostnader	73
3.5.14.	Offentlig eller fellesareal.....	74
3.6.	Særlig om bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde.....	75
3.7.	Særlig om sikring av anlegg i undergrunnen mot skade som følge av graving, boring, o.l. .	76
3.8.	Vedlegg og illustrasjoner som er juridisk bindende gjennom planbestemmelse.....	77
3.9.	Illustrasjoner uten rettslig virkning	77
4.	Plankartet.....	78
4.1.	Reguleringsplan – målestokk og tegnforklaring.....	78
4.2.	Det offentlige kartgrunnlaget (DOK)	79
4.3.	Eksempler på reguleringsplankart	80
4.4.	Noen sentrale forskjeller mellom plan- og bygningsloven av 1985 og plan- og bygningsloven av 2008 som har betydning for kartfremstillingen.....	82
5.	Rettsvirkning og gjennomføringsvirkemidler – erstatning, innløsning og utbyggingsavtaler	82
5.1.	Rettsvirkning av reguleringsplan.....	82
5.2.	Gjennomføring av reguleringsplan.....	84
5.3.	Erstatning og innløsning.....	85
5.3.1.	Innløsning og erstatning - Hovedregel	85
5.3.2.	Nærmere om innløsning og erstatning	85
5.4.	Utbyggingsavtaler	88
5.4.1.	Innledning.....	88
5.4.2.	Plan- og avtaleprosessen.....	88
6.	Dispensasjon, endring og oppheving av plan	90

6.1.	Dispensasjon.....	90
6.2.	Endring og oppheving av reguleringsplan.....	91
6.2.1.	Delegering av myndighet til å treffe vedtak om endring av reguleringsplan	92
6.2.2.	Delegering av myndighet til å treffe vedtak om oppheving av reguleringsplan.....	94
7.	Forholdet til sektorlover	95
7.1.	Generelt	95
7.2.	Oversikt over sektorlover som berører plan- og bygningsloven	95
7.2.1.	Lov om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. (energiloven)	96
7.2.2.	Lov 21. juni 1963 nr. 23 om vegar (veglova).....	96
7.2.3.	Lov av 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensning og om avfall (forurensningsloven)	96
7.2.4.	Lov 17. juni 2005 nr. 79 om akvakultur (akvakulturloven)	96
7.2.5.	Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven)	96
7.2.6.	Lov av 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova)	97
7.2.7.	Lov av 19. juni 2009 nr. 100 (naturmangfoldloven)	97
7.2.8.	Lov av 19. juni 2009 nr. 101 (mineralloven).....	97
7.2.9.	Lov av 24. november 2000 nr. 82 om vassdrag og grunnvann (vannressursloven)	97
7.2.10.	Lov av 14. desember 1917 nr. 17 om vassdragsreguleringer (vassdragsreguleringsloven).....	98
7.2.11.	Lov av 11 juni 1993 nr. 100 om anlegg og drift av jernbane, herunder sporveier, tunnelbane og forstadsbane m.m. (jernbaneloven).....	98
7.2.12.	Lov av 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven).....	98
7.2.13.	Lov av 5. juni 2009 nr. 35 om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven)	98
7.2.14.	Lov av 17. april 2009 nr. 19 om havner og farvann (havne- og farvannsloven)	98
7.2.15.	Lov av 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigheds- og rettshøve på fast eiendom m.m (jordskiftelova)	99
7.2.16.	Lov av 24. juni 2011 om folkehelsearbeid (folkehelseloven)	99
7.2.17.	Lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven)	99
7.2.18.	Lov av 15. mai 1992 nr. 47 om laksefisk og innlandsfisk mv. (lakse- og innlandsfiskloven)	99
7.2.19.	Lov av 11. juni 1993 nr. 101 om luftfart (luftfartsloven)	99
7.2.20.	Lov av 21. juni 1996 nr. 38 om statlig naturoppsyn (naturoppsynsloven)	100
8.	Vedlegg	100
	Vedlegg I.....	100
	Vedlegg II.....	101

DEL III

1. AREALFORMÅL

§ 12-5 Arealformål i reguleringsplan

For hele planområdet skal det angis arealformål. Arealformål kan deles inn i underformål og kombineres innbyrdes og med hensynssoner.

I nødvendig utstrekning angis områder for:

1. bebyggelse og anlegg,
herunder arealer for 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,
herunder areal for veg, bane, lufthavn, havn, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, trasé for nærmere angitt teknisk infrastruktur,
3. grønnstruktur,
herunder areal for naturområder, turdrag, friområder og parker,
4. Forsvaret,
herunder areal for ulike typer militære formål,
5. landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift, samlet eller hver for seg,
herunder områder for jordbruk, skogbruk, reindrift, naturvern, jordvern, særlige landskaphensyn, vern av kulturmiljø eller kulturminne, friluftsområder, seterområder, og landbruks-, natur- og friluftsområder der kommuneplanens arealdel tillater spredt bolig-, fritidsbolig- og næringsvirksomhet,
6. bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone,
herunder områder for ferdsel, farleder, fiske, akvakultur, drikkevann, natur- og friluftsområder.

Kongen fastsetter ytterligere underdeling i forskrift.

Plan- og bygningsloven § 12-5 omhandler arealformål i reguleringsplan og fastslår at det skal angis arealformål for hele planområdet. Arealformål er arealplankartets grunnleggende bestanddel. Et plankart kan i teorien bestå kun av arealformål og planavgrensning, men det vil i de fleste tilfeller være hensiktsmessig med ytterligere detaljering. Arealformålet skal gi lesere av planen en første, felles forståelse av hvilke typer av funksjoner som kan fylle området og hvilke typer av inngrep som er tillatt. Arealformål kan deles inn i underformål og kombineres innbyrdes, og med de hensynssoner og linjer, punktsymboler og påskrift en anser behov for. Angivelse kun av hensynssone eller bestemmelsesgrenser uten angivelse av underliggende arealformål er ikke tilstrekkelig.

De seks arealformålene med underformål i plan- og bygningsloven § 12-5 definerer konkret hva slags arealbruk som er tillatt innenfor et avgrenset areal. Det skal gå klart frem hva hvert område innenfor planavgrensningen er regulert til. Formålet gir bindende rammer for arealutnyttningen. Inndeling i hovedformål følger av hvilken funksjon arealbruken har i en videre sammenheng. Noen underformål kan finnes under ulike hovedformål, og da er det sammenhengen med områdene rundt som bestemmer hvilket formål som skal benyttes. Et eksempel er forskjellen mellom "naturformål" under "landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift" og "naturområde" under "grønnstruktur", er at "naturformål" skal benyttes utenfor bebygde områder mens "naturområde" skal benyttes når det er en del av grønnstrukturen i og ved bebygde områder.

Utvalget av arealformål som kan benyttes er like for områderegulering og detaljregulering.

I reguleringsplan kan man kombinere arealformål for samme areal; både hovedformål og underformål, også underformål fra ulike hovedformål kan kombineres så sant det ikke er motstrid mellom formålene når arealbruken finner sted. Kombinasjon av formål kan brukes både for å regulere virksomhet som skal foregå samtidig, og for å fastlegge tidsrekkefølge på ulike arealbruk innenfor samme areal.

Juridiske linjer, punkt og påskrift skal lette forståelsen av planen og angi relevante begrensninger for arealformålene. De er bindende, men for å oppnå ønsket fleksibilitet i planen, kan bestemmelsene angi målenøyaktighet. For eksempel kan bestemmelsene angi at omriss av planlagt bebyggelse er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 2 meter. Da kan plassering av bebyggelsen justeres i byggesak med inntil 2 meters avvik fra omriss av planlagt bebyggelse i reguleringsplan. Regulert grad av utnytting er uansett juridisk bindende, og fleksibilitet i forhold til byggenes plassering gir ikke fleksibilitet i forhold til grad av utnytting.

Juridiske linjer skal ikke benyttes som illustrasjon. Dersom en i tillegg ønsker å illustrere planen, kan dette gjøres i en egen illustrasjonsplan og eventuelt andre illustrasjoner. Illustrasjoner er retningsgivende, men kan også gjøres bindende gjennom bestemmelser.

Hovedformålene er uttømmende gitt i plan- og bygningsloven § 12-5. I vedlegg I til [kart- og planforskriften](#) er hovedformålene gitt en detaljert oppdeling i underformål for bruk i reguleringsplan. Dette må ses i sammenheng med at flere typer tiltak i § 4-3 i [byggesaksforskriften](#) er unntatt fra søknadsplikt, så langt tiltaket er detaljert avklart i gjeldende reguleringsplan. [Veileder til kart- og planforskriften del 3](#) gir ytterligere informasjon og eksempler på hva underformålene omfatter.

Eventuell ytterligere presisering kan gjøres i bestemmelser. Slike bestemmelser kan, i likhet med alle bestemmelser som er geografisk avgrenset, stedfestes med bestemmelsesgrense og tilhørende bestemmelsesområde på plankartet. Bestemmelsen kan også gjelde hele formålet.

Kart- og planforskriften § 9 stiller krav til endelig vedtatt arealplan og plankart mv. Kart- og planforskriften § 9 femte ledd andre punktum viser til kravene i [Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister \(NPAD\)](#) om fremstilling av plankart. Spesifikasjonens del 2 inneholder koder og regler for presentasjon (tegnereglene) for arealformål, hensynssoner, andre juridiske flater, linjer og punkter. I veileder til kart- og planforskriften er det gitt ytterligere veiledning om hva hvert enkelt underformål kan omfatte.

I kart- og planforskriften § 10 stilles særskilte krav til digitale arealplaner. Kravene i forskriften § 10 er utfyllende spesifisert i NPAD. NPAD del 3 og 4 spesifiserer hvordan man teknisk skal konstruere et arealplankart, samt datamodell for kommunalt planregister.

De tekniske kravene bygger på de juridiske rammene som er gitt i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften med vedlegg.

I kapitlene nedenfor er hvert av arealformålene med koder nærmere omtalt. Vi anbefaler å lese veileder til kart- og planforskriften sammen med reguleringsplanveilederen.

1.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Bebyggelse og anlegg	1001	
----------------------	------	--

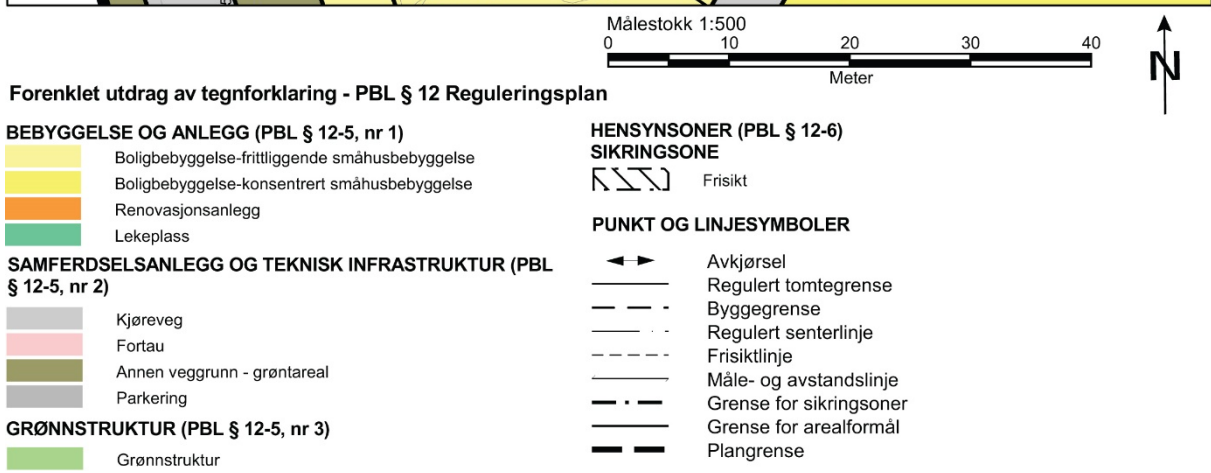
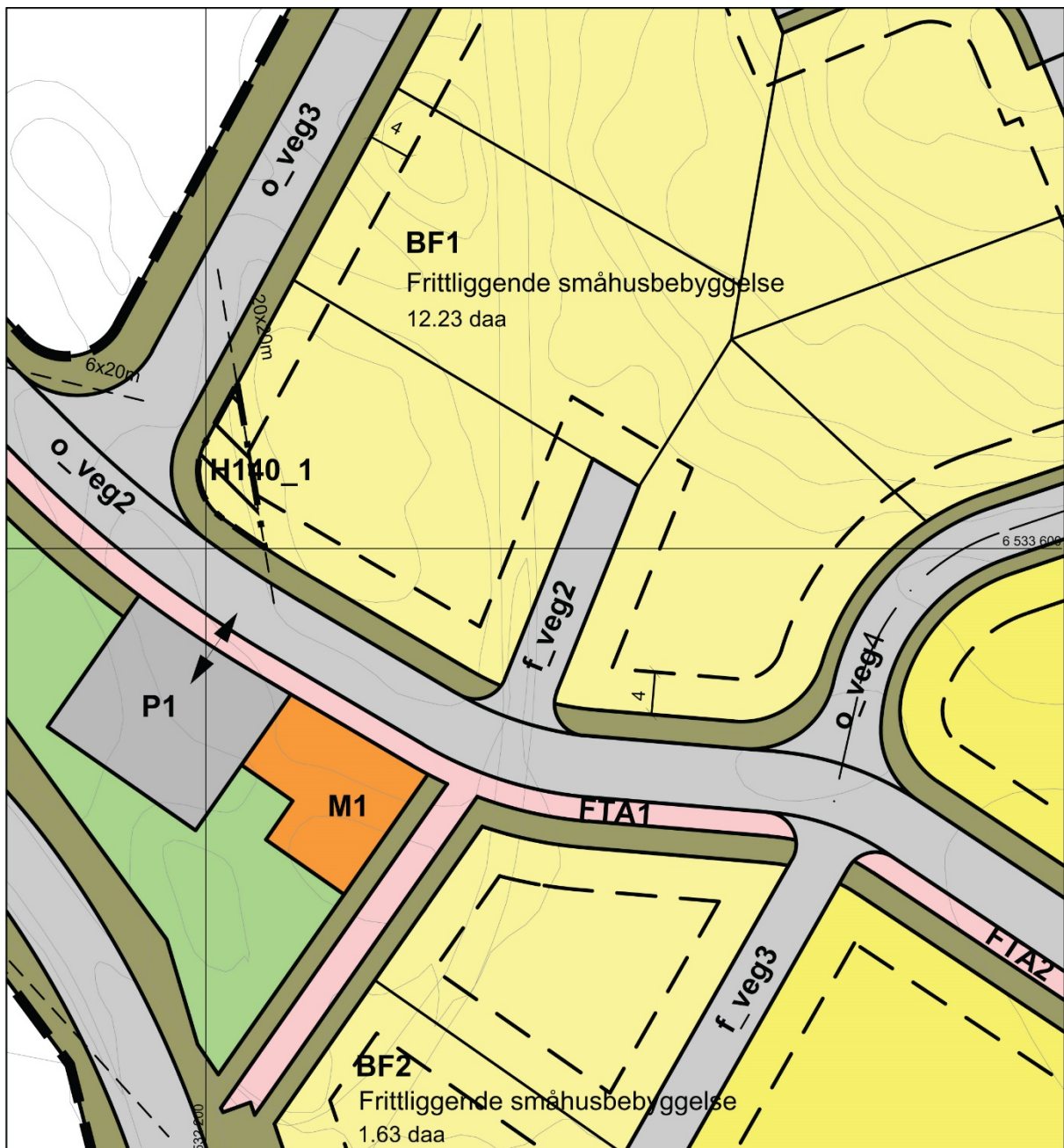
1. Bebyggelse og anlegg

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

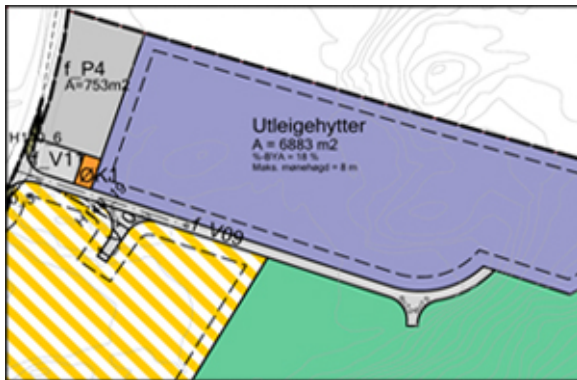
Formålet bebyggelse og anlegg er samlebetegnelsen for alle hovedtyper bebyggelse og anlegg etter loven. Allerede i kommuneplanens arealdel vil en normalt ha delt opp i de angitte underformålene (hovedtypene) listet opp i § 11-7 nr. 1, som i stor grad tilsvarer underformålene i § 12-5, ut fra hva som er/skal være det dominerende innslaget i arealbruken. I hvor stor grad reguleringsplankartet skal vise ytterligere underdeling i ulike formål som angitt i kart- og planforskriften vedlegg I avhenger av planens detaljeringsgrad, som ofte henger sammen med hvorvidt det er en områderegulering eller en detaljregulering. En områderegulering kan vise ett formål som eksempelvis boligbebyggelse, mens en detaljregulering innenfor samme område vil kunne vise en ytterligere inndeling av arealet til ulike typer boligbebyggelse med ulike utnyttelsesgrad, parkering og uteoppholdsareal. En områderegulering kan likevel være like detaljert som en detaljregulering.

Det fremkommer av plan- og bygningsloven § 12-5 første ledd at underformål kan kombineres innbyrdes. Kart- og planforskriften angir kombinert bebyggelse og anleggsformål som et ytterligere underformål. Angitt bebyggelse og anleggsformål kan også kombineres med andre angitte hovedformål. Kombinasjonene kan utdypes i planbestemmelser.

Interne veger inngår i arealformålet. Offentlige veger og veger som skal være felles for flere eiendommer, må vises som samferdselsanlegg. Det kan gis bestemmelser om hvilke arealer som skal være til offentlig formål eller fellesarealer, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 14.



Figuren viser hvordan offentlig veg og veger som er felles for flere eiendommer kan vises i plankartet i et område med frittliggende småhusbebyggelse.



Eksemplet viser en reguleringsplan med lavere detaljeringsgrad, der tomteinndeling ikke er bestemt eller utbyggingsområdene ikke skal deles inn i tomter. Plankartet viser veier fram til utbyggingsområdene, eventuelt med regulert avkjørsel (avkjørselspil).

1.1.1. Boligbebyggelse

Formålet boligbebyggelse omfatter arealer hvor alle former for permanent helårs boligbebyggelse og bruk til bolig samt tilhørende anlegg er tillatt. Tilhørende anlegg er slikt som fellesarealer, uthus, garasje, hage, grøntarealer og møteplasser. For ytterligere presisering kan det på reguleringsplannivå i samsvar med kart- og planforskriftens vedlegg I angis områder for:

- frittliggende småhusbebyggelse,
- konsentrert småhusbebyggelse,
- blokkbebyggelse og
- garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse.

I planbestemmelsene bør det sammen med grad av utnyttelse, høyder, etc. for hvert område/hver områdetype gis en definisjon av de begrepene som brukes for å unngå tolkningstvil. [Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder H-2300/2014 Grad av utnyttning – Beregnings- og måleregler kapittel 1](#) gir en oversikt over boligtyper og begreper/definisjoner som brukes.

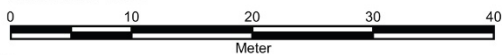
Formålet boligbebyggelse retter seg mot boligfunksjonen og ikke mot egenskaper ved beboerne. Formålet brukes også til eldreboliger og boliger for særskilte grupper, eksempelvis studenter, når boligen bebos individuelt. Planen kan verken gjennom arealformål eller bestemmelser knytte arealbruken til en særskilt gruppe beboere. Eventuelt behov for å regulere drift, virksomhet og personkrets/brukere, eierforhold/hvem som skal være eiere og liknende må derfor styres etter annet rettsgrunnlag slik som avtaler, konsesjoner, bevillinger og tilsvarende. Det kan fastsettes bestemmelse med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 5 om krav til lokalisering og utforming av boliger som skal bygges for eller tilpasses eldre, mennesker med ulike typer funksjonsnedsettelse og andre grupper med særlige behov.

Selv om primærformålet for et areal regulert til boligbebyggelse skal være bolig, vil det være mulig, etter en konkret vurdering, å åpne for annen begrenset bruk av arealet til virksomhet som skal ivareta boligområdets behov, eksempelvis en nærbutikk, barnehage, etc. Det må i så fall stilles krav til arealbegrensning, parkering, adkomst med mer for å begrense virksomheten tilpasset formålet. Normalt vil bestemmelser med nærmere krav til arealbruken passe best som utfyllende bestemmelser til en områderegulering med krav om detaljregulering. Her vil ofte et felt ha krav om underdeling for å vise ulike typer boligbebyggelse med ulike

utnyttelsesgrad, adkomstveier, parkering, felles uteoppholdsarealer, grønnstruktur, lekearealer, etc. Da vil forutsetningen være at den nøyaktige plasseringen for disse supplerende formålene skal vises i detaljreguleringen. Dette kan også tas som del av byggesaken dersom et konkret område eller bygningstypen åpner for slike tilleggsformål. Forutsetningen er uansett at den aktuelle arealbruken kan konsekvensutredes. Bruk av kombinerte formål vil også være et alternativ for slike områder.



Målestokk 1:500



Forenklet utdrag av tegnforklaring - PBL § 12 Reguleringsplan

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

-  Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
-  Bolig/Forretning

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

-  Kjøreveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Parkering









GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

-  Friområde

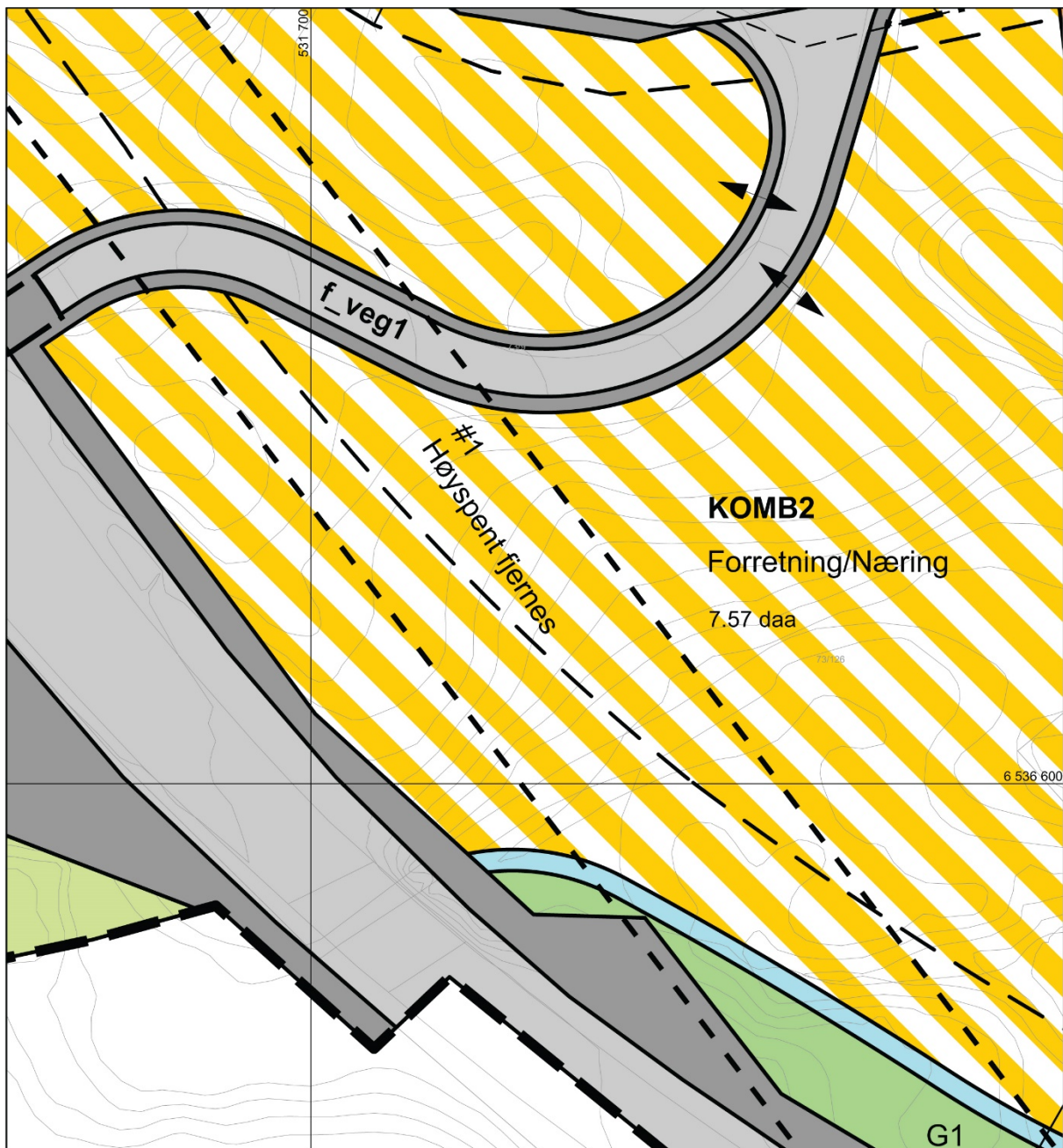
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, nr 6)

-  Skipsled

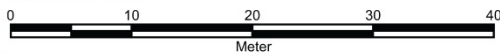
PUNKT OG LINJESYMBOLER

-  Avkjørsel
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Byggegrense
-  Måle- og avstandslinje
-  Regulert høyde
-  Grense for arealformål
-  Plangrense

Eksempel på plankart med kombinert arealformål for bolig og forretning.




Målestokk 1:500




Forenklet utdrag av tegnforklaring - PBL § 12 Reguleringsplan

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

 Kjøreveg

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

 Grønnstruktur

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, nr 5)

 Landbruksformål

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, nr 6)


 Friluftsområde


PUNKT OG LINJESYMBOLER

 Avkjørsel

 Byggegrense

 Frisiktlinje

 Grense for bestemmelsesområde

 Grense for arealformål

 Plangrense

Eksempel på plankart med arealformål kombinert bebyggelse og anlegg, og grense for bestemmelsesområde med henvisning til bestemmelse #1.

1.1.2. Fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse omfatter ordinære fritidsboliger med tilhørende anlegg, og formålet kan på samme måte som boligbebyggelse presiseres ytterligere som:

- frittliggende,
- konsentrert bebyggelse,
- blokk og
- kolonihage.

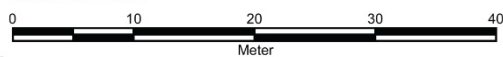
Fritidsbebyggelse er bebyggelse som er beregnet til å bebos i kortere tidsrom til fritidsformål ved privat bruk, med varierende størrelse og standard. Også setre, støler, skogskoier, rorbuer, våningshus og ikke-kommersielle leirsteder faller innenfor fritidsbebyggelse dersom de i hovedsak er oppført eller bruksendret til privat fritidsformål. Utleiehytter og leirplass inngår i arealformålet fritids- og turistformål. Dersom bygg er beregnet på kommersiell virksomhet som del av reiselivsvirksomhet, skal de reguleres til nærmere angitt næringsbebyggelse som f.eks. hotell eller overnatting. Se veilederen [Garden som ressurs](#).

Overgang fra fritidsbolig til helårsbolig er en bruksendring som krever tillatelse. Søknaden om bruksendring må vurderes blant annet i forhold til planformålet.

Veilederen [T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse](#) gir råd om hvilke grep som kan tas for å sikre kvaliteten på fritidsbebyggelsen.



Målestokk 1:500



Forenklet utdrag av tegnforklaring - PBL § 12 Reguleringsplan

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

 Fritidsbebyggelse


SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

 Parkering

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

 Friområde

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, nr 5)

 Friluftsmål

HENSYNSONER (PBL § 12-6)


SONE MED SÆRLIG ANGITT HENSYN

 Bevaring naturmiljø

PUNKT OG LINJESYMBOLER

 Planlagt bebyggelse

 Grense for arealmål

 Grense for angitt hensynsoner

 Plangrense

Eksempel på hvordan fritidsbebyggelse og hensynssone for naturmiljø vises i plankart.

1.1.3. Sentrumsformål

Sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen. Dersom et av disse formålene ikke tillates, må det fremgå av bestemmelser. Sentrumsformål er mest aktuelt å bruke i områdereguleringer der en forutsetter oppfølging gjennom detaljreguleringer, men loven setter ingen begrensning av bruken for detaljregulering. I de fleste tilfeller vil det i detaljregulering være mer hensiktsmessig å benytte de aktuelle underformålene hver for seg, eller i kombinasjon. Når man vil ha mindre detaljert styring, kan sentrumsformål i en detaljregulering, være aktuelt. Fordelingen mellom de detaljerte underformålene kan da angis i bestemmelsene. Detaljeringsgrad vurderes ut ifra plansituasjonen og forholdene på stedet.

1.1.4. Kjøpesenter

Etablering og utvidelse av kjøpesentre er styrt gjennom rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre, fram til den avløses av regional planbestemmelse.

Et kjøpesenter er i utfyllende kommentarer til rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre definert slik:

"Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og 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."

I bestemmelsen fastlegges det at kjøpesentre bare kan etableres eller utvides i samsvar med retningslinjer i godkjente regionale planer. I områder som ikke omfattes av slike regionale planer, vil kjøpesentre større enn 3000 m² bruksareal ikke være tillatt. Fylkesmannen kan gi samtykke til å fravike bestemmelsen om etablering av kjøpesentre, dersom dette etter en konkret vurdering anses å være forenlig med formålet. For forretningsareal over 3000 m² som faller inn under definisjonen av kjøpesenter, bør kjøpesenter brukes som arealformål. Dersom det brukes andre formål, må bestemmelsene klargjøre at også kjøpesenter omfattes, det vil si at det må angis særskilt at dette er tillatt. Den rikspolitiske bestemmelsen for kjøpesentre trådte i kraft 1. juli 2008 og har en varighet på inntil 10 år, dvs. at den utgår 1. juli 2018 med mindre den blir avløst av en regional planbestemmelse i henhold til plan- og bygningsloven § 8-5.

1.1.5. Forretninger

Formålet brukes til å definere areal for forretninger, det vil si virksomheter som i hovedsak driver med kjøp og salg av varer. I bestemmelsene kan det angis at det skal være forretninger for plasskrevende varehandel, annen detaljvarehandel eller dagligvarer. Bransjeregulering, eller konkretisering av bestemte varegrupper utover dette er ikke tillatt. Se for øvrig pkt. 3.5.2. om vilkår for bruk eller forbud mot former mot bruk.

Forretninger inngår også i formålene kjøpesenter og sentrumsformål. Er forretningsarealet større enn 3000 m² og faller inn under definisjonen av kjøpesenter, bør kjøpesenter brukes som formål.

Forretning vil ofte være aktuelt å kombinere med andre formål, eksempelvis bolig, kontor, næring og tjenesteyting.

Det kan være aktuelt å gi bestemmelser om maksimum og minimum arealstørrelser på forretninger, krav til parkering for bil og sykkel, forplass, stedfesting av varelevering og ellers bestemmelser om grad av utnytting, utforming, rekkefølgekrav og krav til dokumentasjon med mer. Se mer om dette nedenfor i kapittel 3 om planbestemmelser.

1.1.6. Offentlig eller privat tjenesteyting

Formålet offentlig eller privat tjenesteyting kan i reguleringsplan omfatte en lang rekke underformål (angitte virksomheter) som:

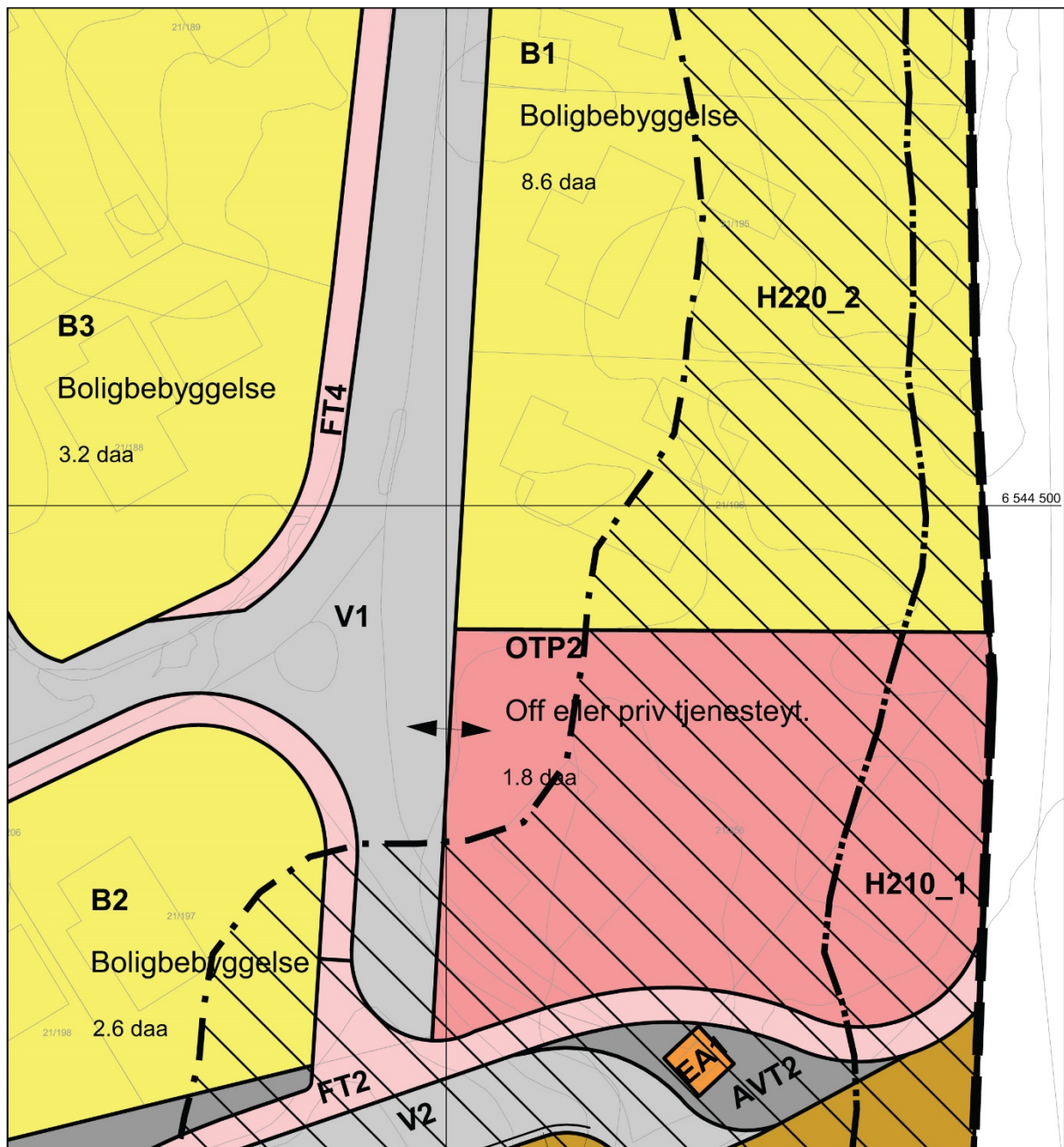
- barnehage,
- undervisning,
- institusjon,
- kirke/annen religionsutøvelse,
- forsamlingslokale,
- administrasjon og
- annen offentlig eller privat tjenesteyting.

I veileder til kart- og planforskriften del 3 er det gitt ytterligere eksempler på hva underformålene angitt i forskriftens vedlegg I omfatter, som f.eks. at forsamlingslokale kan omfatte kino, konsertsal, teater, menighetshus og bedehus.

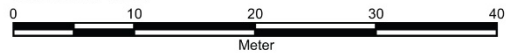
Hvilke arealer som eventuelt skal være for offentlig tjenesteyting, må angis i bestemmelse etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 14.

Offentlig eller privat tjenesteyting inkluderer virksomheter som driver med salg av tjenester som hovedvirksomhet, men som også kan drive med salg av varer som bigeskjeft. En frisørsalong er en slik enhet; hovedvirksomheten er salg av en tjeneste, men den kan også drive med salg av varer som hårprodukter o.l.

Annen offentlig eller privat tjenesteyting kan spesifiseres ytterligere. Bevertning faller både inn under annen offentlig og privat tjenesteyting samtidig som det er et underformål til næringsbebyggelse. Ved valg av formål bør det legges vekt på hva som skal være hovedfunksjonene ellers i området, som hva området er avsatt til i kommuneplanens arealdel. Består arealformålene i hovedsak av industri-, håndverks- og lagervirksomhet, benyttes underformålet bevertning. Er offentlig eller privat tjenesteyting dominerende i området, skal underformålet for annen offentlig eller privat tjenesteyting brukes med presisering av hvor mye av arealet som skal brukes til det aktuelle formålet.



Målestokk 1:500



Forenklet utdrag av tegnforklaring - PBL § 12 Reguleringsplan

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Energianlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

- STØYSONE**
- Rød sone iht. T-1442
 - Gul sone iht. T-1442

PUNKT OG LINJESYMBOLER

- Avkjørsel
- Plangrense
- Byggegrense
- Regulert støttemur
- Grense for støysoner
- Grense for arealformål

Eksempel på plankart med arealformål offentlig eller privat tjenesteyting.

1.1.7. Fritids- og turistformål

Formålet omfatter underformål som:

- utleiehytter,
- fornøyelsespark,
- campingplass og
- leirplass.

Utleiehytter kan blant annet omfatte utleie av rorbu, kommersielt leirsted med mer. Private fritidshytter inngår ikke i formålet.

Områder regulert til fritids- og turistformål må brukes til næringsmessig utleie av hver enkelt boenhet i minst ni måneder av året, og det er faktisk bruk, ikke eierformen som er avgjørende. Eksempelvis vil dette gjelde enheter for salg og tilbakeleie.

Dersom det tas sikte på en større andel privat bruk, bør området reguleres til fritidsbebyggelse med bestemmelser som sikrer at det legges særskilt til rette for mulighet for utleie, men uten utleieplikt. Det kan også reguleres til kombinerte formål fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål.

Private utleiehytter som utgjør en del av det økonomiske driftsgrunnlaget for en landbrukseiendom, er i plansammenheng fritidsbebyggelse og ikke en del av landbruket. Driftsbygninger i landbruket, eksempelvis setre og fiskebuer, kan brukes til utleie/gårdsturisme deler av året uten å være regulert til fritidsbebyggelse, så sant bygningen er nødvendig i forbindelse med utøvelse av landbruksnæringen. Bruksendring fra landbruksbygg til utleie og fritidsformål krever søknad om bruksendring, og må blant annet vurderes i forhold til planformålet. Der kommuneplanen har åpnet for spredt næringsbebyggelse, kan de angitte tiltakene som oftest gjennomføres på grunnlag av enkeltsaksbehandling. I enkelte tilfeller kan det likevel være nødvendig med reguleringsplan. Krav om reguleringsplan kan følge direkte av loven eller dersom det er stilt krav om det i bestemmelsene til kommuneplanen. Spredt næringsbebyggelse vil imidlertid ikke fange opp alle typer tiltak for tilleggsnæringer i landbruket, og vil heller ikke passe like godt i alle situasjoner. I enkelte kommuner vil det kunne være mer hensiktsmessig å behandle hver sak gjennom dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Kommunen kan vedta veiledende retningslinjer for behandlingen av slike dispensasjoner som del av planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel. Se veilederen [Garden som ressurs](#).

1.1.8. Råstoffutvinning

Formålet har kun ett underformål:

- steinbrudd og masseuttak.

Inn under formålet faller uttak av mineralske løsmasser (masseuttak), fastfjellforekomster for produksjon av byggeråstoff og liknende (steinbrudd), samt uttak av industrimineraler og malm.

[Veilederen om mineralske forekomster og planlegging etter plan- og bygningsloven](#) redegjør for samspillet mellom plan- og bygningsloven, forurensningsloven og mineralloven. Den er utarbeidet som en temaveileder i samråd med Direktoratet for mineralforvaltning. Sammen med veilederen har departementet lagt ut eksempel på plankart og reguleringsbestemmelser.

For regulering av rene massedepoier benyttes formålet annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (under formålet andre typer bebyggelse og anlegg), med nærmere presisering av formålet i bestemmelsene.

1.1.9. Næringsbebyggelse

Næringsbebyggelse omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet, mens forretning, handel og tjenesteyting ikke inngår. Formålet kan underdeles i:

- kontor,
- hotell/overnatting,
- bevertning,
- industri,
- lager,
- bensinstasjon/vegserviceanlegg og
- annen næring.

Underformålet annen næring kan omfatte bl.a. messehall, konferansesenter og forskningscenter/-park.

Kontor forbindes gjerne med "administrasjon" og faller da inn under formålet næringsbebyggelse. Tjenesteyting brukes når det er mer typisk kunderettet "produksjon". Tjenesteyting genererer normalt mer trafikk enn kontor.

I industri inngår ikke avfallsanlegg. For slike anlegg brukes underformål til hovedformålet andre typer bebyggelse og anlegg.

Det kan ofte være aktuelt å kombinere næring med andre formål, eksempelvis bolig, forretning og/eller tjenesteyting. I vedlegg I til kart- og planforskriften er det listet opp hvilke kombinasjonsformål som kan brukes. Det er også mulig å etablere andre kombinasjoner enn de som er angitt i vedlegget. Kombinasjonene må da framgå av bestemmelsene.

1.1.10. Idrettsanlegg

Idrettsanlegg omfatter:

- skianlegg,
- skiløypetrasé,
- idrettsstadion,
- nærmiljøanlegg,
- golfanlegg,
- motorsportanlegg,
- skytebane og
- andre idrettsanlegg.

Skianlegg kan være bl.a. hoppbakke, alpinanlegg, skiskytebane og snøproduksjonsanlegg. Skiløypetrasé omfatter bl.a. rulleskiløype, mens idrettsstadion omfatter bl.a. idrettshall, flerbrukshall og svømmehall.

Idrettsanlegg kan innbefatte kommersielt treningssenter ved bruk av bestemmelser når et slikt senter er en liten del av et større anlegg. Ellers skal treningssentre reguleres til annen offentlig eller privat tjenesteyting.

1.1.11. Andre typer bebyggelse og anlegg

Formålet omfatter en rekke anlegg, med hovedvekt på (kommunal)tekniske anlegg og større terrenginngrep:

- godsterminal,
- godslager,
- energianlegg (her kan en ved bestemmelse angi at det gjelder område for trafo og evt. samtidig legge inn hensynssone for faresone over),
- fjernvarmeanlegg,
- vindkraftanlegg,
- vannforsyningsanlegg,
- avløpsanlegg,
- renovasjonsanlegg,
- øvrige kommunaltekniske anlegg (herunder også privat eide anlegg),
- telekommunikasjonsanlegg,
- småbåtanlegg i sjø og vassdrag (mindre fellesbrygger uten eget driftsselskap),
- småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (båtopplag på land må spesifiseres ved bruk av bestemmelse),
- uthus/naust/badehus og
- annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg. (Disse kan med bestemmelse omfatte snøopplag, støyvoll, massedeponi og andre større terrenginngrep).

For planlegging av vindkraftanlegg vises det til [retningslinjer for planlegging og lokalisering av vindkraftanlegg](#) og [veileder for kommunal behandling av små vindkraftanlegg](#).

Småbåtanlegg vil være et anlegg i mindre skala enn en småbåthavn, og vanligvis uten eget driftsselskap. Det vil typisk være fellesbrygger med båtplasser for nærmere angitte brukere (eksempelvis bolig- eller fritidseiendommer samt ev. nødvendige gjesteplasser). For større anlegg for småbåter av allmenn karakter brukes formålet "småbåthavn" under hovedformål nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Båtopplag på land spesifiseres ved bruk av bestemmelse.

Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg kan med bestemmelse omfatte snøopplag, støyvoll, massedeponi og område hvor større terrenginngrep kan gjennomføres (med beskrivelse).

For enkelte av underformålene vil det være noe overlapp med plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

1.1.12. Uteoppholdsareal

Formålet omfatter:

- lekeplass,
- gårdsplass,
- parselhage og
- annet uteoppholdsareal.

I boligområder vil uteoppholdsarealet være en del av formålet for boligbebyggelse. Uteoppholdsareal vil også være aktuelt å bruke i områder med f.eks. blokkbebyggelse. Planbeskrivelsen bør vise hvilke kvaliteter uteoppholdsarealene har (f.eks. sol- og skyggeforhold, helning og tilgjengelighet), og bestemmelsene kan stille krav til opparbeidelse, størrelse, osv.

[Teknisk forskrift](#) har definisjon av minste uteoppholdsareal i § 5-6. [Veileder Grad av utnyttning kapittel 2](#) gir nærmere råd og eksempler på bestemmelser og lekeplassnormer.

1.1.13. Grav- og urnelund

Formålet grav- og urnelund omfatter:

- krematorium og
- nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund.

[Gravferdsloven](#) med den tilhørende [gravferdsforskriften](#) stiller krav til opparbeidelse av grav- og urnelunder.

1.1.14. Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

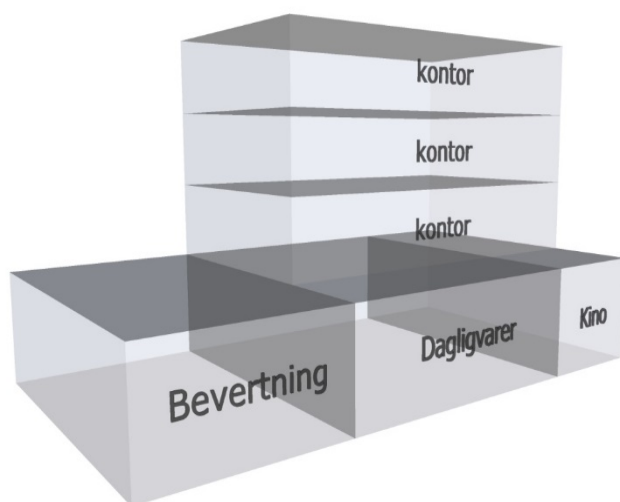
Det er spesifisert 14 forhåndsdefinerte kombinasjoner av bebyggelses- og anleggsformål basert på de mest brukte kombinasjonene:

- bolig/forretning,
- bolig/forretning/kontor,
- bolig/tjenesteyting,
- bolig/kontor,
- forretning/kontor,
- forretning/kontor/industri,
- forretning/industri,
- forretning/kontor/tjenesteyting,
- forretning/tjenesteyting,
- næring/tjenesteyting,
- kontor/lager,
- industri/lager,
- kontor/industri og
- kontor/tjenesteyting.

1.1.15. Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Hvis det som skal reguleres/planlegges ikke passer inn i noen av kategoriene, er det dette formålet som må benyttes. Her kombineres angitte bebyggelse- og anleggsformål med andre angitte hovedformål. I tillegg kan alle formål kombineres, også på tvers av hovedformål, så lenge det ikke er motstrid mellom formålene som kombineres.

Bestemmelsene må presisere hvordan kombinasjonen av formål er tenkt. Det kan være ved angivelse av maks bruksareal for de ulike formålene i kombinasjonen, hvilke områder/etasjer som kan benyttes til ulike formål eller et tidsavgrenset skille mellom ulike formål i kombinasjonen. En tidsavgrensning i bestemmelsene kan være et klokkeslett, en dato eller når en definert hendelse inntreffer.



Eksempel på bygg innenfor kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting, der bestemmelsene spesifiserer at andre til fjerde etasje skal benyttes til kontor mens første etasje kan benyttes til ulike typer forretninger og tjenesteyting.

1.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001	
--	------	--

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

herunder areal for veg, bane, lufthavn, havn, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, trasé for nærmere angitt teknisk infrastruktur

I reguleringsplaner kan også private veger inngå. Det er imidlertid ikke etablert et eget formål for å skille mellom privat veg og offentlig veg. Bestemmelser om dette kan angis med påskrift i plankartet eller tekstlig for seg. For planer i store målestokker tegnes samferdselsanleggene med formålsflater.

Geometri for de fleste typer samferdselsanlegg er tilgjengelig i grunnkartet som er mottatt fra kommunen.

1.2.1. Veg

Veg omfatter underformålene:

- kjøreveg,
- fortau,
- torg,
- gatetun,
- gang-/sykkelveg,
- gangveg/gangareal/gågate,
- sykkelveg/-felt,
- annen veggrunn - tekniske anlegg og
- annen veggrunn - grøntareal.

For offentlige veger vil vegnormalene etter [vegloven](#) være et naturlig utgangspunkt for hvilke tekniske krav som skal løses og stilles i reguleringsplan. [Statens vegvesen har gitt ut egne håndbøker for planlegging av veg](#), hvor Håndbok N100 Veg- og gateutforming er den grunnleggende.

Gjennom bestemmelser etter § 12-7 nr. 14 kan det angis om vegformålet er privat eller offentlig veg. Dersom veg, eller deler av veg, skal forbeholdes kollektivtrafikk, kan dette presiseres i bestemmelsene som kollektivgate eller kollektivfelt.

Andre aktuelle forhold å gi bestemmelser om er vegbredde, antall kjørefelt, stigningsforhold, avkjørsler og utforming og utførelse av terrenginngrep som følge av veganlegget, eksempelvis krav om at vegskjæringer og fyllinger skal påføres jord og tilsås/beplantes. Slike krav kan illustreres i planbeskrivelsen. Illustrasjonen kan eventuelt gjøres juridisk bindende gjennom bestemmelse til planen.

Gatetun

Innenfor underformålet gatetun kan det ved bestemmelser angis ulike typer sambruksareal, beplantning- og lekeareal, av- og påstigning, gang- og sykkelveg, innkjørsel til parkeringsanlegg, parkering, møbleringssoner og gågate. Det er sammenhengen bruken av området inngår i som avgjør hvilket formål som skal benyttes. En lekeplass tilknyttet en offentlig gågate i et tettbebyggt strøk er en naturlig del av gatetunet og inngår derfor i formålet gatetun.

Sykkelveg/-felt

Formålet omfatter alle alternativer for separate anlegg for sykkeltrafikk.

Annen veggrunn – tekniske anlegg

Dette underformålet benyttes for arealer til grøfter, tekniske installasjoner, inkludert mindre tekniske bygninger (pumpehus, etc.) I dette underformålet inngår også skjæringer og støttemurer m.m. Rasteplasser med tilhørende servicebygg er et eget underformål under parkering og skal ikke inngå i arealer avsatt til annen veggrunn. Statens vegvesens servicestasjoner inngår også i formålet. Generelt skal restarealer langs veg vises med dette

formålet og ikke som grøntareal så framtidig de ikke faktisk har funksjon som og inngår i grøntareal.

Annen veggrunn – grøntareal

Dette underformålet benyttes for areal som i hovedsak forutsettes beplantet eller bevart grønt og som skal inngå i vegens eiendomsområde. Formålet kan omfatte arealer for skråningsutslag, ulike sikkerhetssoner, arealer for beplantning, som f.eks. gatetrær, trekker og alleer, så sant disse er opparbeidet slik at de funksjonelt inngår i/opleves som et grønt areal. Formålet kan også benyttes for grøftearealer der det ikke er hensiktsmessig å skille ut arealer for tekniske anlegg spesielt. Der disse arealene grenser opp mot LNFR-områder og grønnstrukturområder bør det diskuteres med vegeier hvor formåls grensen bør gå. Arealer som skal eies av vegeier og er nødvendige for å opprettholde vegens funksjonalitet, skal normalt reguleres til vegformål (annen veggrunn – grøntareal) selv om de funksjonelt også inngår i grønnstrukturen eller LNFR.

1.2.2. Bane (nærmere angitt baneformål)

Bane omfatter underformålene:

- trasé for jernbane,
- trasé for sporveg/forstadsbane,
- trasé for taubane,
- stasjons-/terminalbygg,
- holdeplass/plattform,
- leskur/plattformtak,
- tekniske bygninger/konstruksjoner,
- annen banegrund - tekniske anlegg og
- annen banegrund - grøntareal.

Trasé for jernbane

Formålet brukes til trasé for jernbane. I formålet inngår selve sporene (skinnene) med følgende elementer:

- Strømforsyningsanlegg - Kontaktledningsanlegget sikrer kontinuerlig overføring av elektrisk energi til togene.
- Signalanlegg: Sikrer trygg, rask og punktlig togframføring.
- Underbygning: Sikrer at sporet ligger stabilt.
- Teleanlegg: Sikrer nødvendig samband.
- Overbygning: Sikrer at krav til aksellast, komfort, sikkerhet og hastighet ivaretas i togframføringen.

Se brosjyren fra Bane NOR (tidligere Jernbaneverket) [Slik fungerer jernbanen](#).

Formålet skal ikke brukes til bygninger. Tekniske anlegg som ikke er en del av selve sporet, inngår ikke i formålet.

Trasé for sporveg/forstadsbane

Trasé for sporveg (trikk) er skinnegangen og øvrig infrastruktur i bygatene (bytrikk), men brukes også om enkelte forstadsbaner og bybaner med tilhørende materiell.

Sporveg/forstadsbane er i hovedsak drevet med elektrisitet. Kontaktledningsanlegg og signalanlegg mv. inngår i formålet. Skillet mellom forstadsbane, trikk og bybane er ofte flytende.

1.2.3. Lufthavn

Lufthavn omfatter underformålene:

- lufthavn - landings-/taxebane,
- lufthavn – terminalbygg,
- lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg og
- landingsplass for helikopter, o.a.

1.2.4. Havn

Havn omfatter underformålene:

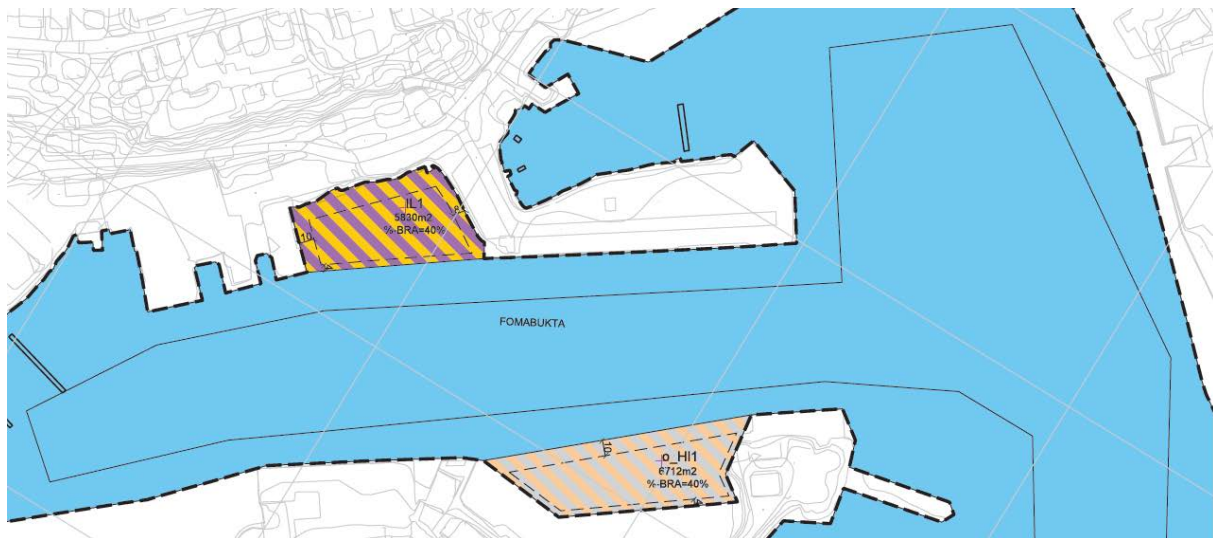
- kai,
- havneterminaler og
- havnelager.

Formålet havn omfatter offentlige havneformål på land knyttet til større båter og skip. For de tilhørende sjøområdene kan formålet havneområde i sjø eller formålet hoved- og biled, alternativt formålet farled under hovedformål nr. 6 bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, benyttes.

For småbåthavner er det et eget formål. Dette formålet kan trekkes inn på land og gjennom bestemmelser også omfatte båttopplag på land. Småbåthavn benyttes typisk der det skal etableres anlegg for småbåter av mer allmenn karakter, og bruken ikke er begrenset til nærmere fastsatte eiendommer, jf. formålet småbåtanlegg i sjø og vassdrag og formålet småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Det er viktig å vise strandlinja tydelig i planen, og at man er presis i bestemmelsene på hva som er tillatt. Utfylling i sjø, landgjenvinning, utforming av havneanlegget, behov for mudring, eventuelle opplag av kjemikalier, vaskeplasser mv. skal beskrives, og dersom planen skal legge til rette for dette, skal det vises på plankartet og gis bestemmelser. Behov for tillatelser etter sektorlov, for eksempel [forurensningsforskriftens](#) bestemmelser om mudring og dumping i sjø og vassdrag, bør beskrives.

Rundskriv om lovgrunnlaget for planlegging og ressursutnytting i kystnære sjøområder er under utarbeidelse i departementet. Det utarbeides også en egen planveileder for sjøområdene. Kystverket har utarbeidet en egen [veileder om planmedvirkning](#). Hovedfokuset er å synliggjøre Kystverkets roller, interesser og forvaltningsansvar i arealplaner.



Utsnitt av reguleringsplan for Båtsfjord havn. Utsnittet av reguleringsplanen viser havneområdet i sjø, kombinasjonsområde for industri og lager på land og kombinasjonsområdet havneområde for industri på land.

1.2.5. Hovednett for sykkel

Hovednett for sykkel har ingen underformål. Et hovedvegnett for sykkel består av mange ulike løsninger, både gang- og sykkelveger, sykkeleक्सpressveger, blandet trafikk, sykkelfelt, sykkelveger osv.

1.2.6. Kollektivnett

Kollektivnett omfatter underformålet:

- trasé for nærmere angitt kollektivtransport.

Alternativt kan kollektivtrasé avsettes som baneformål eller del av kjøreveg (kollektivgate eller kollektivfelt). I mer detaljerte planer vil en normalt bruke underformål trasé for nærmere angitt kollektivtransport for å klargjøre hvilke typer kollektivtransport som inngår.

1.2.7. Kollektivknutepunkt

Kollektivknutepunkt omfatter underformålene:

- kollektivanlegg,
- kollektivterminal,
- kollektivholdeplass (som f.eks. bussholdeplass og busslomme) og
- pendler-/innfartsparkering.

Kollektivknutepunkt kan benyttes også når det bare er tale om én type kollektivmiddel, eksempelvis buss. For baneformål er det et eget underformål for stasjons-/terminalbygg, holdeplass/plattform eller leskur/plattformtak som alternativt kan benyttes.

Kollektivknutepunkt omfatter ikke forretning eller næring, men kan eventuelt benyttes i kombinasjon med disse formålene.

1.2.8. Parkering

Parkering omfatter underformålene:

- rasteplass,
- parkeringsplasser og
- parkeringshus/-anlegg.

Parkeringsplasser kan ved angivelse i bestemmelser og eventuelt med bestemmelsesområde på plankart blant annet være taxiholdeplass, særskilt tilrettelagte parkeringsplasser, sykkel-/motorsykkel-/bussparkeringsplasser og ladestasjon for elbil eller plugin hybrid-bil.

1.2.9. Trasé for teknisk infrastruktur

Trasé for teknisk infrastruktur omfatter:

- energinett,
- fjernvarmenett,
- vann- og avløpsnett,
- vannforsyningsnett,
- avløpsnett,
- overvannsnett,
- avfallssug,
- telekommunikasjonsnett,
- andre teknisk infrastrukturtraséer og
- kombinerte tekniske infrastrukturtraséer.

Disse formålene brukes der offentlig teknisk infrastruktur skal sikres fremføring og gjelder kun for traséer (og eventuelt kummer og lignende). For tilknyttede bygninger og tekniske anlegg benyttes passende underformål under andre typer bebyggelse og anlegg (hovedformål bebyggelse og anlegg) eller eventuelt veg og bane (hovedformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur).

1.2.10. Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer

Der det er aktuelt å legge trasé for teknisk infrastruktur i veg- eller banetrasé bør dette framgå av plankartet ved at kombinasjonsformålet benyttes.

1.2.11. Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer kombinert med andre angitte hovedformål

Dette kan f.eks. være bygge- og anleggsformål kombinert med trasé for fjernvarme.

1.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Grønnstruktur	3001	
---------------	------	--

3. Grønnstruktur

herunder areal for naturområder, turdrag, friområder og parker

Grønnstruktur er områder med vegetasjonspreg som er mer eller mindre sammenhengende og som også forbinder grønne områder i byggesoner med friluftsområder utenfor. En grønnstruktur kan bestå av parker, lekeplasser, badeplasser med mer samt forbindelsen mellom disse. En hovedmålsetning med grønnstruktur er at den skal inngå i en struktur som skal være allment tilgjengelig. I reguleringsplan skal grønnstrukturen gjenspeile og utfylle grønnstrukturen i kommuneplan. Regulert grønnstruktur bør ha sammenheng med grønnstruktur i tilstøtende planer, og være tilgjengelig fra offentlig veg dersom området skal være offentlig tilgjengelig. Vegetasjonsskjermer kan være isolerte fra øvrig grønnstruktur.

Hvilket underformål som skal benyttes, bestemmes av grad av inngrep eller tilrettelegging. I en park kan arealet opparbeides og tilrettelegges fullstendig, mens i et friområde kan det opparbeides stier og for eksempel utsiktspunkter, grillplass, benker og bord. Type opparbeidelse skal angis gjennom bestemmelser. Lekeplass kan angis i bestemmelser og eventuelt med bestemmelsesområde på plankartet, men det er også et eget arealformål under uteoppholdsarealer (under bebyggelse og anlegg) som kan inngå i kombinasjon med grønnstrukturformålene.

Innenfor formålet grønnstruktur kan man kombinere med å benytte underformål fra bebyggelse og anlegg der dette er nødvendig for å detaljere og tydeliggjøre arealbruken, for eksempel ved å presisere mindre bygninger, dammer og vannspeil. Det er i utgangspunktet ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor arealer for grønnstruktur. Det kan likevel oppføres bygninger som fremmer formålet og bruken av arealet til eksempelvis toaletter, paviljonger, tribune, servicebygg, stupetårn og liknende. Hvilke bygninger og anlegg som er tillatt må i så fall fastsettes i bestemmelser, som også bør si noe om størrelse og omfang. Rekkefølgekrav om grønnstruktur kan vises i plankartet som hensynssone.

Miljødirektoratet har utarbeidet en veileder om [planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder](#). Kommunal- og moderniseringsdepartementet har utgitt en idéhåndbok om byrom med tittelen "[Byrom - En idéhåndbok. Hvordan utvikle byromsnettverk i byer og tettsteder.](#)"

1.3.1. Naturområde

Naturområder er arealer som skal ha liten grad av inngrep, og kan brukes som formål på områder med utvalgte naturtyper eller grøntareal og som skal være uberørte i eller ved byer, tettsteder og andre bebygde områder. Se Miljødirektoratets veileder [Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder](#).

1.3.2. Turdrag

Turdrag har som underformål:

- turvei.

Turdrag er arealer som brukes til ferdsel og er en sammenhengende grønnstruktur i byggesonen med tursti- og eventuelt løypesammenhenger som gir muligheter for sammenhengende turer i naturomgivelser. De kan binde sammen parker, friområder og naturområder og gi forbindelser til markaområder, mot strandsonen osv. Hensikten med arealformålet er å sikre ferdselsområder på land, gjerne i tilknytning til bebygde områder.

1.3.3. Friområder

Friområde har som underformål:

- badeplass/-område.

Friområder gir ikke rett til offentlig innløsning med mindre bestemmelsene angir at friområdet er offentlig (jf. plan- og bygningsloven § 15-2). Et friområde kan ved angivelse i bestemmelsene også være privat eiendom. Formålet sikrer altså ikke automatisk allmennhetens tilgang til området, og det må gjøres klart gjennom bestemmelser hva som skal være offentlige friområder og parker, og hva som skal være felles for særskilt angitte eiendommer.

1.3.4. Parker

Parker har som underformål:

- vegetasjonsskjerm.

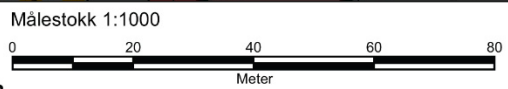
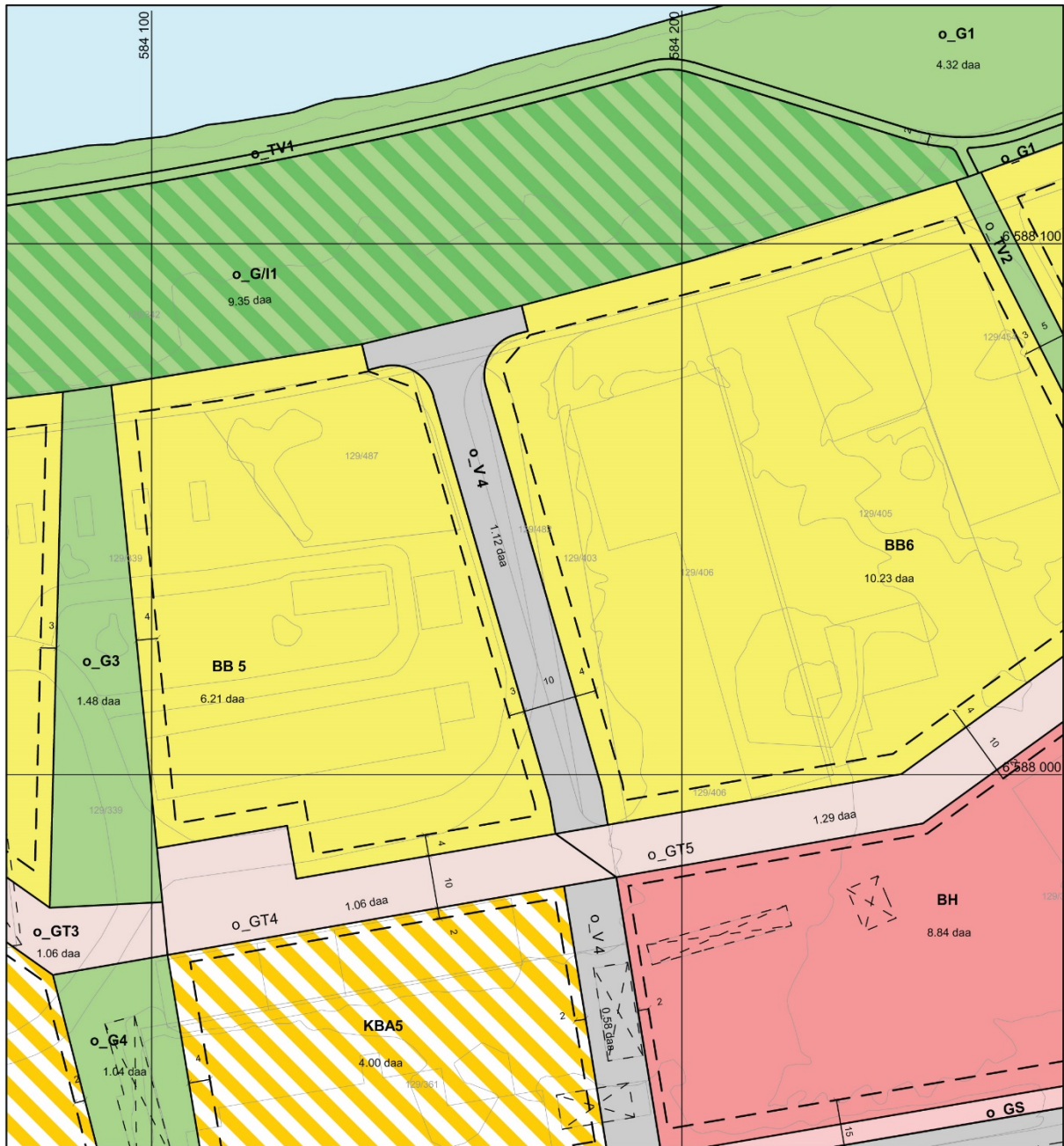
Parker vil som regel være mer opparbeidet enn friområder. Hensikten er å sikre arealer for uteopphold, lek, idrett, rekreasjon og ferdsel. Underformålet vegetasjonsskjerm kan brukes for å vise vegetasjonsskjermer i reguleringsplan, og omfatter også nyplanting.

1.3.5. Kombinerte grønnstrukturformål

Dette formålet kan f.eks. brukes til å kombinere naturområde og turdrag samt brukes til å tilrettelegge for "urbant friluftsliv" som er et samspill mellom ulike parker, naturområder, friområder og turveier.

1.3.6. Angitt grønnstruktur kombinert med andre formål

Formålet brukes til å kombinere grønnstrukturformål med andre hovedformål. Grønnstrukturformålene kombineres ofte med ulike formål knyttet til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, slik at det etableres en blå-/grønn struktur. Her er det også mulig å bruke formålet for å tilrettelegge for "urbant friluftsliv" ved å kombinere grønnstruktur med ulike formål som bygg og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Bruken bør defineres nærmere i bestemmelser.



Forenklet utdrag av tegnforklaring - PBL § 12 Reguleringsplan

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Barnehage
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- Veg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

- Grønnstruktur
- Turveg
- Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, nr 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

PUNKT OG LINJESYMBOLER

- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle- og avstandslinje
- Grense for arealformål

Eksempel på hvordan grønnstruktur kan vises i plankart.

1.4. Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)

Forsvaret	4001	
-----------	------	--

4. Forsvaret

herunder areal for ulike typer militære formål

Formålet forsvaret omfatter særskilte militærforlegninger med tilhørende bebyggelse samt øvings- og skytefelt 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 § 20-7. 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 hovedformål, kan legges ut som hensynssone etter § 11–8 andre ledd bokstav a med restriksjoner i forhold til annen arealbruk når området brukes til øvelse. Forsvarsbygg har utarbeidet en veileder om [Forsvarets arealbruksinteresser i arealplanlegging](#).

1.4.1. Ulike typer militære formål

Områder for forsvaret kan spesifiseres og underdeles til de funksjoner og formål som er aktuelle. Ulike typer militære formål har som underformål:

- skytefelt/øvingsområde og
- forlegning/leir.



Reguleringsplan for Ørland hovedflystasjon i Ørland kommune. Utsnittet av reguleringsplanen viser arealer regulert til ulike militære formål.

1.4.2. Kombinerte militærformål

Dette formålet kan brukes der man ikke ønsker å skille arealer for forlegning fra arealer for øvingsområde i reguleringsplanen.

1.4.3. Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål

Dette formålet brukes til å kombinere militære formål med andre hovedformål.

1.5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift – LNFR (§ 12-5 nr. 5)

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	5100	
---	------	--

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift, samlet eller hver for seg

herunder områder for jordbruk, skogbruk, reindrift, naturvern, jordvern, særlige landskapshensyn, vern av kulturmiljø eller kulturminne, friluftsområder, seterområder, og landbruks-, natur- og friluftsområder der kommuneplanens arealdel tillater spredt bolig-, fritidsbolig- og næringsvirksomhet

1.5.1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens resurser

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens resurser har følgende underformål:

- landbruksformål,
- jordbruk,
- skogbruk,
- seterområde,
- gartneri,
- pelsdyranlegg,
- naturformål,
- friluftformål og
- reindriftingsformål.

Formålet omfatter i hovedsak ubebygde områder der nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet virksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er tillatt. Bygninger i landbruksområder er våningshus og driftsbygninger som er nødvendige for driften av gården.

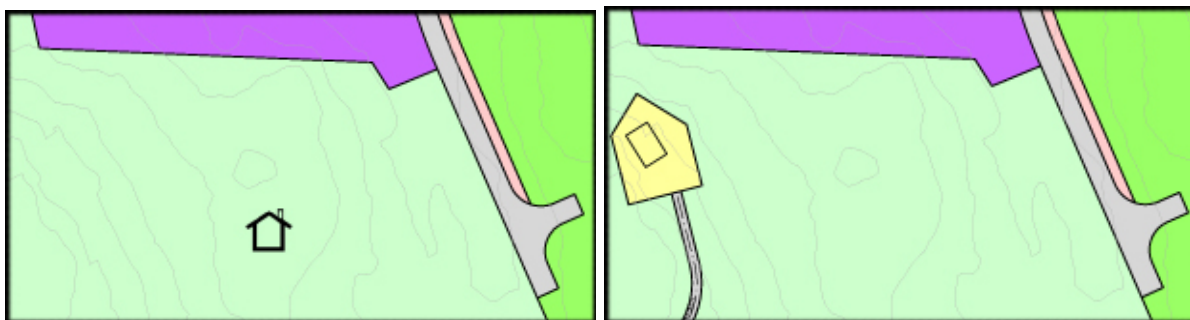
Det kan både settes av områder for landbruk, natur og friluftsliv og reindrift samlet eller hver for seg, med mulighet for ytterligere spesifisering. Underformålet gartneri kan også inngå i hovedformålet bebyggelse og anlegg, noe som vil være naturlig der gartneriet for eksempel skal ligge i bymessig strøk.

1.5.2. LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv.

LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. har følgende underformål:

- spredt boligbebyggelse,
- spredt fritidsbebyggelse,
- spredt næringsbebyggelse,
- naturvern,
- jordvern,
- særlige landskapshensyn og
- vern av kulturmiljø eller kulturminne.

Formålet gir mulighet til å sette av områder for spredt utbygging av boliger, fritidsboliger og næringsvirksomhet innenfor LNFR-formålet, tilsvarende det som tillates i kommuneplanen. Dette vil først og fremst være aktuelt å bruke i områdereguleringer som brukes som oversiktsplan. I detaljreguleringer vil det som regel være hensiktsmessig å benytte det aktuelle underformålet under § 12-5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg for områder med bolig-, fritidsbolig- eller næringsvirksomhet.



LNFR-areal for spredt boligbebyggelse i områderegulering til venstre. Detaljregulering til høyre viser LNFR-areal og eget formål for boligbebyggelse med tilkomstvei.

Anlegg og bygninger som for eksempel fritidsbebyggelse, utleiehytter, masseuttak utover behovet til eiendommen og annen næringsvirksomhet som går ut over næringsvirksomhet som baserer seg på gårdens ressursgrunnlag, faller utenfor reguleringsformålet. Veilederen [Garden som ressurs](#) gir nærmere veiledning om hva som defineres innenfor og hva som defineres utenfor landbruksbegrepet i plan- og bygningsloven.

1.5.3. LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

Dette formålet brukes til å kombinere LNFR med andre hovedformål.

1.6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001	
---	------	--

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

herunder områder for ferdsel, farleder, fiske, akvakultur, drikkevann, natur- og friluftsområder

Formålet omfatter alle arealbrukskategorier i sjø og vassdrag, og eventuelt tilhørende strandsone, der det er bruk eller vern av sjøen eller vassdraget som er det sentrale. Med tilhørende strandsone menes områdene innover på land så langt arealbruken står i direkte sammenheng med sjøen/vassdraget og arealbruken der. Intensjonen med dette er å se strandsonen i sjø og på land i sammenheng. Det kan f.eks. være aktuelt å ha nødvendige bygninger, mindre anlegg, opplag, fiske, akvakultur og anlegg for sjøverts ferdsel i strandsonen på land, selv om hovedbruken er i sjøen.

Plan- og bygningslovens krav om reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak gjelder også i sjø. Hva som er større bygge- og anleggstiltak beror på en konkret vurdering av forholdene på stedet. Det er økende behov for reguleringsplaner i sjø, særlig knyttet til tiltak som småbåthavner, utfyllinger, og store dumpeplasser under vann, utbedring av farleder mm. Grunnen til dette er at disse tiltakene bør være gjenstand for en mer detaljert planavklaring.

I kommuneplanens arealdel kan det gis bestemmelser om hvilke typer tiltak som krever reguleringsplan, enten i form av områderegulering eller detaljregulering. Dette kan for eksempel gjelde nye småbåthavner, havneområder, nye lokaliteter for akvakultur og utbedring av farleder. Det vil vanligvis ikke være behov for reguleringsplan for nye lokaliteter for akvakultur fordi kommuneplanen og påfølgende behandling etter [akvakulturloven](#) gir de nødvendige avklaringer.

Rundskriv for planlegging og ressursutnytting i kystnære sjøområder og en egen planveileder for sjøområdene er under utarbeidelse i departementet.

Se Vedlegg I for en kartteknisk fremstilling av sjø og vassdrag i plankartet.

1.6.1. Ferdsel

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

1.6.2. Farleder

Formålet farleder har nærmere angitte underformål:

- hoved- og biled,
- havneområde i sjø,
- småbåthavn og
- bøyehavn.

Farleder er seilingsleder (transportårer) for vann/sjøtransport og inn- og utseilingsleder for havner. Det er Kystverket som har forvaltningsansvaret for hovedleder og bileder, mens kommunen har ansvar for ferdsel og farleder utenom disse områdene.

Havneområde i sjø, småbåthavn og bøyehavn

Arealformålene havneområde i sjø, småbåthavn og bøyehavn kan inngå i bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone under farled, i motsetning til havn (kai, havneterminaler og havnelager) som plasseres under hovedformålet samferdselsanlegg i § 12-5 nr. 2.

Småbåthavn er et underformål som både kan brukes i kommuneplan og i reguleringsplan. Nødvendig forankring av havneanlegget skal i utgangspunktet holdes innenfor småbåthavnformålet.

En småbåthavn (herunder gjestehavn) er vanligvis større enn et småbåtanlegg (som er et underformål til hovedformålet bebyggelse og anlegg). Formålet kan også trekkes inn på land. Et båttopplag på land spesifiseres nærmere ved bruk av bestemmelse. Dersom man bruker samme formål på land og i sjø, er det viktig å være tydelig på hvor grensen mellom sjø og land er, og hva som er tillatt av terrenginngrep og utfyllinger. Man må ha oversikt over dybdeforhold mm. og eventuelle behov for eksempelvis mudring. Hva som er tillatt av virksomhet, som for eksempel vedlikehold, må angis. En småbåthavn må forventes å generere mer båttrafikk og trafikk på land enn et småbåtanlegg. Vurdering av adkomst og parkeringsbehov på land og adkomst fra sjøsiden bør derfor inngå i et samlet planforslag. Småbåtanlegg er egnet til mindre småbåtanlegg knyttet til hytter, boliger eller naust. Formålet har en oransje farge, som synliggjør at dette formålet har en større tilknytning til tiltak på land. Småbåthavn benyttes typisk der det skal etableres anlegg for småbåter av mer allmenn karakter, og der bruken ikke er begrenset til nærmere fastsatte eiendommer, jf. formålene småbåtanlegg i sjø og vassdrag og småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (under hovedformålet bebyggelse og anlegg). Småbåthavner vil som regel ha et eget driftsselskap, mens småbåtanlegg ikke har det.

Tilsvarende er det viktig å sikre allmennhetens ferdsel i området. På land må man sikre ferdselsmuligheter både langs sjøen og til sjøen. Fra sjøsiden må man også ta hensyn til generell sjøverts ferdsel, som for eksempel til nærliggende friluftsområder og eiendommer.

1.6.3. Fiske

Fiske er all fiske og fangst av sjølevende dyr (ikke fugler eller pattedyr) i tradisjonell forstand. Fiske omfatter underformålene:

- fiskebruk,
- kaste- og låssettingsplasser og
- oppvekstområde for yngel (herunder gyteområder).

1.6.4. Akvakultur

Akvakultur er alle typer av oppdrettsanlegg, skjellfarmer og lignende og kan underdeles i:

- akvakulturanlegg i sjø og vassdrag og
- akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg.

Det vil vanligvis ikke være behov for reguleringsplan for nye lokaliteter for akvakultur fordi kommuneplanen og påfølgende behandling etter [akvakulturloven](#) gir de nødvendige avklaringer.

1.6.5. Drikkevann

Drikkevann bør sikres i reguleringsplan med arealformålet drikkevann. Arealformålet brukes for å ivareta drikkevannshensynet i området, i kommunen eller eventuelt i inngått

interkommunalt samarbeid, jf. [drikkevannsforskriften § 26](#) og plan- og bygningsloven § 27-1 om vannforsyning.

Se også hensynssone for sikring av nedslagsfelt for drikkevann.

1.6.6. Naturområde

Naturområder kan deles i:

- naturområde i sjø og vassdrag og
- naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Formålet omfatter alle områder der inngrep og tilrettelegging ikke tillates. Det kan også gis bestemmelser om forbud mot ferdsel. Intensjonen med bruk av dette formålet må være å sikre naturverdiene i området. Hva som er tillatt må angis gjennom bestemmelser; noen steder er for eksempel skjøtsel ønskelig, samt noe tilrettelegging, som å sette opp et fugletårn og kanalisering av ferdsel.

1.6.7. Friluftsområde

Friluftsområde har underformålene:

- friluftsområde i sjø og vassdrag,
- friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,
- idrett/vannsport og
- badeområde.

Dette er områder der friluftsliv er det sentrale i bruken av sjøen/vassdraget og ev. tilhørende strandsone. Hvis friluftsområdet bare gjelder landarealet, brukes underformålet friluftsområde etter § 12-5 nr. 5 (LNFR). Det kan være aktuelt med bestemmelser om ferdsel og forbud mot motorisert ferdsel, som for eksempel i badeområder. [Småbåtloven § 40](#) gir nærmere bestemmelser om vannscootere og liknende mindre fartøyer.

1.6.8. Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

Dette formålet brukes til å kombinere ulike underformål.

1.6.9. Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål

Dette formålet brukes til å kombinere bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone med andre hovedformål.

2. BRUK AV HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN

§ 12-6 Hensynssoner i reguleringsplan
--

De hensyn og restriksjoner som er fastsatt gjennom hensynssoner til kommuneplanens arealdel, jf. §§ 11–8 og 11–10, skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplan. Hensynssoner kan videreføres i reguleringsplan eller innarbeides i arealformål og bestemmelser som ivaretar formålet med hensynssonen.

Hensynssoner i kommuneplanens arealdel skal gjenspeiles i reguleringsplan gjennom arealformål, hensynssoner eller bestemmelser. Hensynssoner kan også vises i reguleringsplan selv om de ikke er vist i kommuneplan.

Hensynssoner skal kun brukes i nødvendig utstrekning. Bruk av hensynssoner skal avgrenses til interesser av vesentlig betydning for arealbruken, og skal ikke benyttes for alle interesser som kan ha betydning. Ivaretas hensynet med bestemmelser, kan det angis i plankartet med et bestemmelsesområde. Faresoner og bevaringsområder (sone med angitte særlige hensyn) eller verneområder (båndleggingssone) skal likevel alltid vises med hensynssone i reguleringsplan.

Hensynssoner kan benyttes uavhengig av arealformål. En hensynssone kan gå på tvers av ulike arealformål og andre hensynssoner. Det skal alltid være ett eller flere arealformål etter § 12-5 under en hensynssone.

[Kart- og planforskriften vedlegg II](#) gir en uttømmende liste over hensynssoner med underinndeling. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har en nettside, [plankartsiden](#), der man blant annet finner mer om fremstilling av arealplaner. Se også [Kartverkets sider om arealplan og planregister](#).

Hensynssone i reguleringsplan avgrenser et område der det gjelder en spesiell reguleringsbestemmelse med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-7. Hensynssoner i seg selv etter plan- og bygningsloven § 11-8 gir på reguleringsplannivå ingen hjemler for å styre arealbruk uten at det er knyttet reguleringsbestemmelse til hensynssonen. Det er følgelig reguleringsbestemmelsen og utformingen av denne som gir arealstyringen innenfor en hensynssone i reguleringsplan.

Generelt bør hensynssoner gitt i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan løses på reguleringsplannivå ved at hensynet er innarbeidet i arealformål og bestemmelser. Reguleringsplanen skal vise hvordan hensynet er ivaretatt når den endelige arealbruken fastsettes. På reguleringsplannivå bør derfor bruken av hensynssoner begrenses.

2.1. Anbefalte hensynssoner i reguleringsplan

For å sikre en enhetlig framstilling av reguleringsplaner, skal det brukes hensynssone når det avgrenses områder der det skal gjelde reguleringsbestemmelser for noen særskilte hensyn.

Dette gjelder bestemmelser knyttet til:

- frisikt,
- høyspenningsanlegg og
- områder som er båndlagt etter annet lovverk (som f.eks. kulturminner med fredningsvedtak, automatisk fredete kulturminner, områder som er fredet etter [naturmangfoldloven](#) og den tidligere lov om naturvern).

Når det gjelder andre hensyn knyttet til fare, sikring eller særskilte hensyn bør det gjøres en konkret vurdering i den enkelte reguleringsplan om disse hensynene best ivaretas gjennom bestemmelser til arealformål eller bestemmelser til hensynssone.

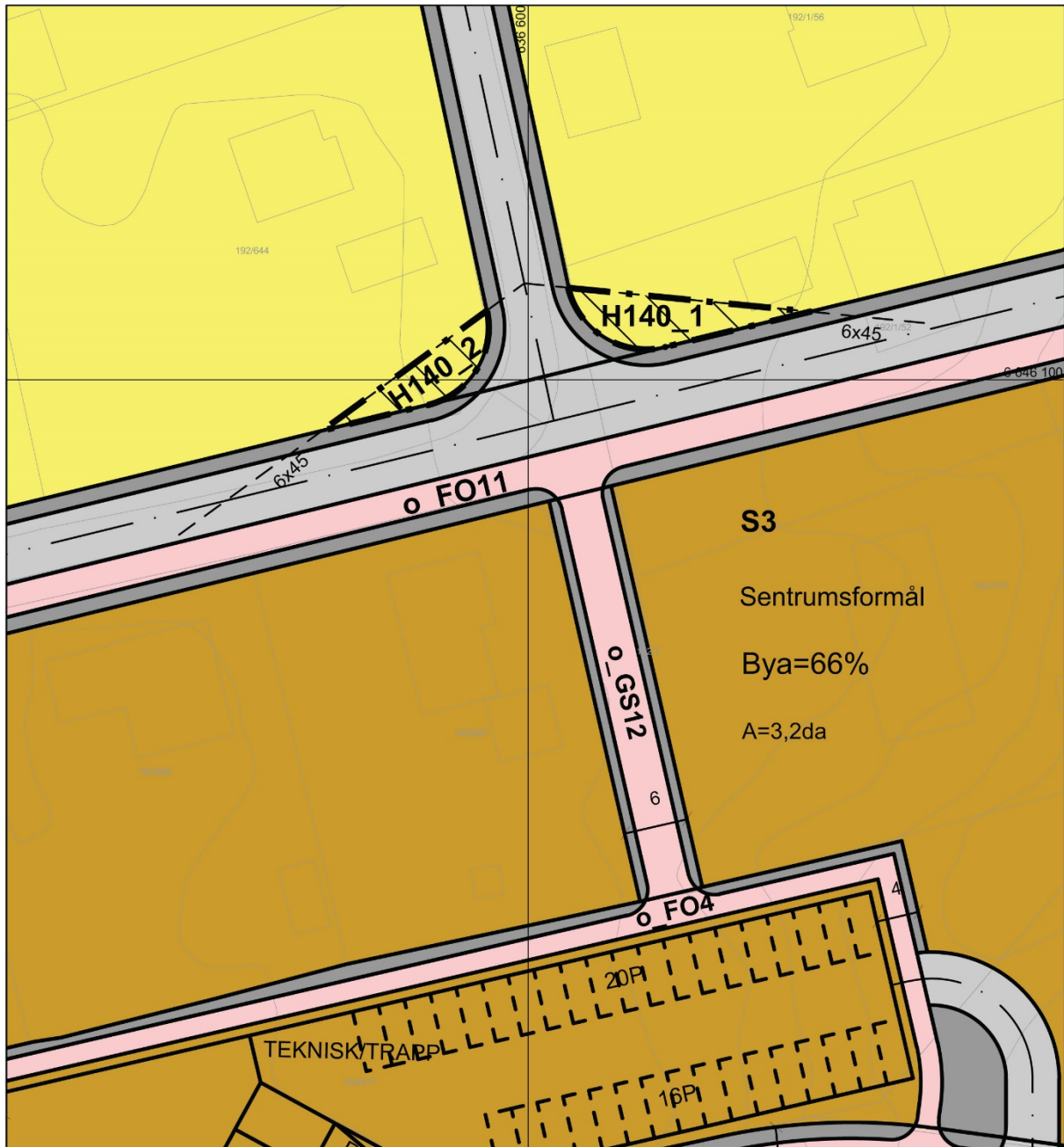
2.2. Sikrings-, støy- og faresoner

§ 11-8 bokstav a) Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko.
--

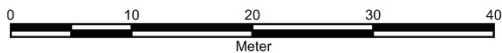
2.2.1. Sikringssone

Sikringssoner angir områder hvor det er nødvendig med restriksjoner av hensyn til fare og trafiksikkerhet m.m. Sikringssoner omfatter nedslagsfelt drikkevann, område for grunnvannsforsyning, sikringssone transport, frisikt og andre sikringssoner.

En type sikringssone som forekommer i de fleste reguleringsplaner er frisiktsone ved vegkryss. Frisiktsoner bør ikke strekke seg utøver plangrensen, da de ellers vil være vanskelige å forvalte i kommunens plandatabase. Juridisk linje for frisiktlinje og flate med frisiktsone skal alltid fremstilles sammen. Frisiktlinjen skal vise den frie siktelinjen gjennom krysset, mens frisiktsonen skal sikre at det i siktesonen ikke bygges eller etableres elementer som kan hindre sikt gjennom krysset. Frisiktsone etableres som flate over alle formål som kan hindre fri sikt. Reguleringsplan med vegkryss avgrenses slik at hele frisiktsonen, samt frisiktlinjen i tilstøtende veg er innenfor planen. Frisiktlinje- og frisiktsone etableres i henhold til [vegvesenets håndbøker](#). Se også avstandskrav i [vegloven § 29](#).



Målestokk 1:500



Forenklet utdrag av tegnforklaring - PBL § 12 Reguleringsplan

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

- SIKRINGSONE**
- Frisikt

PUNKT OG LINJESYMBOLER

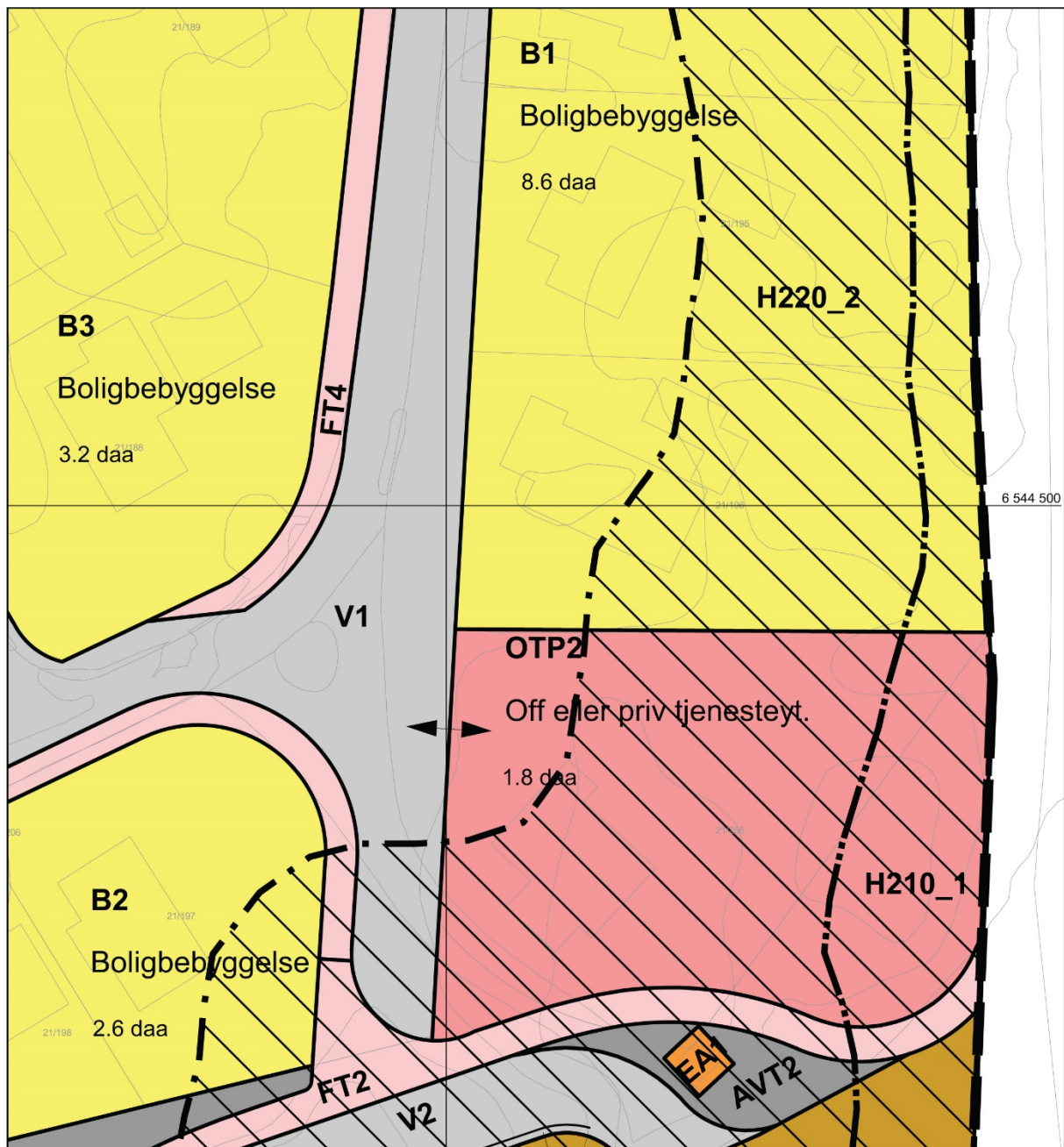
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- Grense for sikringsoner
- Grense for arealformål

Eksempel på hvordan sone for frisikt vises i plankart.

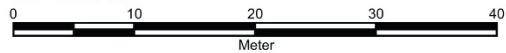
Hensynssone for sikring av nedslagsfelt for drikkevann, brukes når det er behov for restriksjoner for å beskytte råvannskilder og vanntilsigsområder, jf. [drikkevannsforskriften § 26](#).

2.2.2. Støysone

Støysoner angir område hvor det gis egne bestemmelser om håndtering av støy. Se [Miljødirektoratets veileder for behandling av støy i arealplanlegging](#). Støysoner omfatter rød sone, gul sone, grønn sone og andres støysoner.



Målestokk 1:500



Forenklet utdrag av tegnforklaring - PBL § 12 Reguleringsplan

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Energianlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

STØYSONE

- Rød sone iht. T-1442
- Gul sone iht. T-1442

PUNKT OG LINJESYMBOLER

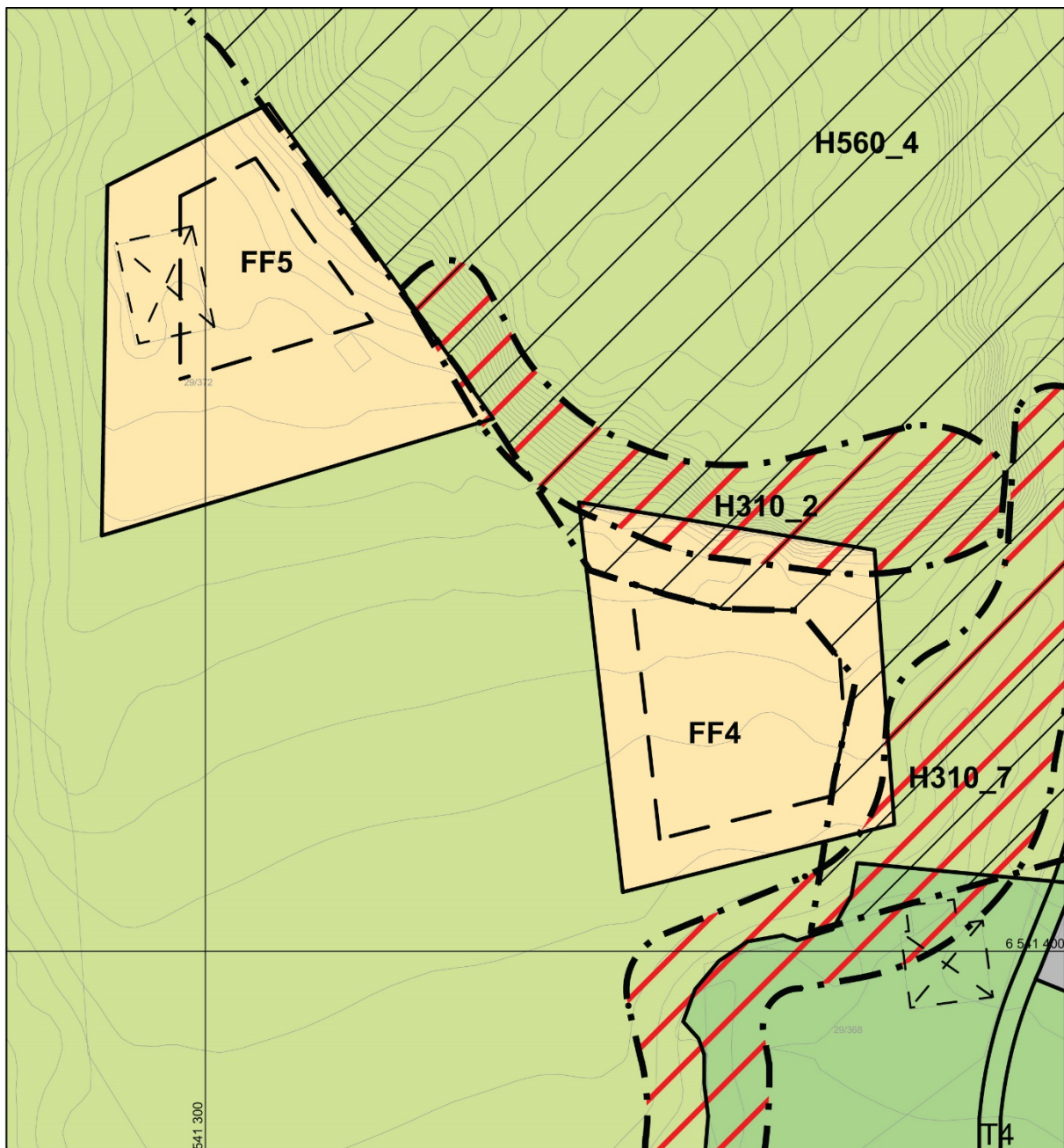
- Avkjørsel
- Plangrense
- Byggegrense
- Regulert støttemur
- Grense for støysoner
- Grense for arealformål

Eksempel på hvordan rød og gul støysone vises i plankart.

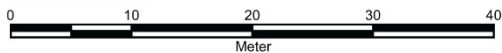
2.2.3. Faresone

Faresoner skal vises med hensynssone i reguleringsplan. Disse er viktige for å forebygge ulykker som følge av f.eks. ras og flom, og for å forhindre bygging i helseskadelige områder i forbindelse med bl.a. høyspenningsanlegg. Faresoner omfatter ras- og skredfare, flomfare, radonfare, brann-/eksplosjonsfare, skytebane, høyspenningsanlegg, sone for militær virksomhet og annen fare. Hensynssone for annen fare kan innbefatte forurenset grunn eventuelt i kombinasjon med eksplosjonsfare som f.eks. for avfallsplasser.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har en [sjekkliste for reguleringsplaner med vurdering av tema innen NVEs forvaltningsområder](#).




Målestokk 1:500



Forenklet utdrag av tegnforklaring - PBL § 12 Reguleringsplan

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

 Fritidsbebyggelse-frittliggende

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

 Parkering


GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

 Turveg

 Friområde

LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, nr 5)

 Skogbruk

 Naturformål av LNFR

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

FARESONE


 Ras- og skredfare


SONE MED SÆRLIG ANGITT HENSYN

 Bevaring naturmiljø

PUNKT OG LINJESYMBOLER

 Byggegrense

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Grense for angitt hensynsoner

 Grense for faresoner

 Grense for arealformål

Eksempel på hvordan ras- og skredfare vises i plankart. I tillegg viser eksemplet sone for bevaring av naturmiljø.

Sikkerhet knyttet til objekter som er omfattet av [sikkerhetsloven](#) og [objektsikkerhetsforskriften](#) må overholdes både i planprosessen og i endelig vedtatt plan.

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 en bestemmelse til sonen.

Transformatorstasjoner, muffehus og andre elektriske installasjoner inntegnes ikke særskilt, men inngår som del av hensynssone for luftledning.

Høyspennings jord- eller sjøkabler tegnes ikke inn på plankart. Tilsvarende gjelder også for telekabler.

Statens kartverk har samlet en del informasjon om kravene som stilles ved tiltak langs høyspentledninger på sin nettportal: <http://www.kartverket.no/Eiendom-og-areal/Arealplan-og-planregister/Verktoykasse/Sikringssone-under-kraftlinjer/>

2.3. Infrastruktursone

§ 11-8 bokstav b) Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur.

Infrastruktursone kan være en hensynssone for ulike typer infrastruktur. I en plan med ulike utbyggingsformål kan det være aktuelt med infrastruktursone for deler av planen som angir rekkefølgekrav i forbindelse med f.eks. skolekapasitet, overordnet veinett, grønnstruktur osv., mens det for andre deler av planen ikke vil være aktuelt med slike krav. Innenfor en infrastruktursone kan det også angis krav vedrørende infrastruktur utover rekkefølgekrav. Infrastruktursoner omfatter krav vedrørende infrastruktur, rekkefølgekrav infrastruktur, rekkefølgekrav samfunnsservice og rekkefølgekrav grønnstruktur.

2.4. Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv m.m.

§ 11-8 bokstav c) Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse.

Dette er soner som skal benyttes for å ivareta særlige hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø. Hensynssonen omfatter også randområder til nasjonalpark/landskapsvernområde. Det kan være egne bestemmelser knyttet til sonen for å sikre angitte interesser i forhold til disse temaene. Denne sonen er mest aktuell i kommuneplansammenheng, og de aktuelle hensynene vil i reguleringsplan best ivaretas med arealformål og bestemmelser.

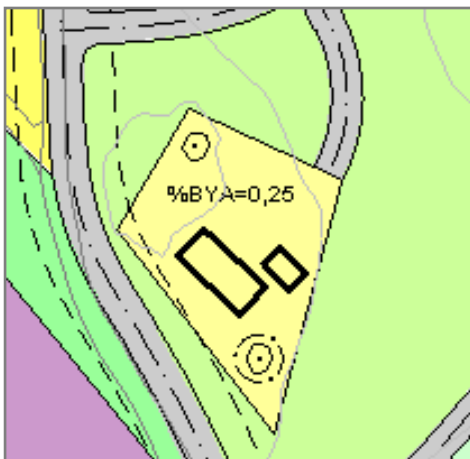
Hensynssone for sikring av mineralressurser er tatt inn i § 11-8 bokstav c) og åpner for at kommunene gjennom sin planlegging kan synliggjøre mineralressurser som kan være aktuelle for fremtidig utvinning. Hensikten er å unngå utbygging eller tiltak som kan vanskeliggjøre

senere utvinning av mineralske ressurser. Se rundskriv [H-6/17 Ikrafttredelse av endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova](#) for nærmere omtale.

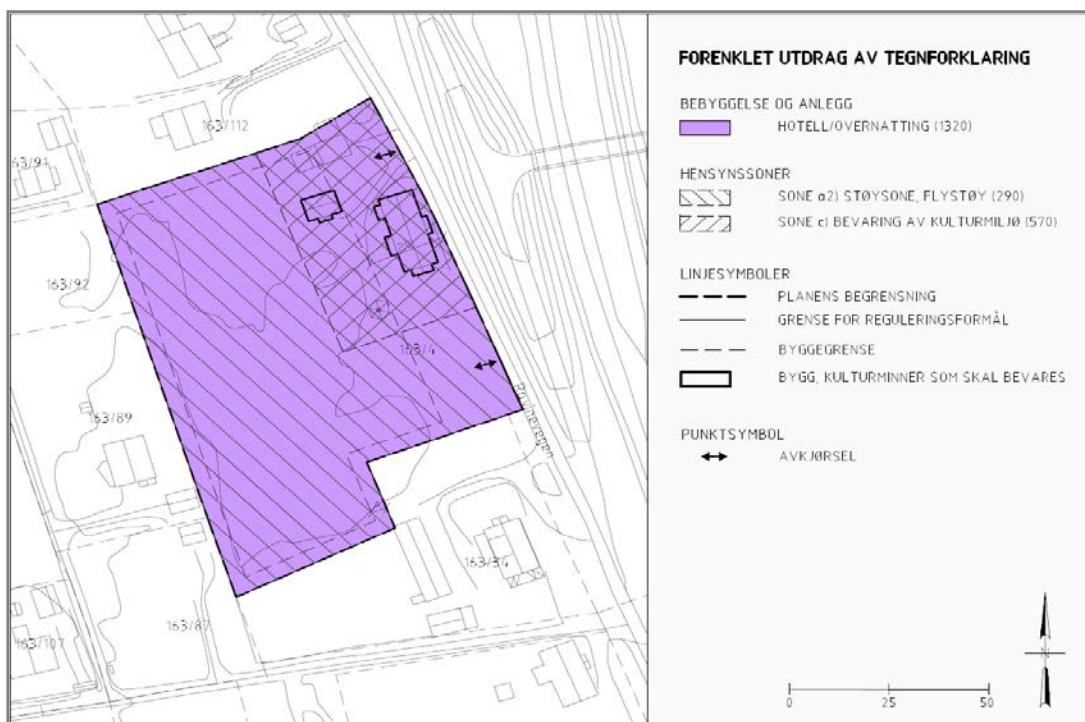
2.5. Sone for båndlegging

§ 11-8 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.

Båndleggingssoner anviser enten områder som skal reguleres eller områder som er båndlagt etter annet lovverk enn plan- og bygningsloven. Områder som er båndlagt etter annet lovverk kan være f.eks. kulturminner med fredningsvedtak, automatisk fredete kulturminner, områder som er fredet etter den tidligere lov om naturvern eller [naturmangfoldloven](#). En alternativ måte å ivareta dette i reguleringsplan, er å vise bygninger, trær, kulturminner mv. som skal bevares som juridisk punktsymbol, juridisk linje rundt objektet eller langs objektet for eksempel langs en vegg i plankartet. I tillegg kan eventuell hensynssone bevaring av kulturmiljø angis. Det er obligatorisk at vern skjer gjennom bestemmelse (jf. pbl. § 12-7 nr. 6), og synliggjøres i plankartet.



Eksempel på bygg som skal bevares, tre som skal bevares og nytt planlagt tre.



Eksempel på bevaring av bygninger. Bygg lagt inn som juridisk linje for bygg, kulturminner m.m. som skal bevares, samt hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

2.6. Krav om felles planlegging

§ 11-8 bokstav e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer, samt omforming og fornyelse.

Hensynssonen omfatter krav om felles planlegging, omforming og fornyelse. Hensynssone med krav om felles planlegging for flere eiendommer etter plan- og bygningsloven §11-8 bokstav e) er i utgangspunktet knyttet til kommuneplanens arealdel. Krav om felles planlegging for flere eiendommer er på reguleringsplannivå kun aktuelt i områdereguleringer. Detaljregulering er det laveste nivået i plansystemet og kan derfor ikke gi pålegg om felles planlegging. En områderegulering kan ha hensynssone for felles planlegging av flere eiendommer med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 11-8 bokstav e), 12-6 og 12-7 pkt. 11. Området der det er krav om felles plan må da avgrensnes med denne hensynssonen.

Denne bruken av kommunal planmyndighet må også oppfylle andre generelle krav. Restriktive bestemmelser må være saklig begrunnet og nødvendig i forhold til samfunnsmessige behov. Det vil derfor være behov for en konkret vurdering i det enkelte tilfelle og med utgangspunkt i en konkret plansituasjon for å vurdere holdbarheten av slike bestemmelser. Utgangspunktet for å stille krav om felles plan har vært at kommunen på oversiktsplannivået skulle kunne sikre at områder ble undergitt en form for grunneiersamarbeid gjennom felles planbehandling med hensyn til arealbruk, gjennomføring, fordeling av kostnader og gevinster mv. Behovet er begrunnet i et ønske om områdevis samordning i tid og innhold av planlegging og utbygging. Områderegulering vil i en slik sammenheng brukes som en form for oversiktsplan.

Hensynssonen bør bare brukes dersom slik planlegging antas å la seg gjennomføre innen rimelig tid, slik at hensynssonen ikke virker som et langvarig byggeforbud.

Hensynssone for omforming og hensynssone for fornying er lite aktuelt å bruke i reguleringsplan, men kan eventuelt brukes i områderegulering over større arealer. Sonene 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. Et typisk eksempel er at byområder med tidligere industrieiendommer og næringsbebyggelse skal utvikles til boliger og andre byfunksjoner eller for å få en kvalitetsheving av området.

2.7. Videreføring av reguleringsplan

§ 11-8 bokstav f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret. Ved bruk av denne hensynssonen skal kommunen vurdere om reguleringsplanene er i samsvar med nasjonale og regionale interesser.

Hensynssonen for videreføring av reguleringsplan benyttes kun der en gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret. Dersom deler av en gjeldende reguleringsplan skal erstattes, bør hele planen endres. Denne sonen er mest relevant for kommuneplaner, men kan i visse tilfeller også være aktuell i en områderegulering. For eksempel kan en nylig vedtatt detaljregulering ligge innenfor en områderegulering som er under utarbeiding. Da kan det være hensiktsmessig å vise denne som videreføring av reguleringsplan i områdereguleringen.

Hensynssonen bør ikke brukes i en detaljregulering, da det vil skape usikkerhet om hvilken plan som faktisk gjelder for et område. Videre vil det gjøre det vanskelig å kunne gjennomføre en digital byggesaksbehandling.

3. BESTEMMELSER I REGULERINGSPLAN

Plan- og bygningslovens § 12-7 gir hjemmel til å fastsette reguleringsbestemmelser til arealformål og hensynssoner i reguleringsplan. Paragrafen gir i 14 punkter en ramme med en uttømmende oppregning av hvilke forhold bestemmelsene kan inneholde. Bestemmelser skal alltid ha hjemmel i plan- og bygningsloven.

Bestemmelser som ikke har hjemmel i plan- og bygningsloven vil være ugyldige. Ugyldige bestemmelser kan ikke brukes som avslag på søknad om tiltak, stille rettslige bindende vilkår for videre detaljregulering eller til konkrete tiltak.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har utarbeidet en rekke maler som kommunen kan bruke i sin saksbehandling gjennom planprosessen. Det er også laget en nasjonal mal for reguleringsplanbestemmelser. Alle malene er samlet på en egen [nettside med maler for behandling av reguleringsplaner m.m.](#) Departementet har også publisert noen eksempler på bestemmelser som er kvalitetssikrede.

Hvilket område en reguleringsbestemmelse skal gjelde for i en reguleringsplan, kan vises i plankartet på to måter:

- bestemmelsen kan knyttes til et eller flere arealformål i planen eller
- bestemmelsen kan avgrenses med en hensynssone.

I tillegg kan det gis reguleringsbestemmelser som gjelder hele planområdet.

I utgangspunktet er det kommunen selv som bestemmer hvilken fremstilling som skal brukes for å avgrense et område der det skal gjelde en eller flere bestemmelser. Hvilken fremgangsmåte som brukes gir ingen forskjell i rettslig virkning, så lenge bestemmelsen ivaretar det aktuelle hensynet. Forutsetningen for å bruke hensynssone, er at det er adgang til å fastsette den ønskede bestemmelsen til den aktuelle hensynssonen.

§ 12-7 Bestemmelser i reguleringsplan

I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner om følgende forhold:

1. grad av utnytting, utforming, herunder estetiske krav, og bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet,
2. vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, eller forbud mot former for bruk, herunder byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet,
3. grenseverdier for tillatt forurensning og andre krav til miljøkvalitet i planområdet, samt tiltak og krav til ny og pågående virksomhet i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet for å forebygge eller begrense forurensning,
4. funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer, herunder krav for å sikre hensynet til helse, miljø, sikkerhet, universell utforming og barns særlige behov for leke- og uteoppholdsareal,
5. antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov,
6. bestemmelser for å sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør, samt sikre naturtyper og annen verdifull natur,
7. trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser for bil og sykkelparkering, herunder øvre og nedre grense for parkeringsdekning,
8. krav om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse og at det er tilknytningsplikt etter § 27-5,
9. retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak innenfor arealformålene nr. 3, 5 og 6 i § 12-5,
10. krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, sosiale tjenester, helse- og omsorgstjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er tilstrekkelig etablert,

11. krav om detaljregulering for deler av planområdet eller bestemte typer av tiltak, og retningslinjer for slik plan,
12. krav om nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen, samt undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre virkninger for miljø, helse, sikkerhet, tilgjengelighet for alle, og andre samfunnsinteresser, ved gjennomføring av planen og enkelttiltak i denne,
13. krav om fordeling av planskapt netto verdiøkning ved ulike felles tiltak innenfor en nærmere bestemt del av planområdet i henhold til [jordskifteloven § 3-30](#),
14. hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal.

3.1. Generelt om bestemmelser

Reguleringsbestemmelsene er en del av reguleringsplanen og skal kunne håndheves på lik linje med reguleringsplanen ellers. De må derfor ha hjemmel i loven. Bestemmelsen skal supplere arealformålene og hensynssonene som er vist på reguleringsplankartet. En del bestemmelser kan vises i plankartet. Den tekniske modellen av en reguleringsplan medfører at en rekke bestemmelser kan inngå i selve framstillingen av for eksempel en romlig (3D) plan. En reguleringsplan skal kunne gi direkte grunnlag for byggesaksbehandling, og bestemmelsene til reguleringsplan er med på å fastlegge forhold som det ikke er mulig eller hensiktsmessig å fastlegge i plankartet. Dette kan gjelde:

- Sette formingskrav (høyde, grad av utnytting, mv.)
- Sette vilkår for bruk eller forby former for bruk for å fremme eller sikre formålet med reguleringen.
- Nyansere reguleringsformål uten at det blir motstrid mellom arealformål etter plan- og bygningsloven § 12-5 og bestemmelser etter § 12-7.
- Sette krav om særskilt rekkefølge for gjennomføringen av tiltak (rekkefølgebestemmelse).
- Konkret oppgi hvilke bygge- og anleggstiltak som kan gjennomføres i planområdet.
- Avklare og fastlegge grunneiernes muligheter for bygging og annen utnytting.
- Sikre arealer til offentlige behov.
- Fastlegge og gjennomføre vern eller bevaring av natur eller bebyggelse.
- Styre visse former for bruk som ferdsel, aktivitet og virksomhet i planområdet.

Bestemmelsene skal samsvare med plan- og bygningslovens formål om en samordnet samfunnsplanlegging. En reguleringsplan skal ta sikte på å få den best mulige arealbruk totalt sett etter en helhetlig avveining av de ulike interessene. Hvilke arealbruksinteresser og hvilken virksomhet og bruk som gjør seg gjeldende på de tilstøtende områdene vil derfor være av betydning ved fastsettingen av arealformål og bestemmelser i det enkelte reguleringsområde. Det kan altså gis bestemmelser som ivaretar hensyn og interesser utenfor planområdet. Bestemmelsene etter § 12-7 gir uansett mulighet til å sette vilkår for arealbruken i reguleringsområdet, der det tas hensyn til forhold i de tilstøtende arealer og de interesser som totalt sett knytter seg til de områdene det gjelder.

3.2. Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming

Formelt er plankart og bestemmelser likeverdige slik at disse må stemme overens. Bestemmelsene er en utdyping av de rammene som fastsettes i selve plankartet, hvilket innebærer at reguleringsformål som er omtalt i bestemmelsene må vises i plankartet. Bestemmelser blir brukt til å få en forsvarlig og presis styring med utforming og bruk av arealer og bygg.

Planbeskrivelsen er et viktig grunnlag for å tolke hvordan plankart og bestemmelser skal forstås. Departementet vil understreke at både plankartet og bestemmelsene skal være så tydelige at planen kan forstås uten å måtte ta planbeskrivelsen til hjelp. Det skal være mulig å behandle stadig flere søknader om tiltak automatisk.

Plan- og bygningslovens kapittel 12 om reguleringsplaner, legger også føringer for utforming av bestemmelser og retter seg i hovedsak mot:

- Hvilke arealbruksfunksjoner som tillates.
- Hvor det kan gjennomføres bygge- og anleggsarbeider.
- Hvilket omfang bygge- og anleggsarbeider skal ha.
- Hvordan bygge- og anleggsarbeider skal utføres.
- Vilkår som må oppfylles av utbygger for å innrette seg etter reguleringen.
- Krav til byggetiltakene.
- Krav til bruken av arealene.
- Forbud mot ulike former for bruk.
- Nærmere begrensninger for utbyggingen.

Planbestemmelsene kan bare brukes som hjemmel for forbud eller påbud innenfor planens avgrensningslinje. Det gjelder også rekkefølgebestemmelser, men disse kan også gjelde eller begrunnes med forhold utenfor planområdet. Slike forhold kan for eksempel være støyreducerende tiltak på eiendommer som ligger utenfor planområdet til en større veg.

Plan- og bygningsloven § 12-7 sitt begrep "nødvendig utstrekning", betyr at hver bestemmelse må gjennomgås kritisk. Bestemmelser skal ikke etablere restriksjoner som er uten hjemmel. Behovet for bestemmelser skal være saklig begrunnet. Det skal ikke tas inn lovbestemte krav i bestemmelsene.

Henvising til andre lover er i utgangspunktet unødvendig, da disse gjelder uavhengig av reguleringen. For hensynssone for båndlegging etter annen lov jf. pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav d) kan det gis bestemmelser som henviser til for eksempel lov om kulturminner. En slik bestemmelse kan kun gi en henvisning til den aktuelle loven. Båndleggingen styres av reglene i den aktuelle loven og i en del tilfeller også av vernevedtaket.

Bestemmelsene kan og bør nyttes til å klargjøre den rettslige betydningen av de forskjellige formålene. For mange elementer er dette nødvendig for at planen skal få rettsvirkning for de aktuelle forhold. Eksempler på forhold dette kan gjelde for er:

- Plikt til å opparbeide støyskjermer eller andre tiltak som det er satt vilkår om før gjennomføringen.
- Juridisk bindende linje for plassering av ny bebyggelse.

Områder med spredt bebyggelse i LNFR-områder skal være merket med "hussymboler" på plankartet, jf. Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og planregister del 2 om tegneregler. I områdereguleringer bør områder for spredt bebyggelse i LNFR-områder også

være avgrenset med bestemmelsesområde. Uten slik markering og avgrensning vil plasseringen av ny bebyggelse ikke være rettslig bindende.

For å unngå for stort tolkningsrom må bestemmelser være skrevet i 'skal'-form. Det skal gå klart frem hvilke formål de gjelder for, og det skal vises til rett hjemmel for formålet (jf. pbl. § 12-5 og utdypingen i kart- og planforskriftens vedlegg).

Generelle bestemmelser kan fastsettes for flere formål, for eksempel når det gjelder å få et helhetlig grep på estetikk og tiltakets utforming. [Den nasjonale malen for reguleringsplanbestemmelser](#) er til hjelp for å sikre at det klart og entydig går fram hvilke formål bestemmelsene gjelder for.

Bestemmelsene kan være målrettede i forhold til det de skal legge til rette for, sikre eller forhindre, men ikke være forklarende. Siden plankart og bestemmelser gjelder sammen, skal teksten være så konkret at man unngår tolkningstilfelle. Følgende retningslinjer bør legges til grunn:

- Grenseverdier bør være konkrete.
- Krav som blir stilt skal være absolutte og ikke skjønnsbaserte.
- Teksten bør være tydelig, med entydig ordvalg.
- Fagterminologi (fagspråk) bør unngås.
- Det bør oppgis konkrete, tallfestede mål og avgrensninger på forhold som ikke går frem av plankartet.
- Det bør henvises til plankartet, med en grundig vurdering av hvilke bestemmelser som trengs for å supplere det. Henvisningen til plankartet, skal være knyttet til konkrete felt som er brukt i plankartet.
- Sammenhengen mellom plankart og bestemmelser skal være selvforklarende.
- Bestemmelser som kan inngå i kartet, skal være i kartet.
- Der det av ulike årsaker er nødvendig å skape et rom for justeringer i planen når den skal gjennomføres, kan bestemmelsen oppgi en gradient (skala), et tallsjikt eller en tydelig beskrivelse av hvilket handlingsrom bestemmelsene åpner for. I en romlig plan (3D) håndterer man dette gjennom størrelsen på mulighetsrommet.

En reguleringsplan gjelder i utgangspunktet regulering av de fysiske omgivelsene. Tradisjonelt har det heller ikke vært grunnlag for å gi bestemmelser som direkte regulerer aktivitet og virksomhet som sådan, eller hvem som skal gjennomføre de planlagte tiltak eller benytte bygninger, anlegg og grunn. Dette er forhold som til vanlig fastsettes i konsesjoner eller bevilninger etter andre lover. Det er likevel en vid hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-7 til å stille vilkår for å fremme formålet med planen. Slike vilkår kan også i stor grad rettes mot virksomhet og aktivitet som motvirker de hensyn som planen skal ivareta. Bygge- og arealbruksrestriksjonene samt vilkårene for gjennomføring, vil derfor både direkte og indirekte påvirke virksomhet og drift i stor grad.

Det kan ikke gis bestemmelser om:

- Økonomiske forhold, plikter, rettigheter eller krav om avgifter, som f.eks. bankgaranti for tilbakeføring etter masseuttak. Å gripe inn med konkurranse- eller bransjeregulering er det ikke adgang til å gjøre i arealplaner.
- Regulering av den økonomiske driftssiden. Det er heller ikke adgang til å stille krav om aktiv fordeling av utbyggingsrettigheter og bakgrunnsareal. Det kan likevel settes vilkår som begrenser virksomhetens karakter og utførelse, som f.eks. restriksjoner for å hindre unødige miljølemper i form av støy, støv og lukt.

- Regulering av privatrettslige forhold. Arealdisponering kan knyttes til virksomhet, men ikke til person eller navngitt virksomhet.
- Dekning av kostnader til opparbeidelse eller andre tiltak, om rett for det offentlige til å legge vannledning, kloakk mv. over privateid grunn eller om etablering av velforening. Det vises til lovens bestemmelser i kapittel 17 om utbyggingsavtaler og kapittel 18 om opparbeidelsesplikt, refusjon og eventuelt vedtekt om frikjøpsordning
- Hvem som skal utføre tiltakene i planen som byggherre eller ansvarshavende.
- Bestemmelser med pålegg om vedlikeholdsplikt. Kapittel 31 i plan- og bygningsloven gir hjemler for hvilke pålegg som kan gis om utbedring og vedlikehold. Reguleringsplan er derimot ekspropriasjonsgrunnlag for rett til å gjennomføre rehabilitering, skjøtsel eller vedlikehold for den aktuelle myndighet. Et eksempel er kulturminnemyndighetene i bevaringsområder.
- Begrensninger i privates adgang til salg og bortfeste av eiendom.
- Forhold som er i strid med byggeforskriftenes bestemmelser om måling av bygningshøyde og om grad av utnyttning. Reguleringsbestemmelser må innordne seg etter det som ellers er fastsatt i plan- og bygningslovgivningen, men kan brukes til å utdype eller presisere de øvrige lovbestemmelsene. Det er likevel enkelte bestemmelser som uttrykkelig eller forutsetningsvis kan fravikes i reguleringsbestemmelser, som f.eks. plan- og bygningsloven § 29-4 om høyde, plassering og naboavstand. I henhold til plan- og bygningsloven § 29-4 kan en bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter bare føres opp når den har hjemmel i kommuneplan eller reguleringsplan. Byggverk skal ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter, med mindre annet er fastsatt i kommuneplan eller reguleringsplan. Se veilederen "[Grad av utnyttning](#)".
- Forhold som utvider, innskrenker eller endrer adgangen til å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19.
- Regulering av ferdsel. Bestemmelser om ferdsel kan gis ut fra reguleringsmessige hensyn og har sammenheng med formålet. Eksempler på slike reguleringsmessige hensyn er:
 - Regulerte friluftsområder eller naturvernområder hvor det må stilles særskilte vilkår for å sikre formålet med planen. Bestemmelsen kan her fastslå at ferdsel skal skje langs visse fastlagte traseer.
 - Arealer som skal være tilgjengelige for allmennheten og hvor det er viktig å regulere ferdselen slik at offentlig tilgjengelighet blir sikret.
 - Ferdselestriksjoner eller traseer i sjø.
 - Begrensninger på biltrafikken av miljøhensyn.
 - Forbud mot vinterbrøyting av veg i områder for fritidsbebyggelse (hytteområder), eventuelt når snøbrøyting er tillatt.

3.3. Endring av bestemmelser

Endring av bestemmelser skal følge regler om endring av plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14. Endringer i bestemmelser vil også kunne føre til at selve plankartet må endres. Dette gjelder særlig hvis det er bestemmelser som er i selve plankartet som blir endret.

Endringer i bestemmelser skal alltid registreres i digitalt planregister, jf. kart- og planforskriften § 12 andre ledd bokstav a) og § 13 andre ledd bokstav b).

3.4. Feltkoder til planer

Feltkodene brukes som et bindeledd mellom bestemmelsene til en plan og de konkrete arealene disse gjelder for. Feltkodene vises som bokstavkoder i plankartet. Det er laget en liste med foreslåtte feltkoder og en mappingtabell som oversetter mellom kodeliste i gjeldende standard for utarbeiding av plan og bokstavkode, se vedlegg II.

3.5. Bestemmelsenes innhold

3.5.1. Utforming m.m.

§ 12-7 nr. 1.

grad av utnyttning, utforming, herunder estetiske krav, og bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet

Dette er den generelle hjemmelen til å knytte bestemmelser om grad av utnyttning, utforming og bruk direkte opp mot alle typer arealformål i reguleringsplanen.

Bestemmelsen gir en mulighet til å bruke plan- og bygningsloven aktivt for å gi føringer for en helhetlig estetisk utvikling av bebyggelsen og de fysiske omgivelsene for øvrig. Dersom kommunen har utarbeidet overordnede føringer for estetiske og formmessige forhold, vil dette være et viktig grunnlag for utforming av bestemmelser til den enkelte plan.

Etter plan- og bygningsloven § 29-4 skal bygningers plassering i horisontalplanet, samt høyde- og høydeplassering godkjennes av kommunen. Kommunen skal videre ved behandlingen av byggesøknader passe på at bebyggelsen og de fysiske omgivelser får en god arkitektonisk utforming og materialbruk, og at bygninger og tilhørende anlegg får en harmonisk utforming.

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning skal føres i plankartet. Beregnings- og måleregler for grad av utnyttning skal følge kapittel 5 og 6 i byggt teknisk forskrift. For veiledning i hvordan grad av utnyttning i BYA og BRA måles og kartfestes, vises det til [Veileder H-2300 B om grad av utnyttning](#).

Plassering, estetiske krav og utforming

Bestemmelsen skal fange opp de overordnede føringene i kommune(del)plan, eventuelt områderegulering, og ytterligere spesifisere nødvendige forhold når det gjelder de løsningene som reguleringsplanen legger opp til. En estetisk helhet forutsetter vurderinger rundt tiltakets uttrykk i volum, plassering, høyder, tilpasning til landskapet, eksisterende terreng og bygningsmasse. I hovedsak gjelder dette hensyn som ikke kan vises tilstrekkelig i plankartet. Ved bruk av reguleringsplan 3D, vil hensynene til den estetiske helheten være et vesentlig element i selve planen. I tillegg kan det være aktuelt med supplering av detaljer når det gjelder materialbruk, fargevalg, kvalitet på fellesareal, grad av utnyttning, ferdsel etc. Det er også mulig å verne viktige enkeltelementer i planområdet som trær, vegetasjon og terrengformer gjennom plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 1 og 6.

Bestemmelsen angår også bebyggelsesmønster, bebyggelsens og anleggenes plassering samt deres utforming og estetikk. Bebyggelsens karakter retter seg mot om det kan oppføres sammenhengende eller åpen bebyggelse, om det skal være småhus eller blokker osv. Ulike funksjoner vil også gi bebyggelsen ulik karakter, men må hjemles i plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 4.

De fleste forhold vedrørende bygningers utseende og ytre utførelse kan fastlegges ved bruk av bestemmelser. Planen kan gå langt i detaljering, som for eksempel fasadeopprikk som kan bindes opp i planen og som kan fastsette vindusplassering av hensyn til å unngå naboinnsyn.

Det kan angis hvilke deler av tomten som tillates bebygget. Dette gjøres med juridiske linjer som viser planlagt bebyggelse eller eksisterende bebyggelse som inngår i planen, samt punktsymbol for møneretning som i bestemmelsene fastsettes å være bindende, juridisk linje som fastsetter plasseringen av planlagt bebyggelse eller med byggegrenser. Bebyggelsen må i tilfelle plasseres langs eller innenfor de juridiske linjene.

Bestemmelsene må klargjøre om de juridiske linjene er bindende eller om de bare er en illustrasjon eller en retningslinje.

Planbestemmelsen kan også utformes slik at det overlates til bygningsmyndighetene å fastsette bebyggelsens endelige plassering på tomte. En slik bestemmelse passer der hvor bebyggelsens plassering ikke er bestemt i detalj ved utformingen av planen.

Bestemmelser om plassering kan ha betydning for bebyggelsens form, eller de kan være av betydning for ferdselsmulighet og adkomst mv. Et eksempel på en bestemmelse er at første etasje skal bygges innrykket. En slik bestemmelse kan være praktisk for forretningsbebyggelse der en ønsker en innrykket førsteetasje for å gi rom for bredere og/eller delvis overdekkede fortau.

Det kan bestemmes at bygningene plasseres i nabogrense og gavl mot gavl. Dette krever at bygningene er detaljplassert på reguleringskartet, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 og granelova § 4.

Der hvor det ikke er fastsatt andre grenser i reguleringsplan, skal kommunen påse at byggegrensene fastsatt i [jernbaneloven](#) og vegloven blir fulgt. Veglovens byggegrenser innebærer at bebyggelsen ikke kan plasseres nærmere vegens senterlinje enn det vegloven fastsetter for de enkelte vegklasser i [vegloven § 29](#). Når det gjelder byggegrenser langs jernbaner, er bestemmelsene om dette gitt i jernbaneloven § 10.

Bestemmelsen i § 12-7 nr. 1 kan stille krav til utformingen av stigningsforhold på vei, plassering av avkjørsel og inndeling i gangveier og kjøreveier, herunder gågater, sykkelstier, byrom (torg, gågater o.l.) og annet som også kan vises i plankartet. For andre forhold kan det stilles krav om illustrasjoner som viser utformingen av byrom, utomhusarealer, fasadeopprikk, snitt mv. Dette kan gjelde både bygninger, anlegg og utearealer. Bestemmelsen kan brukes til å slå fast at illustrasjoner skal være bindende for detaljutformingen av tiltaket og derfor ha samme rettsvirkning som planen. Det forutsetter at slike supplerende dokumenter behandles og vedtas som del av planen. I motsatt fall er de ikke juridisk bindende.

Ut fra de hensyn som skal ivaretas av plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 1 kan bestemmelsen hjemle fastsetting av at ledninger for strøm, telefon og TV skal føres frem i jordkabler. Bruk av denne bestemmelsen må baseres på en konkret vurdering av behovet.

Det kan også gis bestemmelse om at før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan kommunen kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning, som f.eks. høyde, i

forhold til omkringliggende bygninger, terreng og vegetasjon. Det kan også stilles krav om tegninger som viser hvordan bebyggelsen oppleves fra viktige punkter i omgivelsene (siktlinjer i landskapet eller byrommet). Slike tegninger bør være tredimensjonale og ha synsfelt fra eksisterende bakkenivå. Slike bestemmelser kan nyttes der det er viktig å se helheten i et bygningsmiljø eller gateparti, forholdet til bygninger på motsatt side av en gate, hvordan bebyggelsen framstår i landskapet/byrommet, m.m.

Bestemmelsen kan også brukes til å stille krav om materialbruk i et planområde for å sikre at nye bygg ikke skal bryte med et større områdes karakter og/eller kulturmiljø.

Eiendomsgrenser og punkt feste

Eiendomsgrensene, og derav tomtearealet, er viktig bl.a. for inndelingen av hvilke enheter som disponeres og bygges ut i sammenheng, for graden av utnytting og for hvilke forhold som funksjonelt må løses innenfor hver enhet. Planen kan fastsette nye grenser og bestemme at eksisterende grenser skal oppheves når det er behov for endring av eiendomsstrukturen, og for innpassing av aktuelle formål i planområdet. Planen kan også fastsette at eksisterende eiendomsgrenser skal ligge fast. Eiendomsgrenser som på disse måtene er fastsatt i planen, må legges til grunn for ny utbygging. Bestemmelsene bør klargjøre i hvilken grad fastsatte grenser kan justeres etter søknad, jf. § 26-1.

Ved punkt feste i hytteområder kan det være aktuelt å vise lokaliseringen av bygningene på plankartet med målepunkter og med innmålt pel i terrenget. Pelen er det imidlertid ikke anledning til å legge inn i plankartet, jf. kart- og planforskriften § 9 og Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister del 2 om tegneregler. Pelen skal ligge innenfor hyttas fire vegger. Mindre justeringer av hyttas plassering kan foretas av kommunen. Kommunen bør imidlertid påse at justeringen ikke får innvirkning på muligheten til å plassere andre hytter. Når området reguleres til fritidsbebyggelse kan det ikke gis bestemmelse om eierformen, som for eksempel at slike hytter ikke skal kunne seksjoneres eller selges.

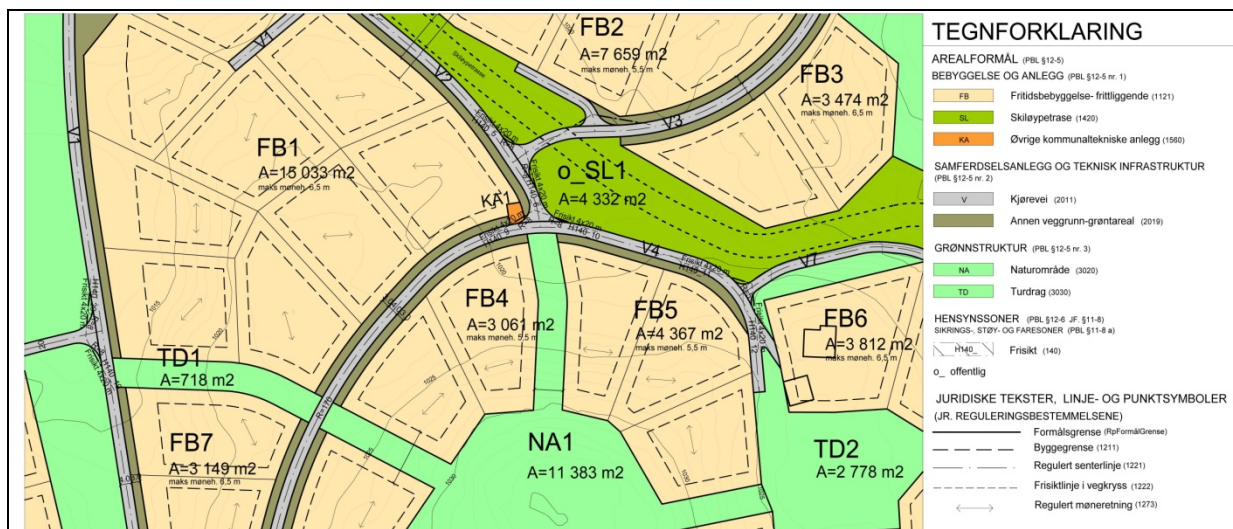
Høyde

Bebyggelsens høyde har sammenheng både med grad av utnytting og utforming. Bestemmelsesrammene kan omfatte maksimal gesimshøyde og mønehøyde i meter over eksisterende terreng, gjennomsnittlig planert terreng eller maks kotehøyde. Bestemmelsene bør gi en definisjon av hva som menes med eksisterende terreng og gjennomsnittlig planert terreng, slik at det ikke oppstår usikkerhet om hvilken høyde som det kan forventes at tiltaket vil ha. Bebyggelse som skal føres opp med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter må ha hjemmel i bestemmelse til plan etter plan- og bygningsloven kapittel 11 eller 12, jf. § 29-4.

Eksempler på hvilke type bestemmelser man kan gi med hjemmel i § 12-7 nr. 1

Eksempler på vanlige bestemmelser med hjemmel i § 12-7 nr. 1:

- Bebyggelsens plassering og karakter, avstand fra friområde, strand eller veg, møneretning, takvinkel, takhøyde, fargevalg og materialbruk.
- Grad av utnytting/maksimal hyttestørrelse, fastlegging av hvilke uthus som tillates, inkludert antall/størrelse/form.
- Bevaring av vegetasjon og terreng, utforming, bruk og behandling av ubebygget areal, tomteinndeling.
- Krav om illustrasjoner og tegninger om tiltakets plassering, forhold til omgivelsene m.m.



Utforming og estetikk

For alle nye bygninger i FB1 – FB7 gjelder følgende:

- Bygninger skal bygges med møneretning som vist på plankartet.
- Bygningenes maksimale gesimshøyde er 7 meter og måles fra eksisterende terrengs laveste nivå.
- Bygningenes maksimale mønehøyde er 10 meter og måles fra eksisterende terrengs laveste nivå.
- Det tillates ikke flate tak (mindre fall enn 1:10).
- Takflater skal være tekket med torv, tre eller skifer.
- Bygningene skal være kledd med stein eller trematerialer.
- Trekledning skal behandles med beis i brun, mørk rød, svart eller grå, ev. stå uten overflatebehandling.
- Terrasser tillates kun på bakkenivå og skal ikke overstige 20 kvadratmeter.

Grad av utnytting

For tomter i BF1 – BF7: %-BRA = 30%.

Utsnitt av plankart og eksempel på bestemmelser hjemlet i pbl. § 12-7 punkt 1.

3.5.2. Vilkår for bruk eller forbud mot former for bruk

§ 12-7 nr. 2.

vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, eller forbud mot former for bruk, herunder byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet

Muligheten til å gi bestemmelser om vilkår for bruk eller forbud mot former for bruk må ses opp mot hensyn som miljø, sikkerhet og samfunnsinteresser. Et vilkår må være begrunnet i at et tiltak kan hindre, være til ulempe eller true én (eller flere) av hensiktene med planen. Restriksjonene må være begrunnet i konkrete virkninger. Bestemmelsen kan gi detaljerte vilkår og forbud når det gjelder former for bruk av et område, men kan ikke fastsette hvem som skal gjennomføre planen, benytte bygninger, eller definere økonomiske forhold, plikter eller rettigheter.

Et annet eksempel på bestemmelsens begrensning er at man ikke kan definere nærmere regler om eksempelvis hvilke typer forretning som er tillatt i et sentrumsbygg, ut over at man kan innføre restriksjoner mot kjøpesentre og skille mellom plasskrevende varer og detaljhandel. Derimot kan man stille krav for å begrense eksternvirkningene av forretninger i form av begrensning på størrelsen på parkering, maksimal bruksareal for å begrense størrelsen på forretningen og lignende. Selv om det ikke er adgang til konkurranse- eller bransjeregulering, kan det i plan settes forbud mot større kjøpesentre, eller at forretningsvirksomheten skal avgrenses til slike tider av døgnet, eller ha en slik karakter at den ikke virker unødig forstyrrende for strøket.

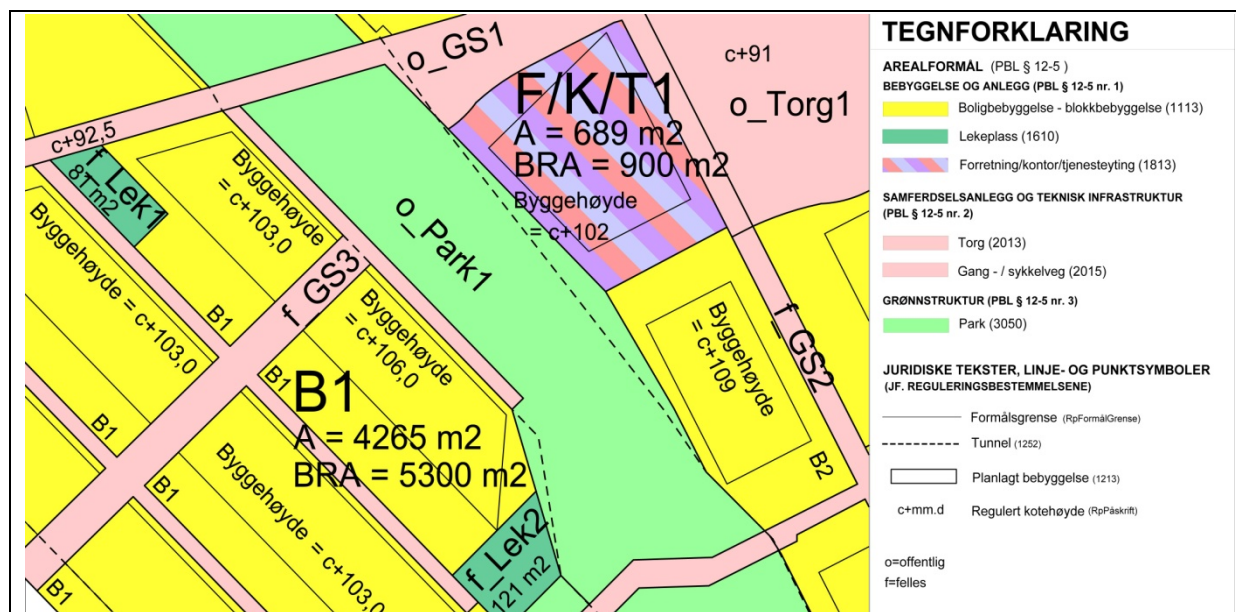
I områder regulert til råstoffutvinning eller skytebane kan det for eksempel gis bestemmelser om åpningstider, driftsomfang og støyutslipp for å ivareta hensynet til det omkringliggende miljøet.

I et planområde hvor planen har som formål å tilrettelegge for boliger og samtidig sikre grønne kvaliteter som gjennomgående grønnstruktur og stisystem, er det nødvendig med bestemmelser som fastsetter byggegrenser og forbud mot bruk som kan forringe kvaliteten på grøntarealer.

Forhold som det kan gis vilkår om med hjemmel i bestemmelsen er:

- Plassering av industribedrifter i forhold til annen bebyggelse og virksomhet.
- Forbud mot, eller særskilte krav til, bygninger og anlegg for brannfarlig, eksplosjonsfarlig og tyngre industri.
- Nærmere fastlegging av lokalisering av tiltak, eller forbud mot lokalisering, bl.a. med referanse til:
 - anlegg for veg, vann og avløp,
 - annen teknisk infrastruktur,
 - samfunnstjenester ellers og
 - hensyn til kulturmiljø/kulturminner, andre verneobjekter, naturelementer, annen bebyggelse, landbruksdrift osv.

Hovedregelen er at det ikke skal henvises til annet lovverk i reguleringsbestemmelsene. Annet lovverk gjelder uavhengig av reguleringsplanen med bestemmelser.



I F/K/T1 tillates det ikke detaljhandel, slik denne defineres i kommuneplan for Fjorden kommune, som overstiger 1200 m².

Mellom F/K/T1 og boligområder skal det etableres vegetasjonsbelte med bredde på minst 10 meter.

Det tillates ikke støyende eller forurensende virksomhet i planområdet.

Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn oppdages i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighet underrettes, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Utsnitt av plankart og eksempel på bestemmelser hjemlet i pbl. § 12-7 punkt 2.

3.5.3. Miljøkvalitet

§ 12-7 nr. 3.

grenseverdier for tillatt forurensning og andre krav til miljøkvalitet i planområdet, samt tiltak og krav til ny og pågående virksomhet i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet for å forebygge eller begrense forurensning

Denne bestemmelsen skal ikke gå utover de krav som blir stilt i sektorlovgivning, men kan være supplerende. Det kan spesifiseres lovhjemler direkte knyttet til arealformål i særlige tilfeller. Dette gjelder for eksempel for støy, der det kan settes krav i reguleringsbestemmelser om erstatning etter [forurensningsloven](#).

Bestemmelsen må ses i forhold til miljøoppfølgingsprogram som skal hindre at virksomhet i planområdet ikke overskrider vedtatte grenser for støy, forurensning, luftkvalitet etc.

Klima- og miljødepartementets støyretningslinjer skal legges til grunn og innarbeides i planene. Kommunen som planmyndighet skal vurdere de støymessige konsekvenser av en

plan, bl.a. ved planlegging av nye eller utvidelse av eksisterende støyskaperende tiltak i nærheten av støyømfintlige områder. Det forutsettes at støyanalyser følges opp ved at konkrete støydempende tiltak tegnes inn på reguleringsplankartet. Rettsvirkningen følger av det som fastsettes i reguleringsbestemmelsene, f.eks. at det skal føres opp støyskjermer som vist på planen. Av hensyn til planens gjennomføring bør for eksempel støyskjermene tegnes inn på grunn som er regulert til offentlig veg. I bestemmelsene bør også skjermenes høyde og utførelse angis.

Uteoppholdsareal som utsettes for vegtrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Klima- og miljødepartementets retningslinjer for [støy i arealplanlegging gitt i veileder T-1442](#) skal for eksempel støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, eller bygningens planløsning. Disse retningslinjene kan gjøres bindende gjennom en reguleringsbestemmelse. Støy innendørs reguleres av bestemmelser i [byggteknisk forskrift](#). Byggteknisk forskrift regulerer også krav til luftkvalitet, lyd og vibrasjoner inne i bygg.

Det kan gis bestemmelser som indirekte begrenser forurensning som er til ulempe for omgivelsene. Det kan bl.a. bestemmes at visse former for industrivirksomhet skal være forbudt, for eksempel i områder hvor industriområdet grenser til et boligområde. Forskrifter og retningslinjer fra sentrale miljøvernmyndigheter skal legges til grunn ved utformingen av planen.

§ 12-7 nr. 3 gir også adgang til å forby innlegging av vann i fritidsbebyggelse hvis dette er nødvendig for å unngå forurensning av vannkilder som følge av økt vannforbruk og utslipp. Det kan settes vilkår om at det skal være sikret nødvendig vannforsyning eller utslippløsninger osv. Unntakene fra tilknytningsplikt i plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2 gjelder ikke der annet er bestemt i reguleringsplanen (eksempelvis for fritidsbebyggelse).

Dersom det er mistanke om forurenset grunn, kan kommunen fastsette egne reguleringsbestemmelser som sikrer at utbygger avklarer hvorvidt det foreligger forurenset grunn innenfor reguleringsområdet. I tillegg kan det fastsettes egne bestemmelser vedrørende graving og omdisponering av tomten. Dersom det er mistanke om at gravearbeid eller disponering av tomten kan føre til fare for vesentlig forurensning, skal forurensningsmyndighetene varsles.

3.5.4. Funksjons- og kvalitetskrav

§ 12-7 nr. 4.

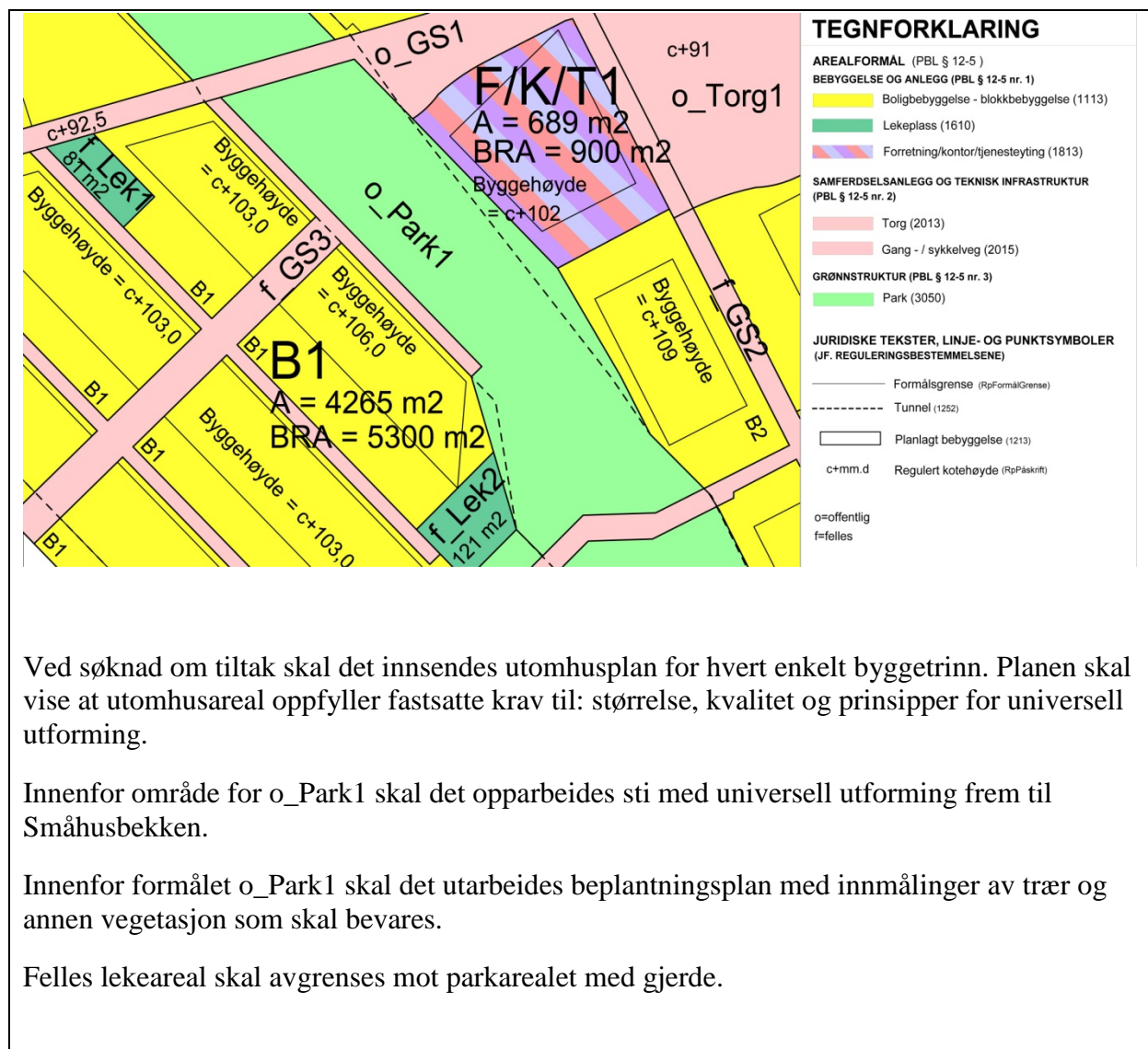
funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer, herunder krav for å sikre hensynet til helse, miljø, sikkerhet, universell utforming og barns særlige behov for leke- og uteoppholdsareal

Det kan gis bestemmelser om planløsning både for bygninger, anlegg og utearealer for å sikre god funksjonalitet og rasjonell bruk av arealene samtidig som en rekke andre hensyn forutsettes ivaretatt. Det kan for eksempel fastsettes at parkering skal skje i felles garasjekjeller under terreng, at forretningsbebyggelse skal ha publikumsrettede funksjoner og at forretninger skal plasseres ut mot offentlig gate, eller at sentrumsformål eller blandende formål skal ha forretninger og/eller kontor i de nederste etasjene og boliger i de øverste.

I plan- og bygningslovens formålsparagraf § 1-1 går det fram at planløsningene særlig skal ivareta behovene for barn og unges oppvekstvilkår. Et viktig eksempel på hva som bør defineres i planbestemmelser er størrelse og kvalitet på leke- og uteoppholdsareal samt offentlige byrom. Nærmere informasjon om krav til uteoppholdsarealer finnes i [byggteknisk forskrift](#) og i H-2300 B [Grad av utnytting, beregnings- og måleregler](#).

Det kan i bestemmelser også settes vilkår om sikringstiltak eller tiltak for å avbøte fare eller miljøulemper. Dette gjelder både i forhold til bygninger, anlegg og utearealer. Vilkår kan for eksempel omfatte avskjerming av byggeområde av hensyn til miljøforstyrrelser som følge av støy, støv, lukt, høyspenttraséer m.m. og for å ivareta trafikksikkerheten. Aktuelle konkrete tiltak kan være støyvoller, gjerder, beplantningsbelter, fasadeisolering mv. Det bør videre stilles krav om ferdigstillelse av slike tiltak før området tas i bruk. Bestemmelser om slike forhold må sees i sammenheng bestemmelser som kan gis etter § 12-7 nr. 3.

Det er adgang til å legge restriksjoner på sprenging og andre terrenginngrep for opparbeiding og bruk av byggeområder på bakken for å sikre eller verne eller unngå problemer for anlegg under bakken, eksempelvis fjellhaller og tunneler mv.



Ved søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan for hvert enkelt byggetrinn. Planen skal vise at utomhusareal oppfyller fastsatte krav til: størrelse, kvalitet og prinsipper for universell utforming.

Innenfor område for o_Park1 skal det opparbeides sti med universell utforming frem til Småhusbekken.

Innenfor formålet o_Park1 skal det utarbeides beplantningsplan med innmålinger av trær og annen vegetasjon som skal bevares.

Felles lekeareal skal avgrenses mot parkarealet med gjerde.

Utsnitt av plankart og eksempel på bestemmelser hjemlet i pbl. § 12-7 punkt 4.

3.5.5. Antall boliger, boligstørrelse, tilgjengelighet og utforming

§ 12-7 nr. 5.

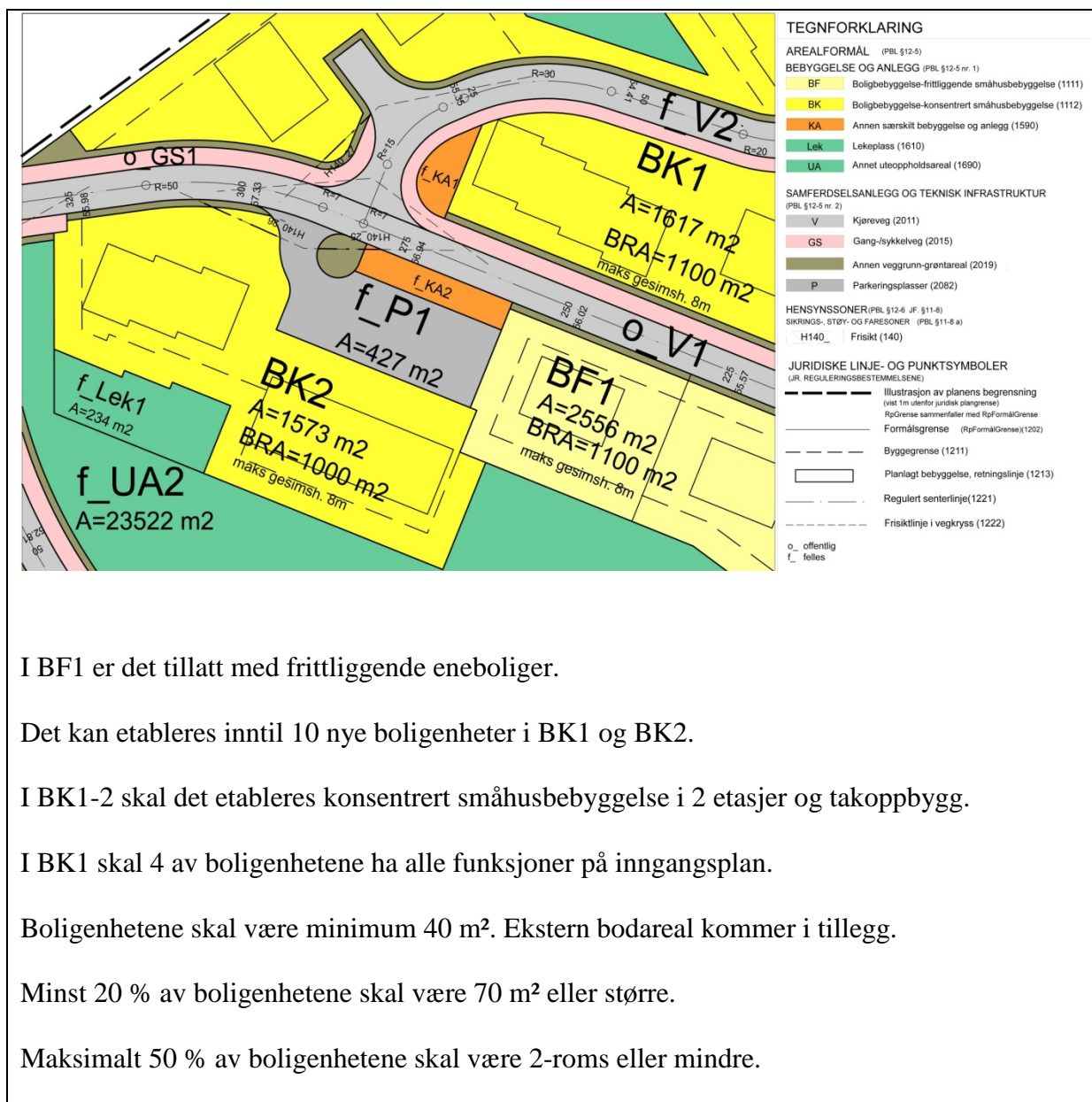
antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov

Bestemmelsen er et boligpolitisk styringsverktøy hvor selve reguleringsplanen kan fange opp eventuell overordnet vurdering som er nedfelt i kommune(del)plan eller områderegulering. Den følger opp plassering av tiltak, grad av utnytting, differensieringer (typer bolig), adkomst og kvaliteten på fellesarealer. Krav om terrengplassering, byggeskikk og størrelse på utomhusareal kan også være nedfelt i overordnede rammer (jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4) og må videreføres i reguleringsbestemmelsene for å sikre målsettinger om byggeskikk og stedsidentitet.

Krav til universell utforming hjemles også i denne bestemmelsen. Det kan stilles krav til hvor stor andel av boligene som må ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Bestemmelsen kan brukes til å fastslå krav til lokalisering og utforming av boliger som skal bygges for eller tilpasses eldre, mennesker med ulike typer funksjonsnedsettelse og andre grupper med særlige behov.

Bestemmelsen skal også fange opp spesielle forhold i omgivelsene som er viktig for brukerne. Dette gjelder spesielt kravet til universell utforming, men også andre særlig nevnte grupper sine behov og opplevelser av planområdet. Dette kan være spesielle krav til opparbeiding av uteareal, vegetasjon (bl.a. ut fra hensyn til allergier etc.) eller ivaretaking av eksisterende vegetasjon og terreng (bl.a. ut fra opplevelsesverdi og variasjon), noe som eksempelvis er viktig for utearealene i og i tilknytning til barnehager og skoler.

Når det gjelder krav til tekniske løsninger i det enkelte bygg, er dette regulert i [byggteknisk forskrift](#).



I BF1 er det tillatt med frittliggende eneboliger.

Det kan etableres inntil 10 nye boligenheter i BK1 og BK2.

I BK1-2 skal det etableres konsentrert småhusbebyggelse i 2 etasjer og takoppbygg.

I BK1 skal 4 av boligenhetene ha alle funksjoner på inngangsplan.

Boligenhetene skal være minimum 40 m². Ekstern bodareal kommer i tillegg.

Minst 20 % av boligenhetene skal være 70 m² eller større.

Maksimalt 50 % av boligenhetene skal være 2-roms eller mindre.

Utsnitt av plankart og eksempel på bestemmelser hjemlet i pbl. § 12-7 punkt 5.

3.5.6. Verneverdi

§ 12-7 nr. 6.

bestemmelser for å sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør, samt sikre naturtyper og annen verdifull natur

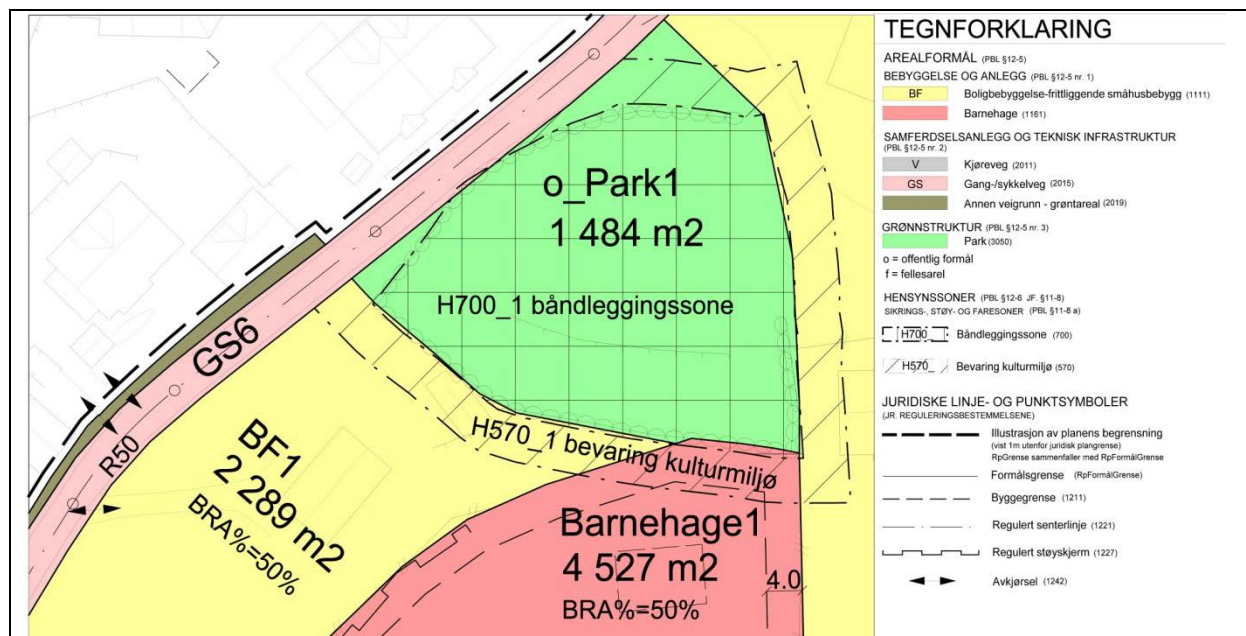
Bestemmelsen er en presisering av den generelle bestemmelsen i § 12-5 nr. 2. Bestemmelsen gir adgang til å gi reguleringsbestemmelser som bl.a. skal sikre vern av helhetlige kulturminnemiljøer og naturtyper.

Reguleringsplanbestemmelser kan inkludere fasade, materialbruk og husfast interiør. Alle områder der målet er å verne eller frede kulturminner, kulturmiljøer eller natur bør vises med hensynssone c) sone med særlige hensyn til kulturmiljø og knyttes bestemmelser til.

[Naturmangfoldloven](#) aktualiserer også bruken av denne hjemmelen til å beskytte naturtyper og hindre kvalitetsforringelse av disse. Når området ikke skal vernes etter naturmangfoldloven, kan en bestemmelse etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 brukes enten til grønnstruktur etter § 12-5 nr. 3, hensynssone etter bokstav c) eller knyttes til et angitt objekt, for eksempel en hul eik, innenfor et arealformål. Eika bør da inntegnes på plankartet med punktsymbolet "eksisterende tre som skal bevares".

Bestemmelsen er relevant i forhold til hensynssoner rundt fredete kulturminner, det omkringliggende miljø eller landskap.

Riksantikvarens veileder "[Kulturminne, kulturmiljøer og landskap. Planlegging etter plan- og bygningsloven](#)" viser hvilke muligheter plan- og bygningsloven gir for å ta vare på kulturarven.



Kulturmiljø

Eksisterende kulturmiljø med steingjerder skal bevares. Steingjerder kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedring av kulturminnet skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av ubebygde areal når det etter kommunens skjønn vil komme i strid med reguleringsplanens formål.

Automatisk fredet kulturminne

Middelalderkirke og kirkegårdsmurene i område o_Park er automatisk fredete kulturminner i henhold til kulturminneloven.

Hensynssone, jf. plan- og bygningsloven § 11-8 tredje ledd bokstav d)

I området er det kirkegård fra middelalder som er automatisk fredet – båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndigheten.

Utsnitt av plankart og eksempel på bestemmelser hjemlet i pbl. § 12-7 punkt 6.

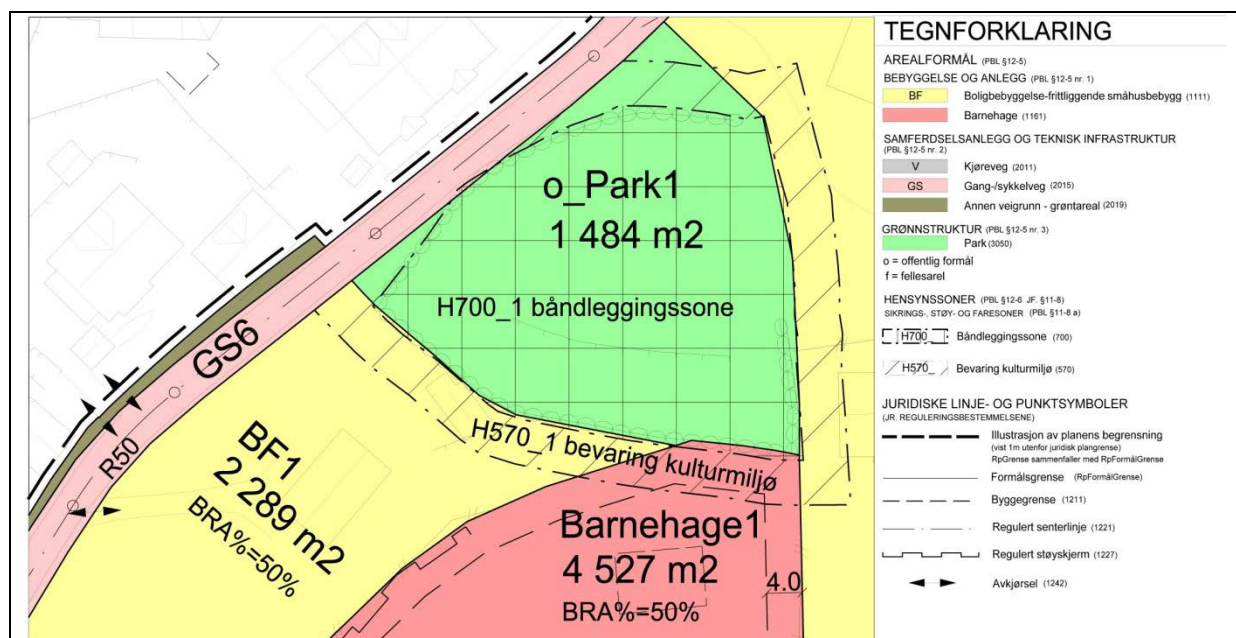
3.5.7. Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser

§ 12-7 nr. 7.

trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser for bil og sykkelparkering, herunder øvre og nedre grense for parkeringsdekning

Bestemmelsen kan fange opp lokale parkeringsnormer (jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5), sette krav til differensiering i parkeringsdekning, og definere eksakt antall sykkel- og bilparkeringsplasser.

Bestemmelsene kan stille krav om fartsdempende tiltak, men ikke fastsette hastighetsbegrensninger. Hastighetsbegrensninger må fastsettes med hjemmel i [veitrafikkloven](#).



Området skal ha følgende parkeringsdekning for boligene:

For BF1 skal det opparbeides 4 parkeringsplasser, hvorav 1 skal være tilpasset bevegelseshemmede. Gjeldende parkeringsdekning inkluderer besøksparkering.

Det skal avsettes 2 sykkelplasser per 100 m² bolig BRA.

Området skal ha følgende parkeringsdekning for barnehagen:

- 0,2 biloppstillingsplasser per barn og
- 0,2 oppstillingsplasser for sykkel per ansatt.
- Minimum 5 % av plassene skal imøtekomme kravene til universell utforming.

Utsnitt av plankart og eksempel på bestemmelser hjemlet i pbl. § 12-7 punkt 7.

3.5.8. Vannbåren varme

§ 12-7 nr. 8.

krav om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse og at det er tilknytningsplikt etter § 27-5

Bestemmelsen gir hjemmel til å kreve tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme. Tilrettelegging innebærer at det skal avsettes areal til traseer for ledninger og varmesentraler. Hvis det i tillegg skal innføres tilknytningsplikt til fjernvarme, må en bestemmelse om dette forankres i plan- og bygningsloven § 27-5.

Bestemmelse om tilknytningsplikt for fjernvarme kan gis hvis det er gitt konsesjon for utbygging av fjernvarme etter [energiloven](#). Etter § 27-5 oppstår tilknytningsplikten først når det er gitt konsesjon. Hvis kommunen vurderer å gi bestemmelse om tilknytning før det foreligger konsesjon, må det i tilfelle foreligge klare tegn på at området vil bli omfattet av fjernvarmekonsesjon innen rimelig tid, for eksempel ved at det foreligger søknad om konsesjon som er under behandling av energimyndighetene.

Eksempel på bestemmelser med hjemmel i pbl. § 12-7 nr. 8

- Nybygg i planområdet skal knyttes til eksisterende fjernvarmenett.

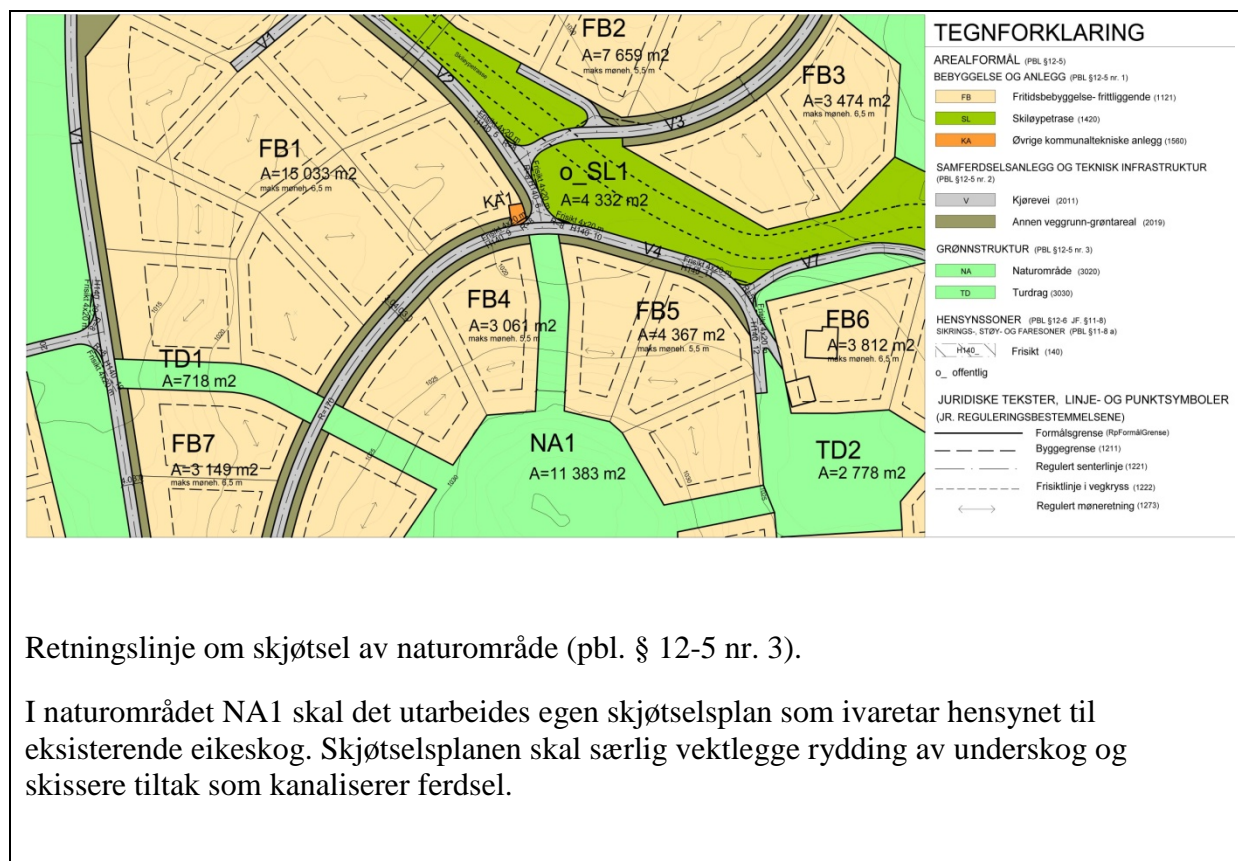
3.5.9. Drifts- og skjøtselstiltak

§ 12-7 nr. 9.

retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak innenfor arealformålene nr. 3, 5 og 6 i § 12-5

Adgangen til å gi bestemmelser til reguleringsplan av denne typen innebærer at kommunestyret får mulighet til å gi instruksjoner til kommunens egne etater med ansvar for å følge opp skjøtsel på arealer som de har ansvar for å forvalte eller legge føringer på forvaltningen av.

Det kan for eksempel gjelde parker, friområder, natur- eller friluftsområder, og eventuelt også landbruksområder som enten kommunen eier, eller har avtalemessig rådighet over driften av med sikte på å tilrettelegge for allmennheten, eller av hensyn til natur- eller kulturmiljø eller landskap. Bestemmelsene i form av retningslinjer vil ikke pålegge handleplikter eller rettslige påbud eller forbud som kan rettes direkte mot private, men de har instruksvirkning internt i det kommunale apparatet og kan være et grunnlag for å stille vilkår i forbindelse med tildeling av støtte til drifts- og skjøtselstiltak etter annet (kommunalt forvaltet) rettsgrunnlag. Kommunen kan eventuelt avtale eller erverve (kjøpe) rett til skjøtsel på privat grunn på frivillig grunnlag.



Retningslinje om skjøtsel av naturområde (pbl. § 12-5 nr. 3).

I naturområdet NA1 skal det utarbeides egen skjøtelsesplan som ivaretar hensynet til eksisterende eikeskog. Skjøtelsesplanen skal særlig vektlegge rydding av underskog og skissere tiltak som kanalisere ferdse.

Utsnitt av plankart og eksempel på bestemmelse hjemlet i pbl. § 12-7 punkt 9.

3.5.10. Rekkefølge

§ 12-7 nr. 10.

krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, sosiale tjenester, helse- og omsorgstjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er tilstrekkelig etablert

Det kan gis bestemmelser om rekkefølge og tidsplan for utbygging av ulike byggeområder, herunder om samtidig ferdigstilling av boliger og anlegg og fellestiltak som skoler, barnehager, lekearealer, sykkel- og gangveger mv. Slike bestemmelser kan også brukes for å sikre at et område som er regulert til utbyggingsformål ikke kan bebygges før tilfredsstillende vannforsyning, kommunikasjon, elektrisitetsforsyning og tilgang på samfunnstjenester er etablert.

Krav om rekkefølge og tidsplan for utbygging av ulike byggeområder sikrer at tiltakene innenfor planområdet skjer på en koordinert og hensiktsmessig måte. Slik bestemmelse kan sikre sammenhengen i områdene som skal bebygges etter reguleringsplanen. Planen kan derfor utformes slik at de enkelte tiltakene får en rekkefølge og størrelse som gjør at området fungerer best mulig.

I bestemmelser kan det fastsettes rekkefølgekrav som forutsetter at tiltak også utenfor planens områdebegrensning er iverksatt og/eller gjennomført før planen tillates gjennomført. Dette betyr at adgangen til å bygge i henhold til reguleringen først inntreffer på et senere tidspunkt enn vedtakstidspunktet, og at betingelsen for inntreden av disse rettsvirkningene er knyttet til forhold utenfor det konkrete planområdet. Eksempel på dette kan være etablering av infrastrukturtiltak som overordnet vegnett, bygging av en bro eller at sosial infrastruktur som skole eller barnehage skal være utbygget eller ha tilstrekkelig kapasitet. Der hvor etablering kan ligge noe fram i tid bør det brukes områderegulering eller så bør man avvente detaljregulering til området er reguleringsmodent.

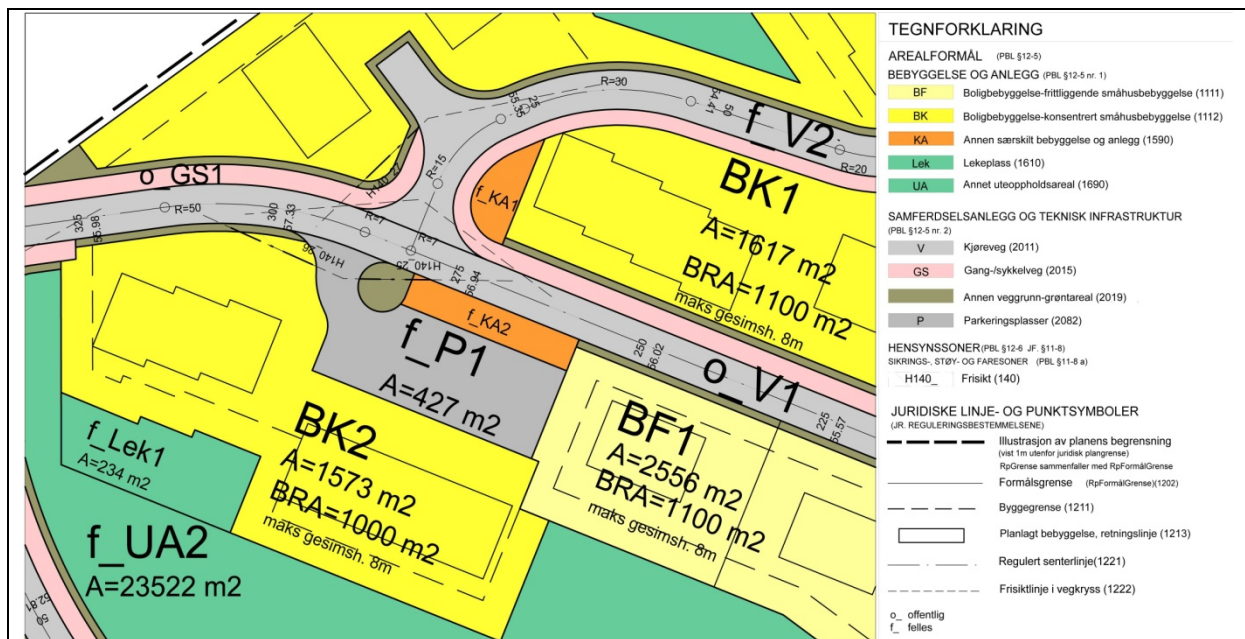
Områder som det er gitt rekkefølgebestemmelser med krav om infrastruktur for, skal angis som hensynssone etter plan- og bygningsloven § 11-8 tredje ledd bokstav b) i plankartet.

Når det benyttes såkalte rekkefølgebestemmelser, må det imidlertid være en forutsetning at de forhold som begrunner utsettelse av planens gjennomføring, faktisk og rettslig kan og vil bli gjennomført innen rimelig tid, jf. 10-årsfristen for ekspropriasjon i plan- og bygningsloven § 16-2 første ledd.

Rekkefølgebestemmelser er viktige for å sikre at planområdet oppnår en god kvalitet og en bestemt utbyggingstakt og form. Et viktig eksempel er krav om ferdigstilling av leke- og uteoppholdsareal i boligområder før boligene kan tas i bruk.

Utbyggingsavtaler kan brukes for å sikre gjennomføringen av sammensatte planer. Se [veileder fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet om utbyggingsavtaler](#) (pdf).

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan. Utbyggingsavtaler er regulert i plan- og bygningsloven kapittel 17. En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan.



Innenfor planområdet:

Vegetasjonsskjerm i BK1 og BK2 skal være opparbeidet før første byggetrinn i BK1 og BK2 kan tas i bruk.

Følgende tiltak må være utført før nye boliger i planområdet kan tas i bruk:

- ferdigstilling av lekeareal,
- etablering av miljøstasjon og
- ferdigstilling av fortau og gangveier.

Utenfor planområdet:

Ny gangbro over riksveien med tilhørende rundkjøring skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i BK1 og BK2.

Det tillates ikke etablert nye boliger i planområdet før friområde F5 i kommunedelplan for Åsen (plannr. 10 000) er etablert.

Utsnitt av plankart og eksempel på bestemmelser hjemlet i pbl. § 12-7 punkt 10.

3.5.11. Krav om detaljregulering for deler av planområdet eller bestemte typer av tiltak, og retningslinjer for slik plan

§ 12-7 nr. 11.

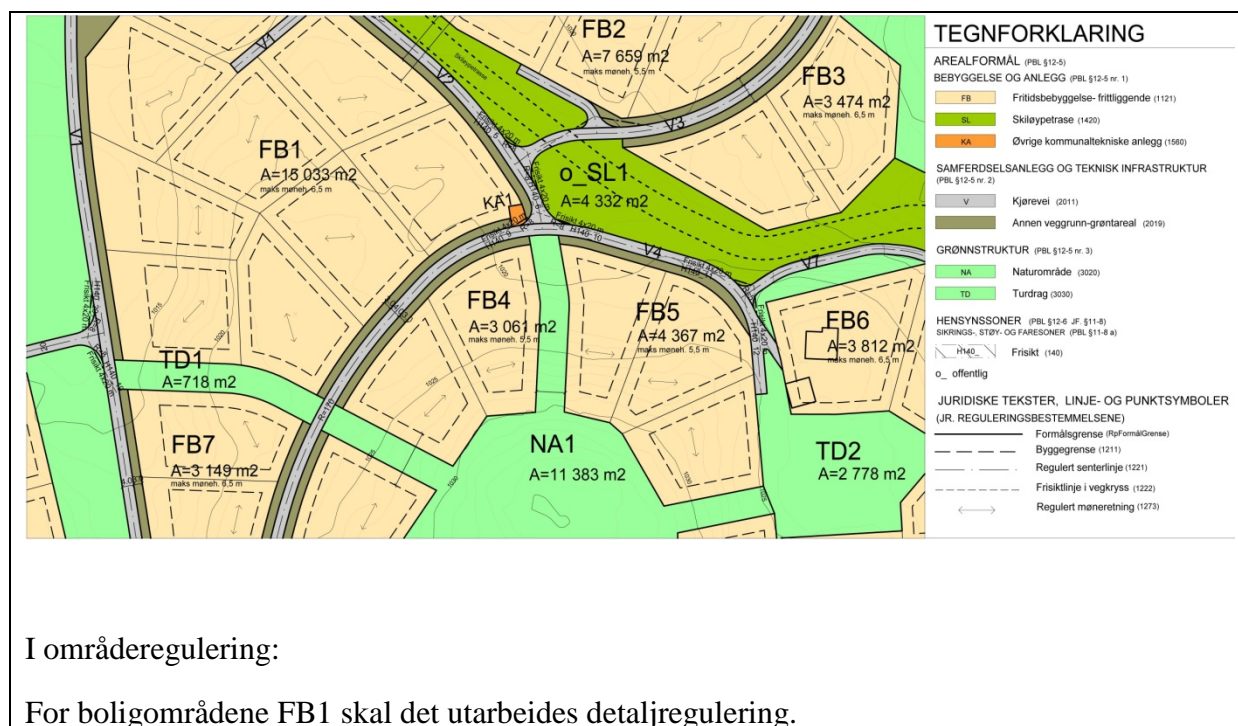
krav om detaljregulering for deler av planområdet eller bestemte typer av tiltak, og retningslinjer for slik plan

I tillegg til plan- og bygningsloven § 12-1 som regulerer krav om utarbeidelse av reguleringsplan, kan kommunen gjennom områderegulering kreve detaljregulering for alle typer tiltak. Kravet om detaljregulering kan også være knyttet til konkrete områder i områdereguleringen.

I en områderegulering hvor det stilles krav om detaljregulering vil det også kunne gis "retningslinjer for en slik plan". Det betyr at kommunen i områdereguleringen kan gi føringer for hva den senere detaljreguleringen skal inneholde ut over det som direkte følger av de vedtatte arealformål og bestemmelser. Private forslag til detaljreguleringer må innholdsmessig følge opp de retningslinjer som er gitt i områdereguleringen, jf. plan- og bygningsloven § 12-3 tredje ledd.

Det er ikke adgang til å stille krav i bestemmelsene om ny detaljregulering som vilkår for utbygging i en detaljregulering. Dersom kommunen mener det er ønskelig med for eksempel en mer detaljert plan for plassering av bygg og utforming av utearealene til bebyggelse regulert i en detaljregulering, så må det ivaretas gjennom bestemmelser hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 4 om utomhusplan eller lignende ved søknad om tiltak. Tilsvarende kan mer detaljerte støvvurderinger knyttes til søknaden om tiltak gjennom bestemmelser etter § 12-7 nr. 3.

Innenfor en områderegulering er det mulig å variere detaljeringsgraden slik at de feltene som er nærmest realisering kan vises så detaljerte at det ikke er nødvendig med ytterligere planlegging før gjennomføring. For andre feltene kan detaljeringen være mindre, supplert med krav om detaljregulering.



I områderegulering:

For boligområdene FB1 skal det utarbeides detaljregulering.

Utsnitt av plankart og eksempel på bestemmelse hjemlet i pbl. § 12-7 punkt 11.

3.5.12. Krav om undersøkelser

§ 12-7 nr. 12.

krav om nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen, samt undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre virkninger for miljø, helse, sikkerhet, tilgjengelighet for alle, og andre samfunnsinteresser, ved gjennomføring av planen og enkelttiltak i denne

Bestemmelsen gjelder tilfeller der det i planbehandlingen, eventuelt i konsekvensutredningen, er avdekket forhold ved planens virkning på miljø og samfunn, jf. også plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 4-2 om planprogram og konsekvensutredning. Bestemmelsen gir hjemmel til å følge opp de funnene som blir avdekket i planarbeidet og sikre oppføring av funnene i anleggs-, gjennomførings- eller driftsfasen. Det kan også stilles krav om gjennomføring av undersøkelser før gjennomføring av planen. Bestemmelsen må sees i sammenheng med muligheten gitt i [forskrift om konsekvensutredninger](#) til å stille krav om utarbeidelse av miljøoppfølgingsprogram.

Eksempler på slike bestemmelser kan være:

- Måling av radon i grunnen og i tilkjørte masser skal dokumenteres ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse av grunnarbeid. Tiltaksplan skal utarbeides ved søknad om tiltak, for å begrense radoninnstrømningen mer enn minimumskravene i byggt teknisk forskrift.
- Grunnlagsrapport om forurensende masser skal utarbeides i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

3.5.13. Krav om fordeling av arealverdier og kostnader

§ 12-7 nr. 13.

krav om fordeling av planskapt netto verdiøkning ved ulike felles tiltak innenfor en nærmere bestemt del av planområdet i henhold til jordskifteloven § 3-30

Kommunen kan stille krav i reguleringsplan om fordeling av planskapt netto verdiøkning ved ulike felles tiltak innenfor hele eller en nærmere bestemt del av planområdet. Bestemmelsen gir kommunen hjemmel til å fastsette at det skal skje en fordeling av verdiøkningen som følger av reguleringsplanen samt en hjemmel til å avgrense geografisk hvilket område bestemmelsen gjelder for. Avgrensingen av området for fordeling vil således gå frem av reguleringsplanen og kan gjelde hele planområdet, eller deler av det. Selve fordelingen av verdiøkningen skal gjennomføres av jordskifteretten etter jordskifteloven § 3-30 flg. Det er eierne innenfor det aktuelle planområdet som må kreve sak. Jordskifteretten skal påse at vilkårene for å gjennomføre jordskifte er oppfylt. Krav om jordskifte vil komme etter planprosessen i tid.

Hjemmelen for kommunen til å fastsette fordeling av verdiøkningen er knyttet til en reguleringsplan, og fordelingen vil skje innenfor denne planen. Om fordeling skal gjøres innenfor et større område, legger løsningen til rette for at kommunen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-8 tredje ledd bokstav e) i arealdelen av kommuneplanen fastsetter hensynssone «Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med

særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse. Bestemmelser i denne sonen kan fastsette at flere eiendommer i et området skal undergis felles planlegging og at det skal brukes særskilte gjennomføringsvirkemidler.» En slik hensynssone er ikke nødvendig for at kommunen kan fastsette fordeling av planskapt netto verdiøkning i reguleringsplan, men kan være tjenlig ved vurderingen av hvor stort planområdet bør være. Er det fastsatt hensynssone etter plan- og bygningsloven § 11-8 tredje legg bokstav e), må kommunen etter plan- og bygningsloven § 12-6 legge arealdelen av kommuneplanen til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen.

Jordskifteloven § 3-31 fastslår at jordskifteretten skal verdsette eiendommene ut fra egenskapene de har til utbyggingsformål og uavhengig av hva som går frem av reguleringsplanen. Jordskifteloven § 3-32 sier noe om hvordan jordskifteretten skal fordele planskapt netto verdiøkning.

3.5.14. Offentlig eller fellesareal

§ 12-7 nr. 14.

hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal

Bestemmelsen er aktuell for alle formål og er viktig for å kunne skille mellom hvilke områder som er av privat art (fellesareal) eller eid av det offentlige.

Det er særlig aktuelt å bruke eierform for å skille mellom offentlige friområder og felles (fri)områder. Offentlige friområder skal være tilgjengelige for allmennheten, mens fellesområdene skal være til eksklusiv bruk for de eiendommer de er felles for. Det er derfor viktig å skille mellom disse. Det gjøres ved å gi bestemmelse til arealformålet grønnstruktur etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 14 om hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal. Bestemmelse til § 12-7 nr. 14 kan også gis til andre reguleringsformål når det må skilles mellom hvilke arealer som skal være til offentlig formål og hvilke som skal være fellesareal, for eksempel til arealformål nr. 1 når det gjelder fellesareal som inngår i et byggeområde eller til arealformål nr. 2 samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Årsaken til at det er nødvendig å framheve offentlige områder i reguleringsplan er at utlegging av eiendom til offentlige formål kan gi grunneier rett til innløsning etter plan- og bygningsloven § 15-2. Videre er prosessen for å få forhåndstiltredelse i forbindelse med ekspropriasjon enklere dersom arealet er offentlig.



Felles veier (f_V08) vises frem til den enkelte tomt. Veiløsning på den enkelte tomt inngår i formålet. Figuren viser også areal for fellesparkering (f_P3).

Betydningen av fellesareal er at de tilliggende eiendommene vil ha ansvar for opparbeidelse, drift og vedlikehold av arealet. De tilliggende eiendommene bør derfor være sameiere av fellesarealet. Opprettelse av slikt sameie må følge reglene i [lov om sameie](#). Videre er det gitt en egen ekspropriasjonshjemmel i § 16-5 for en rekke fellesarealer.

Bruk av eierform i plankartet

Eierform er en egenskap som benyttes for å angi eierforhold på formålsflater. Eierformen sier ikke noe om eierforholdene på planleggingstidspunktet, men om hvilke arealer det offentlige må sikre seg eiendoms- eller bruksrett til for å få gjennomført planen. Tilsvarende gjelder der eierne av bestemt angitte eiendommer er forutsatt å disponere et areal i felleskap. Eierform er en obligatorisk (påkrevet) egenskap på formålsflater i reguleringsplan når det er gitt bestemmelser om eierform, jf. pbl. 12-7 nr. 14.

Når formålsflate er angitt med eierform, skal dette synliggjøres i plankartet. Eierform angis på plankartet med liten bokstav for ikke å forveksles med kortform av formålsnavn. Aktuelle koder på eierform som tekst på plankartet er følgende:

- o = offentlig formål
- f = fellesareal for angitte eiendommer

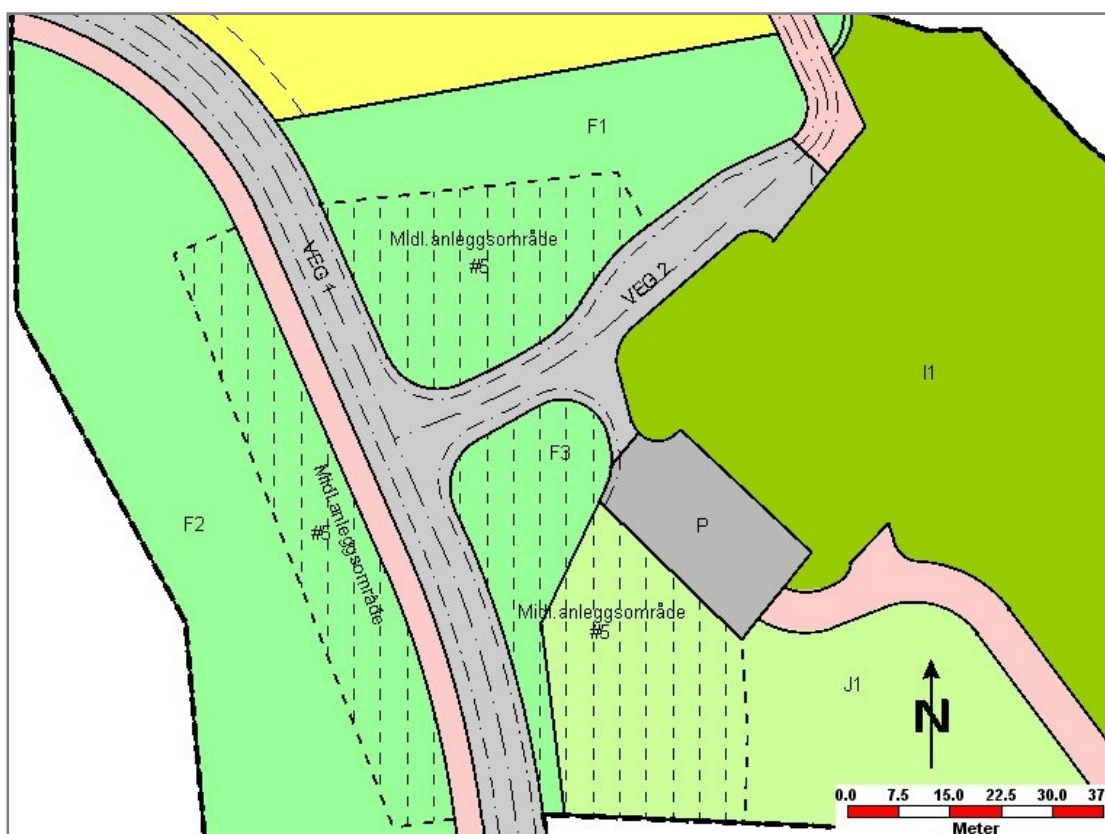
Eksempler på hvordan eierform inkluderes i formålsnavnet som en del av feltnavnet er følgende:

- Offentlig: o_Undervisning
- Offentlig: o_Torg
- Felles: f_Parkering
- Felles: f_Parsellhage

3.6. Særlig om bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde

I forbindelse med anleggsvirksomhet er det ofte behov for områder til å plassere rigg og arbeidsbrakker mv. Virksomheten vil på et tidspunkt opphøre og er derfor av midlertidig karakter. Bestemmelser om midlertidig bygge- og anleggsområder er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 1. En bestemmelse om midlertidige bygge- og anleggsområder er ikke en rekkefølgebestemmelse.

I plankartet markeres midlertidige bygge- og anleggsområder som en egen type bestemmelsesområde. Siden midlertidig bygge- og anleggsområde ofte strekker seg over mange ulike arealformål ved for eksempel veg- og jernbaneutbygging, har man valgt å angi midlertidig anleggsområde som skravur over arealformålsflater som angir den senere permanente bruken, slik eksemplet i figuren nedenfor viser:



Eksemplet viser midlertidig bygge- og anleggsbelteområde. "#5" er metoden for å henvise til bestemmelser som gjelder for området.

Det presiseres at midlertidig bygge- og anleggsområde ikke er begrenset til veg- og jernbaneformål, men kan anvendes for alle typer midlertidige bygge- og anleggsformål.

Bestemmelsene til midlertidige bygge- og anleggsområder må klart angi hvilken hendelse eller hvilket tidspunkt som gjør at det midlertidige anleggsområdet opphører og skravuren (laget) kan fjernes fra planregisteret.

Anleggsområde (flate) gis objekttype RpBestemmelseOmråde, og med egenskap og kodeverdi RPBESTEMMELSEHJEMMEL 91. Flatesignatur vist i figur 1-15 skal bare benyttes på midlertidig anleggsområde. Flaten avgrenses med objekttypen RpBestemmelseGrense.

3.7. Særlig om sikring av anlegg i undergrunnen mot skade som følge av graving, boring, o.l.

Anlegg og installasjoner i undergrunnen, herunder tunneller, bør beskyttes mot inngrep fra overflaten i form av graving, boring, sprenging eller andre typer inngrep som kan føre til skade. I de tilfeller hvor inngrepet er søknadspliktig, vil kommunen kunne ivareta sikkerheten gjennom å stille vilkår i tillatelse. Dersom inngrepet ikke er søknadspliktig og heller ikke er i strid med plan, vil en tiltakshaver kunne utføre inngrepet uten nærmere kontakt med kommunen.

Anlegg som ligger i undergrunnen og som kan bli utsatt for skade som følge av inngrep ovenfra, bør for eksempel sikres ved at det legges en hensynssone over arealet i et

tilstrekkelig stort omfang. Omfanget må vurderes ut fra forholdene på stedet. Når det gjelder boring av brønner, vil ikke borestrengen alltid følge en horisontal linje, slik at det må vurderes om hensynssonen skal strekke seg et stykke ut til sidene for anlegget i grunnen.

I plan benyttes "sikringsone" etter pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a), jf. § 12-6. Bestemmelser knyttet til disse områdene kan ha hjemmel i § 12-7 nr. 1, 2 og 4. Bestemmelser til slike soner kan ha tilknyttet en juridisk bindende illustrasjon.

3.8. Vedlegg og illustrasjoner som er juridisk bindende gjennom planbestemmelse

Vedlegg og illustrasjoner kan gjøres juridisk bindende gjennom bestemmelse, jf. forutsetningen i kart- og planforskriften § 9 første ledd bokstav b).



Eksempel på juridisk bindende illustrasjon til plan hvor det stilles krav til utforming av utearealer. Illustrasjonen er en del av bestemmelsene til planen.

3.9. Illustrasjoner uten rettslig virkning

Ikke-juridiske illustrasjoner omfatter tegninger, skisser, fotografier o.a. De kan brukes til å forklare innholdet eller et særskilt berørt plantema, enten det framgår av plankartet eller bestemmelser til planen. Illustrasjonen kan også brukes til å vise i hvilken retningen man ønsker utviklingen skal gå eller hvordan en konkret problemstilling kan løses i praksis.

Denne type illustrasjoner har virkning som retningslinjer. Illustrasjoner uten rettsvirkning kan tas inn i planbeskrivelsen eller tegnes ut på særskilt ark. De kan også tegnes inn på plankart, men det skal da fremgå tydelig at dette er eksempler eller at de er ment å være retningsgivende.

4. PLANKARTET

Kart- og planforskriften § 9 femte og sjette ledd lyder:



























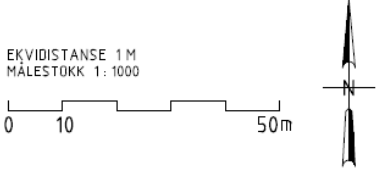
Plankart skal vise innhold og rettslige virkninger på en klar og entydig måte, og med tilstrekkelig nøyaktig stedfesting tilpasset formålet med planen. Planen skal på en tydelig måte skille mellom plandata og basiskart.

Plankart skal ha plannavn, nasjonal arealplan-ID, tegnforklaring, nordpil, målestokktall, målestokklinjal og markering av koordinatnettet. Kartet skal gi opplysninger om hvilket horisontalt geodetisk grunnlag, høydegrunnlag og hvilken kartprojeksjon som er benyttet, og dato og kilde for geodata som er brukt i basiskartet. Det skal opplyse hvem som er forslagstiller, hvem som har utarbeidet og eventuelt revidert kartet og ha informasjon om planens behandling. Tegnforklaringen skal skille mellom symboler som angir rettslige virkninger og annen informasjon. Arealplaner som består av flere kartutsnitt skal ha system for å skille og identifisere de ulike utsnittene fra hverandre og vise sammenhengen mellom dem.

4.1. Reguleringsplan – målestokk og tegnforklaring

En reguleringsplan består av kart med tilhørende bestemmelser. Kartet angir, med kartografiske virkemiddel, de ulike arealformålene, som f.eks. bebyggelse eller samferdselsformål. Bestemmelsene er gjerne av en slik art at de best uttrykkes i verbal form, gjerne i et eget tekstdokument. Enkelte bestemmelser angis mest hensiktsmessig i plankartet, som f.eks. husplassering, byggegrenser, senterlinjer og eiendomsgrenser. Man bør legge vekt på et godt kartografisk uttrykk ved valg av målestokk, detaljering, layout, valg av skriftstørrelse mv. Det er nødvendig at kartgrunnlaget har et innhold og en detaljeringsgrad som gjør at planforslaget kan utformes på en realistisk måte, samt at konsekvensene av planforslaget kan bedømmes. Presentasjonsmålestokk for plankartet bør normalt være 1:1 000 eller 1:2 000. I bymessige områder og ellers der det er behov for stor detaljeringsgrad, kan det benyttes målestokk 1:500. For områder med ensartet utnytting og oversiktlige forhold kan det unntaksvis brukes målestokk 1:5 000. Områdereguleringer bør ha målestokk 1: 1 000 og mindre, men ikke mindre enn 1: 5 000.

Dersom planområdet sammenfaller helt eller delvis med en annen plan for et annet vertikalnivå enn det denne nye planen omfatter, skal tegnforklaringen opplyse om dette (oppgi navn og nasjonal arealplan-ID). Det kan presiseres at disse planene skal gjelde uendret.

TEGNFORKLARING			
AREALFORMÅL		LINJESYMBOL	
BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl §12-5, nr. 1)			
	BOLIGBEBYGGELSE, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (1111)		PLANENS BEGRENSNING
	LEKEPLASS (1610)		GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
	KONTOR/INDUSTRI (1830)		GRENSE FOR SIKRINGSSONE
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl §12-5, nr. 2)			GRENSE FOR BESTEMMELSER
	KJØREVEG (2011)		REGULERT TOMTEGRENSE
	GANG- OG SYKKELVEG (2015)		EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
GRØNNSTRUKTUR (Pbl §12-5, nr. 3)			BYGGEGRENSE
	FRIDOMRÅDE (3040)		BYGGELINJE
FORSVARET (Pbl §12-5, nr. 4)			BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FIERNET
	ULIKE TYPER MILITÆRE FORMÅL (4010)		SENTERLINJE VEG
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (Pbl §12-5, nr. 5)			FRISIKTLINJE
	JØRDBRUK (5111)	PUNKTSYMBOLER M.V.	
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (Pbl §12-5, nr. 6)			STENGING AV AVKJØRSEL
	FERDSEL (6100)		ANBEFALT AVKJØRSEL
HENSYNSSONER (Pbl §12-6)			REGULERT MØNERETNING
	SONE a) FRISIKT (140)	BASISKART I GRÅTONER	
	SONE c) BEVARING AV KULTURMILJØ (570)		
	SONE d) BÅNDELEGGING ETTER LOV OM NATURVERN (720)		
XXX KOMMUNE		EKVIDISTANSE 1 M MÅLESTØKK 1: 1000 	
DETALJREGULERING FOR			
XXXXXX			
REGULERINGSBESTEMMELSER FØLGER SOM VEDLEGG			
REVISJON		DATO	SAKSB./TEGN.
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAK/NR.	DATO
Forvarsel/annøse			
1.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker			
Offentlig ettersyn			
2.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker			
Kommunestyrets vedtak (Egengodkjenning)			
Kunngjøring			
FORSLAGSSTILLER		TEGN.	DATO
		XXXXX	XX YY ZZ
			XXXX

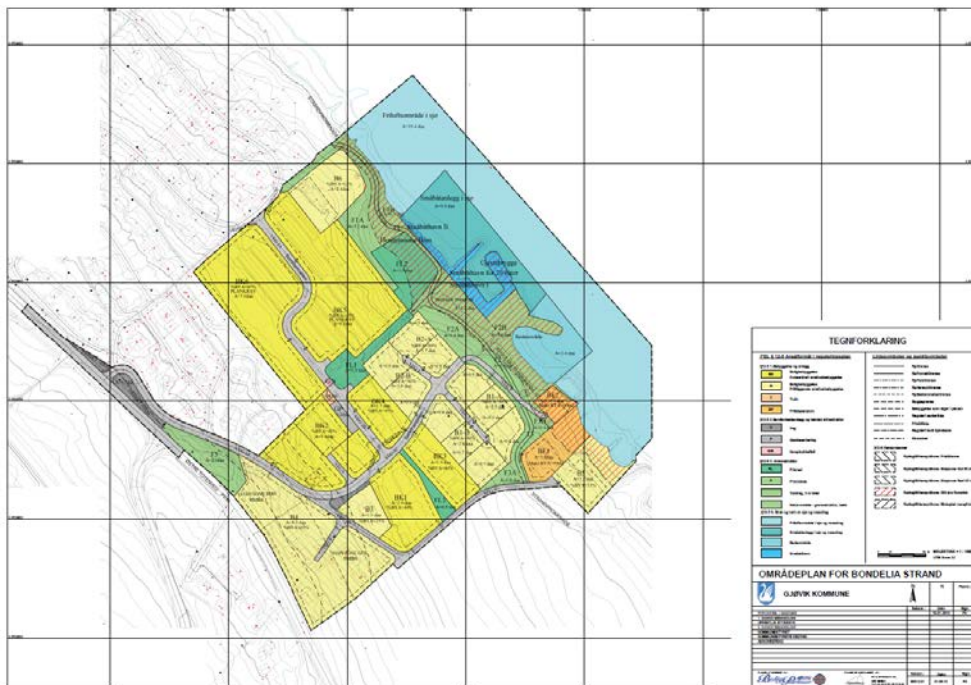
Eksempel på utforming av tegnforklaring for reguleringsplan.

4.2. Det offentlige kartgrunnet (DOK)

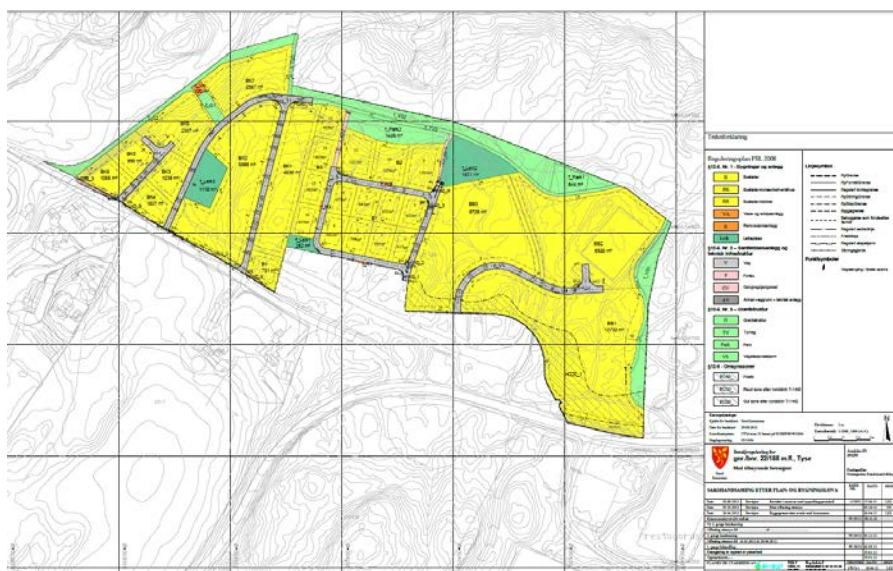
Det offentlige kartgrunnet (DOK) er offentlige geografiske data som er tilrettelagt for kommunenes plan- og byggesaksarbeid. Formålet med det offentlige kartgrunnet er å sikre en kunnskapsbasert og effektiv planlegging og saksbehandling. Det offentlige kartgrunnet er definert i plan- og bygningsloven § 2-1 og tilhørende kart- og planforskrift. Se Kartverkets

sider om det offentlige kartgrunnlaget for nærmere informasjon
<https://www.kartverket.no/geodataarbeid/Temadata/Det-offentlige-kartgrunnlaget/>.

4.3. Eksempler på reguleringsplankart



Eksempel på detaljregulering med arealformål for boligbebyggelse, grønnstruktur og bruk og vern av sjø og vassdrag.



Eksempel på detaljregulering for boligområde.

4.4. Noen sentrale forskjeller mellom plan- og bygningsloven av 1985 og plan- og bygningsloven av 2008 som har betydning for kartfremstillingen

- Offentlig trafikkområde finner man i plan- og bygningsloven av 2008 §§ 11-7 og 12-5 som underformål under arealformål 2. samferdselsanlegg. Hvis ikke annet er angitt særskilt i reguleringskartet med bruk av bestemmelsesområde, anses formålet som offentlig.
- 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.
- Uteoppholdsarealer som er et underformål under arealformål 1. bebyggelse og anlegg vil, hvis de skal være tilgjengelige for allmennheten, være offentlige friområder og må vises på planen på samme måte
- Fornyelsesområder er tatt ut av loven.
- 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 planen.
- Grav- og urnelunder er underformål under arealformål bebyggelse og anlegg.
- Fellesområde kan høre under flere arealformål. Uteoppholdsarealer som skal være felles for flere eiendommer ligger under bebyggelse og anlegg, men kan også være del av grønnstruktur. Felles avkjørsel til flere eiendommer hører under samferdselsanlegg. Disse må suppleres med bestemmelse som angir at områdene er felles og vises som bestemmelsesområde f.

5. RETTSVIRKNING OG GJENNOMFØRINGSVIRKEMIDLER – ERSTATNING, INNLØSNING OG UTBYGGINGSAVTALER

5.1. Rettsvirkning av reguleringsplan

En vedtatt reguleringsplan er bindende for fremtidig arealbruk i området, jfr. plan- og bygningsloven § 12-4. Det vil si at reguleringsplanen er bestemmende for hvilken rådighet over grunnen som er tillatt eller forbudt. Med "vedtatt" forstås her endelig vedtak i kommunestyret, eller departementets vedtak dersom saken er sendt dit til avgjørelse etter reglene i § 12-13.

Planens virkninger trer i kraft selv om det foreligger klage, med mindre det treffes vedtak om at klagen skal ha oppsettende virkning. Rettsvirkningene av reguleringsplanen vil avhenge av hvilken arealbruk og hvilke reguleringsbestemmelser som er gitt for det aktuelle området. Nye tiltak som nevnt i § 1-6 må også holde seg innenfor reguleringsbestemmelsene som er gitt for området. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner jf. § 1-6. Dersom et nytt tiltak som nevnt i § 1-6 er i strid med reguleringsplanen, innebærer reguleringsplanen et forbud mot å sette i gang tiltaket. Slike nye tiltak vil typisk være oppføring av bygninger og anlegg.

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 for slike mindre tiltak som er unntatt fra kravet om tillatelse eller melding jf. § 1–6. Rettsvirkningen av reguleringsplanen innebærer et forbud mot igangsetting av tiltak som er i strid med arealformål eller hensynssone med bestemmelser. Tiltak etter loven er oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20–1 første ledd bokstav a til m.

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 vil tiltak og virksomhet i strid med planen kunne sanksjoneres etter lovens bestemmelser om pålegg, forelegg og straff mv. Det er primært nye tiltak og endret bruk av areal som ikke må være i strid med planen.

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 konstruksjoner og anlegg, som campingvogner og bobiler, kan gjøres ved uttrykkelig fastsetting av dette i bestemmelser til planen etter § 12-7 nr. 2. Se også § 30-5 i byggesaksdelen, som har egne bestemmelser bl.a. om forbud mot plassering av slike tiltak.

Det kan i reguleringsplan også fastsettes arealbruk og bestemmelser i sjø som hindrer oppankring og fortøyning av hus- og hyttebåter og andre innretninger som fortøyningsbøyer mv.

Reguleringsplanen griper i utgangspunktet ikke inn i eksisterende virksomheter. Ordinært vil rettsvirkningen av planer først og fremst knytte seg til gjennomføringen av nye tiltak, men planbestemmelser kan også innebære at en virksomhet får skjerpede krav og nærmere rammer. Det kan f.eks. settes arealgrenser for et massetak, eller at det 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 ut fra behovet for å unngå unødig støy i natur- og friluftsområder. Andre eksempler på regulering av igangværende virksomhet er regulering av ferdsel eller restriksjoner på ferdsel og virksomhet i områder som er lagt ut til nedbørsfelt for drikkevann. Dersom det er behov for å endre bestående forhold, kan planen gjennomføres ved ekspropriasjon.

Reguleringsplanen har direkte rettsvirkning i forhold til privatpersoner og offentlige myndigheter, og er også bindende for kommunens egen virksomhet. Rettsvirkningene innebærer videre at bestemmelser og vilkår i planen må følges ved aktivitet og virksomhet innenfor planområdet. Siden planene er bindende for fremtidig arealbruk og bygging generelt, må tiltak som behandles etter sektorlover også være i samsvar med gjeldende planer for å kunne gjennomføres, dersom det ikke er gjort unntak i loven.

Reguleringsplan skal legges til grunn ved avgjørelse av tiltak etter reglene i de nevnte bestemmelser i plan- og bygningsloven. Dersom det fremmes en byggesøknad i tråd med reguleringsplan, skal den godkjennes dersom tiltaket er i samsvar med planens formål og bestemmelser. Imidlertid vil det i et område med områderegulering, som har et krav om detaljregulering som ikke er oppfylt, ikke foreligge rettsgrunnlag for å godkjenne søknaden før det er utarbeidet detaljregulering. Etter § 12–1 skal kommunen påse at plikten til å utarbeide detaljregulering oppfylles. Det bør vises varsomhet med å gi dispensasjon fra dette plankravet fordi det må forutsettes at ikke alle spørsmål er behandlet og løst i

områdereguleringen. Dersom det f.eks. ikke er angitt grad av utnytting i områdereguleringen, vil planen uansett ikke gi grunnlag for byggerett selv om plankravet skulle bli opphevet.

I tillegg til å regulere rådigheten over grunnen, er reguleringsplaner grunnlag for ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 16. Fristene for ekspropriasjon framgår av bestemmelsene om ekspropriasjon i kapittel 16.

Den tidligere gjeldende femårsfristen for private reguleringsforslag er opphevet og erstattet med en vurderings- og dokumentasjonsplikt, jfr. plan- og bygningsloven § 12-4 femte ledd. Dette innebærer at i stedet for femårsfristen er det innført en ny frist på ti år for vurdering og dokumentasjon av at planen fortsatt i nødvendig grad tilfredsstiller de krav som bør stilles til detaljreguleringer basert på private planforslag som utbyggingsgrunnlag i kommunen. Denne tiårsfristen vil tidligst aktualiseres fra 1. juli 2019, dvs. ti år etter at plan- og bygningsloven trådte i kraft. Det vises til [rundskriv H-2/15](#) (pdf) for nærmere omtale.

Rettsvirkningene til en reguleringsplan gjelder til det vedtas en ny bindende plan. Det er kommunen som har ansvaret for arealplanleggingen, og kommunen kan lage nye reguleringsplaner eller endre tidligere reguleringsplaner så lenge en tiltakshaver ikke har blitt gitt byggetillatelse (se Rt. 2002/683 Vassøy Canning). I visse tilfeller kan kommunen også gi dispensasjon fra rettsvirkningene av reguleringsplanen.

5.2. Gjennomføring av reguleringsplan

En reguleringsplan skal legges til grunn når det avgjøres om tiltak kan tillates etter plan- og bygningsloven. Reguleringsplanen må følges dersom planen skal realiseres. Dersom det søkes om å få oppføre et tiltak som er i tråd med reguleringsplanen, skal byggesøknaden godkjennes. Det er imidlertid ikke noen plikt til å realisere reguleringsplanen.

Plan- og bygningsloven tredje del omhandler gjennomføring og realisering av arealplan. Del tre av loven er delt inn i fem kapitler. I kapittel 15 er det gitt bestemmelser om innløsning og erstatning. Med bakgrunn i rådighetsinnskrenkninger som følger av en arealplan, kan det i særlige tilfeller kreves erstatning eller innløsning. I kapittel 16 er det gitt regler om ekspropriasjon for å gjennomføre arealplaner. Ekspropriasjon innebærer tvangsoverdragelse av eiendom eller rettigheter mot vederlag som fastsettes etter skjønn. Kapittel 17 gjelder utbyggingsavtaler for å gjennomføre arealplaner. I kapittel 18 er det gitt bestemmelser om opparbeidelsesplikt for vei, vann og avløp mv. Slik opparbeiding av infrastruktur er en forutsetning for å få bygge på eiendommen. Det er også gitt regler om refusjon av utgifter når slik infrastruktur kommer andre eiendommer til gode. Tredje del av loven har i kapittel 19 regler om kommunens adgang til å dispensere fra arealplaner eller fra bestemmelser i loven eller bestemmelser gitt i medhold av loven.

Reglene om ekspropriasjon, opparbeidelsesplikt og refusjon av utgifter til vei, vann og avløp mv. omfattes av bygningsdelen av plan- og bygningsloven og behandles ikke i denne veilederen.

Kapittel 15 om innløsning og erstatning har nær sammenheng med reglene om ekspropriasjon. Ekspropriasjon er et omfattende rettsområde og det er ikke hensikten å gå i dybden av temaet i denne veilederen. For en nærmere beskrivelse vises det til den alminnelige teori om ekspropriasjon. Det vises også til [rundskriv H-14/02 "Ekspropriasjon på plan- og bygningsrettens område"](#). De aktuelle bestemmelsene er i all hovedsak en videreføring fra tidligere plan- og bygningslov, og rundskrivet er fortsatt relevant.

5.3. Erstatning og innløsning

5.3.1. Innløsning og erstatning - Hovedregel

Det klare utgangspunktet er at en grunneier må tåle redusert handlefrihet som følge av offentlige restriksjoner. Hovedregelen er således at rådighetsinnskrenkninger kan påføres uten at det kan kreves erstatning av det offentlige. Innskrenkninger i grunneiers rådighet over eiendom kan vedtas direkte i lov eller med hjemmel i lov. Høyesterett sier i Strandlovdommen Rt.1970 s. 67 at lovgivningens regulering av eierrådigheten normalt ikke pålegger det offentlige erstatningsplikt og at det bare i særskilte unntakstilfelle kan bli tale om erstatning for slike inngrep. Denne hovedregelen gjelder også på plan- og bygningsrettens område. Når kommunen treffer vedtak om arealplaner etter plan- og bygningsloven, kan vedtaket innebære omfattende restriksjoner på arealbruken. Bakgrunnen er at arealplaner trekker opp grensen for hvilke områder som skal bebygges og hvilke områder som skal holdes ubebygd. Dersom det ved vedtak om arealplaner skjer en endring av byggeformål, tekniske løsninger og utnyttelsesgrad, må grunneier akseptere dette uten økonomisk kompensasjon. For en nærmere avklaring av hovedregelen om at rådighetsinnskrenkninger kan påføres uten at det kan kreves erstatning, vises det til de prinsippene som har blitt fastlagt av domstolene med basis i [Grunnloven § 105](#). Når kommunen treffer vedtak om reguleringsplan, kan grunneier imidlertid i visse unntakstilfeller kreve erstatning for restriksjoner på arealbruken, eller kreve at eiendommen blir innløst av det offentlige, etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven kapittel 15.

Spørsmål om erstatning vil først kunne bli aktuelt ved eventuelt grunnverv for gjennomføring av en reguleringsplan. Det følger av Grunnloven §§ 97 og 105 at tapet skal erstattes ved ekspropriasjon. Ekspropriasjon innebærer tvangsoverdragelse av eiendom eller rettigheter mot vederlag som fastsettes etter skjønn.

5.3.2. Nærmere om innløsning og erstatning

Plan- og bygningsloven kapittel 15 gir nærmere regler om grunneiers rett til å kreve innløsning eller erstatning. Bestemmelser om innløsning fremkommer av § 15-1 som gjelder arealdelen i kommuneplanen og av § 15-2 som gjelder reguleringsplaner. Spørsmålet om erstatning for tap ved reguleringsplan er regulert i § 15-3.

§ 15–2 Grunneierens rett til å kreve innløsning ved reguleringsplan

Medfører en reguleringsplan at kommunen, eller annet rettssubjekt med samtykke av kommunen, etter § 16-2 har rett til å ekspropriere en ubebygd eiendom i dens helhet, kan grunneieren eller festeren kreve at ekspropriasjon straks blir foretatt når vedtaket gjelder grunn som i planen er angitt til offentlige trafikkområder, offentlige friområder, fellesområder, fornyelsesområder samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder.

Det samme gjelder når retten til ekspropriasjon omfatter ubebygd del av en eiendom, dersom ekspropriasjonen vil føre til at eiendommen ikke lenger kan ansees skikket til å nyttes på en, etter hele eiendommens størrelse, beliggenhet eller etter øvrige forhold regningssvarende måte.

Krav etter første ledd må være satt fram senest tre år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 12–12 fjerde og femte ledd, eller vedtak er gjort kjent etter § 12–12 siste ledd. Er

grunnen bebygd, har eieren eller festeren det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt fram senest tre år etter dette tidspunkt.

Innløsningsbestemmelsen § 15-2 er ingen erstatningsbestemmelse, men et unntak fra hovedregelen i § 16-7 om at kommunen bestemmer tidspunktet for ekspropriasjon. Etter bestemmelsen kan grunneier kreve at eiendommen innløses straks dersom vilkårene for ekspropriasjon er tilstede. Bakgrunnen for regelen er at grunneier skal kunne forutberegne sin rettsstilling og dermed slippe å vente på kommunens ekspropriasjonsvedtak. Når en ubebygd eiendom på grunn av planen blir hindret fra videre utnyttelse, bør grunneier kunne framtvinge ekspropriasjonen.

Dersom grunneieren krever innløsning, må det skje innen tre år etter at reguleringsplanen er kunngjort. Kravet kan bare fremmes når hele eller en vesentlig del av eiendommen er regulert til formål som forutsetter offentlig tilegnelse. Hvis eiendommen er bebygd, er fristen tre år etter at bebyggelsen er fjernet.

Dersom hele eiendommen legges død for utnyttelse for grunneier, er retten til straksinnløsning sikker. Dersom situasjonen er at reguleringen omfatter en ubebygd del av en eiendom, har grunneier ikke en ubetinget rett til å kreve at ekspropriasjon foretas straks. Etter § 15-2 er det da et vilkår at ekspropriasjonen vil føre til at eiendommen ikke lenger kan brukes på regningssvarende måte. Når det gjelder vurderingstemaet for hva som vil føre til at eiendommen ikke kan brukes på en regningssvarende måte, har det i rettspraksis vært avgjørende om "eiendommen etter reguleringen - ut fra en vurdering av hele eiendommens forhold - overhodet kan utnyttes på en regningssvarende måte", jf. Rt. 1998 s. 1140 (Nedre Foss). Det er med andre ord ikke relevant om det har oppstått et misforhold mellom forventet avkastning før og etter reguleringen. Det er regningssvarende utnyttelse etter nåværende regulering som avgjør om innløsning kan skje.

§ 15-3 Erstatning for tap ved reguleringsplan

Medfører en reguleringsplan ved bestemmelser om byggegrense innenfor veglinjen eller av andre særlige grunner at en eiendom blir ødelagt som byggetomt, og den heller ikke kan nyttes på annen regningssvarende måte, skal kommunen betale erstatning etter skjønn med mindre den erverver eiendommen i medhold av § 16-9. Det samme gjelder hvis reguleringsplan medfører at eiendom som bare kan nyttes til landbruksformål ikke lenger kan drives regningssvarende. Ved regulering av naturvernområder etter loven her skal kommunen betale erstatning etter skjønn i samsvar med naturmangfoldloven §§ 50 og 51.

Krav om erstatning må være satt fram senest tre år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 12-12 fjerde og femte ledd, eller vedtak er gjort kjent etter § 12-12 siste ledd.

Er grunnen bebygd, har eieren eller festeren det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt fram senest tre år etter dette tidspunkt.

Erstatning for tap ved reguleringsplan som blir utarbeidet og vedtatt av departementet eller av kommunen i medhold av § 6-4, skal betales av staten når ikke annet er bestemt.

Når en eiendom bebygges i henhold til reguleringsplan som gir den en vesentlig bedre utnytting enn andre eiendommer i området, og verdien av disse som følge av dette er blitt

betydelig forringet, kan deres eiere eller festere ved skjønn tilkjennes erstatning hos eieren av den førstnevnte eiendom. Erstatningsbeløpet kan ikke settes høyere enn den verdiøkning som den bedre utnytting medfører for vedkommende eiendom, etter fradrag for de refusjonsbeløp som eieren eller festeren i tilfelle er blitt tilpliktet å betale i medhold av bestemmelsene i lovens kapittel 18 som følge av eiendommens utnytting.

Krav om erstatning må være satt fram senest tre måneder etter at byggetillatelse er gitt. Eier eller fester av eiendom som gis bedre utnytting, kan kreve forhåndsskjønn til avgjørelse av erstatningsspørsmålet når endelig reguleringsplan foreligger. Erstatningsbeløpet forfaller til betaling når byggearbeider er satt i gang, men tidligst tre måneder etter at beløpet er endelig fastsatt.

Som hovedregel vil restriksjoner som følger av en reguleringsplan ikke føre til erstatningsplikt for det offentlige selv om restriksjonene begrenser grunneiers eierrådighet. Når rådighetsinnskrenkningene som følge av reguleringsplan blir så omfattende at eiendommen blir ødelagt som byggetomt og eiendommen heller ikke kan brukes på regningssvarende måte, gir imidlertid § 15-3 rett til erstatning. Plan- og bygningsloven § 15-3 er en bestemmelse om rådighetsinnskrenkninger, men bestemmelsen angir ikke hvordan erstatningen utmåles. En erstatning kan ikke bli større enn tilfellet ville vært om eiendommen ble ekspropriert.

I praksis vil det sjelden bli gitt erstatning etter § 15-3. Dersom bestemmelsens vilkår er oppfylt vil utnyttelse av grunnen legges død for grunneieren. Den beste løsning vil da normalt være å kreve innløsning etter § 15-2. Dersom grunneieren ønsker å beholde eiendommen og kreve erstatning etter § 15-3 første ledd, vil kommunen normalt svare med å kreve ekspropriasjon etter § 16-9 tredje ledd slik at eiendomsretten overføres. Kommunen vil ellers måtte betale erstatning uten å bli eier av eiendommen. Ved anvendelse av § 15-2 eller § 16-9 tredje ledd er man over i en ekspropriasjonssituasjon.

Det første tilfellet som utløser erstatning, gjelder eiendom i område som blir lagt ut til bebyggelse. Dersom det følger av reguleringsbestemmelse at eiendommen ødelegges som byggetomt og at den ikke kan brukes på annen regningssvarende måte, blir kommunen erstatningsansvarlig. Ordlyden viser til at bestemmelsen bare gjelder ubebygd grunn. Er grunnen bebygd, kan ikke erstatning kreves før bebyggelsen er fjernet. At eiendommen må være "ødelagt som byggetomt" tolkes også strengt. Bestemmelsen forutsetter at eiendommen ville blitt tillatt bebygd.

Vurderingsobjektet er hele eiendommen slik den var før reguleringen. Deling etter at planen er vedtatt tillegges ikke vekt. I utgangspunktet gjelder dette heller ikke deling gjennomført på den aktuelle eiers hånd før planen er vedtatt.

Dersom eiendommen blir regulert delvis ubebyggelig, skal situasjonen etter forarbeidene bedømmes etter innløsningsregelen i § 15-2. Det vises til omtalen av denne bestemmelsen ovenfor.

Det gis ingen erstatning dersom eiendommen fortsatt kan nyttes på annen regningssvarende måte. Om dette begrepet vises det til omtalen ovenfor.

For landbrukseiendommer er erstatning bare aktuelt dersom et område blir regulert til friluftsområde eller naturvernområde, jf. § 12-5 nr. 5, og dette resulterer i innskrenkninger i landbruksdriften. Erstatning er bare aktuelt dersom muligheten for regningssvarende drift er

avskåret. Også her må den manglende lønnsomheten gjelde hele eiendommen. Gjelder rådighetsinnskrenkningen bare et mindre areal slik at eiendommen fortsatt er drivverdig, kommer ikke bestemmelsen til anvendelse.

Regulering til verneområder skal erstattes i samsvar med naturmangfoldloven §§ 50 og 51. Dersom et område vernes som nasjonalpark, landskapsvernområde, naturreservat, biotopvernområde eller maritimt verneområde, skal det normalt gis erstatning når grunneier lider økonomisk tap dersom vernet medfører en vanskeliggjøring av igangværende bruk.

Kravet om erstatning må fremmes innen tre år etter at endelig reguleringsplan er kunngjort. Kravet avgjøres ved skjønn.

Dersom en reguleringsplan skaper en vesentlig forskjellsbehandling mellom eiendommer i et utbyggingsområde, åpner § 15-3 femte og sjette ledd for en utjevningsordning der en gunstig stilt grunneier kan bli pålagt å betale erstatning til sine mindre heldige naboer.

5.4. Utbyggingsavtaler

5.4.1. Innledning

Utbyggingsavtale er en avtale mellom kommunen og utbygger om gjennomføring av kommunal arealplan, og er regulert i plan- og bygningsloven kapittel 17. De fleste utbyggingsavtaler omfatter i hovedsak hvordan offentlig anlegg knyttet til teknisk infrastruktur og grønn struktur skal gjennomføres og finansieres når reguleringsplanen gjennomføres.

Utbyggingsavtale er en frivillig avtale og er et verktøy kommunen og utbygger kan bruke for å håndtere gjennomføringen av en plan. Utbyggingsavtalen gir samtidig utbygger og kommunen forutsigbarhet i gjennomføringen av reguleringsplanen.

Utbyggingsavtalen har grunnlag i kommunens planmyndighet etter plan- og bygningsloven. Det vil si at kommunen inngår avtalen som planmyndighet, for eksempel en avtale som gjelder oppfyllelse av rekkefølgekrav i en arealplan. For at kommunen skal kunne inngå utbyggingsavtale, må kommunestyret selv ha gjort vedtak etter § 17-2 som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen. Kommunen skal legge til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser når vedtaket utformes. Vedtaket kan tas inn som bestemmelse til kommuneplanens arealdel etter § 11-9 nr. 2.

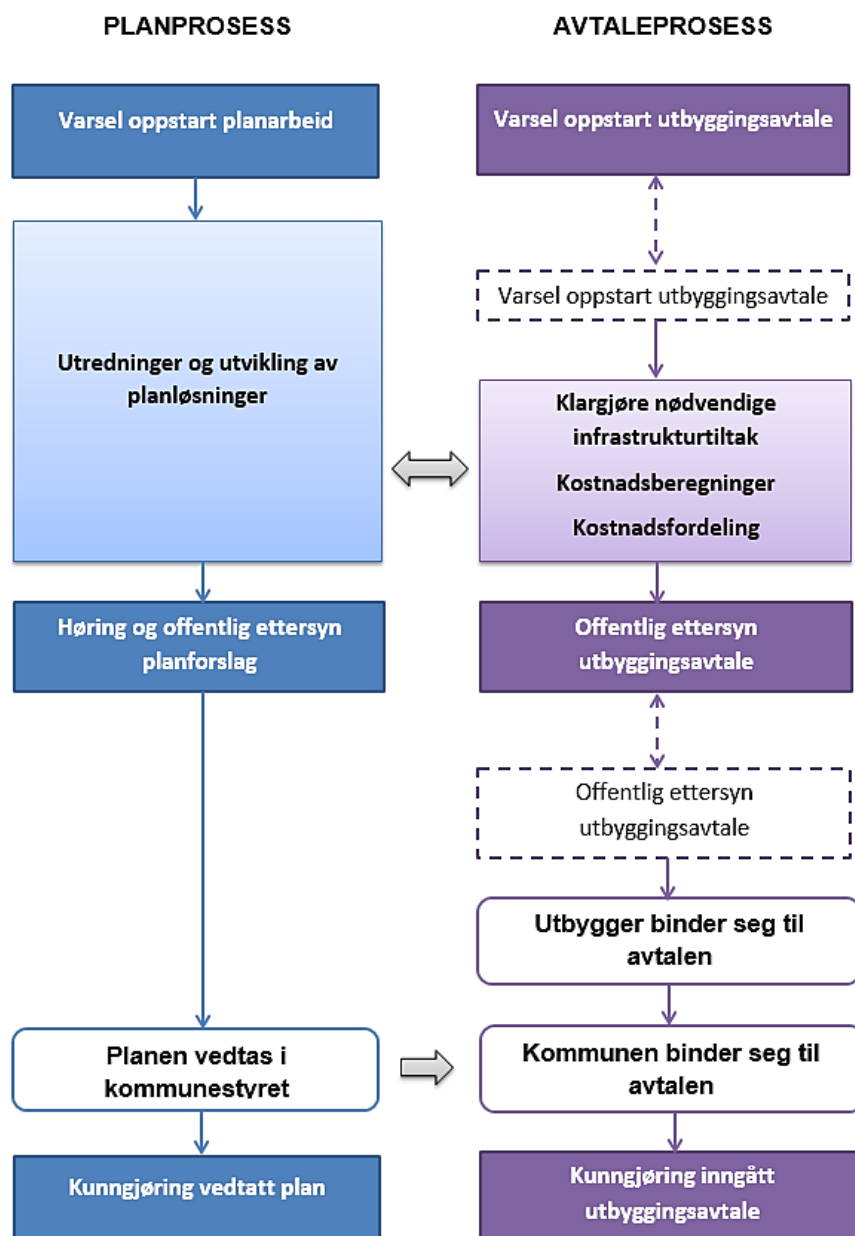
5.4.2. Plan- og avtaleprosessen

Utbyggingsavtalene har i praksis de samme prosesskravene som arealplaner etter plan- og bygningsloven. Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale skal kunngjøres, avtalen skal legges ut til høring og offentlig ettersyn i 30 dager og inngått utbyggingsavtale skal også kunngjøres. Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen avtalen er knyttet til er vedtatt (gjelder vanligvis reguleringsplan).

Forhandling av utbyggingsavtale kan skje parallelt med at reguleringsplanen for et område utarbeides eller etter at den er vedtatt. Skal avtalen framforhandles etter at planen er vedtatt, må kommunen sikre sin forhandlingsposisjon gjennom rekkefølgekrav, krav om

detaljregulering (gjelder bare for områderegulering) eller at kommunen har eiendommer utbygger er avhengig av.

Fremforhandling av avtale parallelt med at reguleringsplan utarbeides er en stor fordel ved at det sikrer at kostnadene ved gjennomføring av planen kan ses i sammenheng med planløsning og for eksempel rekkefølgekrav. Dette vil i praksis si at en får testet muligheten for å få gjennomført planen før den blir vedtatt. Erfaringer tilsier at dette ofte er nyttig for både utbyggere og kommune.



Hovedsteg i en samordnet plan- og avtaleprosess.

Kilde: Rapport fra kursserie om utbyggingsavtaler utarbeidet av Asplan Viak på oppdrag fra Akershus fylkeskommune.

6. DISPENSASJON, ENDRING OG OPPHEVING AV PLAN

6.1. Dispensasjon

Hovedregelen er at utbygging skal skje i medhold av en vedtatt plan. Kommunen skal innvilge søknad om byggetillatelse etter § 21-4 første ledd dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Tiltaket må altså både være i samsvar med gjeldende arealplaner og materielle regler gitt i loven og tilhørende forskrifter. Når det gjelder kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner, er disse rettslig bindende etter sitt innhold med arealformål, bestemmelser og tegnesymboler. Ved dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan plan- og bygningsmyndighetene likevel, under visse forutsetninger, gi godkjenning til et tiltak eller regelavvik som ellers ikke ville vært lovlig.

Loven bygger på et prinsipp om at arealbruk skal styres gjennom de rammer som vedtas i arealplaner. Dispensasjonsbestemmelsen er begrunnet ut fra at det i enkelttilfeller kan være behov for å gjøre unntak eller avvik. Utgangspunktet i forhold til planer er at unntak kan være situasjonsbetinget og på sin plass dersom det:

- ikke er hensiktsmessig eller på grunn av hastebehov ikke er tid til å gjøre planendring,
- er ubetenkelig ut fra arealdisponeringshensyn,
- gjelder tidsbestemte eller midlertidige tiltak som det ikke er naturlig å lage plan for eller
- gjelder tiltak som er behandlet etter andre lover som gir forsvarlig prosess, avklaring og avgjørelse av samfunnsmessige hensyn.

Dispensasjon kan også betraktes som en praktisk sikkerhetsventil. Tiltak som omfattes av loven kan ha svært ulik karakter. Geografiske og andre lokale forhold kan variere. Planer virker over lang tid og både forutsetninger og omgivelsene forandrer seg. Dessuten vil det for mindre tiltak kunne fremstå som unødvendig ressurskrevende å gjennomføre en planendring med den mer omfattende saksbehandling som kreves for dette, særlig der avviket fra plan i seg selv ikke er omstridt eller kontroversielt.

Dispensasjon krever søknad, jf. plan- og bygningsloven § 19-1. Søknaden skal begrunnes og varsles overfor naboer og berørte statlige og regionale myndigheter hvis saksområde blir berørt. Dispensasjon kan gis permanent eller midlertidig (§ 19-3), og det kan settes vilkår for dispensasjonen. Arealdisponeringsspørsmål bør som hovedregel behandles gjennom den grundige planprosess som gjelder for arealplaner etter plan- og bygningsloven, der vedtaket treffes av kommunestyret. Dispensasjon skal ikke være en diskresjonær adgang til å ta stilling til enkeltspørsmål.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Vurderingen av lovens vilkår for å kunne dispensere er et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene. Forvaltningslovens regel om å vektlegge det kommunale selvstyret kommer således i betraktning kun ved interesseavveiningen om dispensasjon skal gis når lovens formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt. Den kommer til anvendelse på samme måte ved behandlingen av klager og domstolskontroll.

Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler. Dette gjelder både for plansaker og byggesaker. Når det gjelder plankrav som følger av § 11-9 nr. 1 eller § 12-1 kan det dispenseres fra plankravet under forutsetning av at planen ikke krever konsekvensutredning. De generelle vilkårene for dispensasjon må selvfølgelig alltid være til stede.

Vurderingen av omsøkte tiltak i forhold til lovens kriterier vil være rettsanvendelse. Det gjelder:

- om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt,
- om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering,
- om det legges (tilstrekkelig) vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet,
- om det legges vekt på foreliggende nasjonale eller regionale rammer og mål,
- om negativ uttalelse fra statlig eller regional fagmyndighet tillegges tilstrekkelig vekt og
- om det dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Hvis vurderingen etter første, andre og siste kulepunkt konkluderer med at lovens vilkår ikke er oppfylt, vil dispensasjon ikke kunne gis. Tredje og fjerde kulepunkt vil først og fremst være aktuelle skjønnsmomenter i vurderingene etter første og andre kulepunkt. Det gjelder for så vidt også femte kulepunkt, men dette punktet vil være en ramme og påminnelse overfor kommunene, og et grunnlag for vedkommende myndighet og klageorganet i forbindelse med en ev. klagesituasjon dersom kommunen likevel fatter vedtak i strid med uttalelse fra fagorgan. Hvis konklusjonen etter vurderingene i forhold til foregående kriterier er at det rettslig sett er anledning til å gi dispensasjon, må kommunen vurdere om den finner grunn til å gi dispensasjon (jf. at kommunen "kan" dispensere). Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår). Dette kan for eksempel være at kommunen vil se saken i en større sammenheng, eller at det har vært mange nok dispensasjoner i området og at det ev. bør utarbeides ny plan før det gis tillatelse til flere tiltak.

Nærmere [veiledning om saksbehandling av dispensasjonssaker](#) er gitt i eksempelvis veileder fra fylkesmannen i Finnmark, November 2014.

6.2. Endring og oppheving av reguleringsplan

§ 12-14 Endring og oppheving av reguleringsplan

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. Før det treffes slikt vedtak, skal eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

6.2.1. Delegering av myndighet til å treffe vedtak om endring av reguleringsplan

Hovedregelen er at det gjelder de samme reglene for endring og oppheving av reguleringsplan som for utarbeiding av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 første ledd. Dette er begrunnet med at et planvedtak som bygger på en grundig faglig utredning, offentlig medvirkning og politisk prosess, må være forpliktende, og skal ikke kunne fravikes i hovedtrekkene uten etter en ny og tilsvarende prosess. Kommunestyrets myndighet til å vedta en ny reguleringsplan kan som hovedregel ikke delegeres. Kommunestyret kan likevel, med hjemmel i andre ledd, delegerer sin myndighet til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplanen til et underordnet organ. I praksis vil det si et politisk utvalg eller administrasjonssjefen. Delegasjonsadgangen er begrenset, og kan bare skje så langt endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. § 12-14 andre ledd.

Endringsforslaget skal forelegges berørte myndigheter før det treffes vedtak, samtidig som eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg, jf. tredje ledd. Begrepet "andre berørte" er generelt, og det må derfor vurderes i det konkrete tilfellet hvem som skal få forslag til endring til uttalelse. Naboer, herunder gjenboere, vil måtte anses som berørte, og likedan rettighetshavere som for eksempel et berørt reinbeitedistrikt. Velforeninger og organisasjoner vil også kunne anses for å være berørt av en reguleringsendring, avhengig av de konkrete forholdene i saken. Muligheten til å uttale seg vil sikre at alle hensyn kommer frem og blir vurdert. Det er imidlertid ikke slik at enhver negativ uttalelse fra berørte myndigheter, eiere og festere eller andre berørte vil forhindre at saken kan behandles på en enkel måte. Dersom berørte myndigheter gir merknader som klart har karakter av innsigelse, vil det imidlertid være nødvendig å behandle saken videre som en ordinær planendring. Bestemmelsen setter ingen spesiell frist for uttalelse, men det må gis en rimelig frist. Det er lagt til grunn at en rimelig frist vil kunne være på 2–3 uker. De ordinære krav til høring og offentlig ettersyn med frist på 6 uker vil ikke gjelde.

Hva som ligger i at endringene "i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og heller ikke går ut over hoveddrammene i planen" må vurderes av kommunen konkret i det enkelte tilfellet. Justering av grenser for arealformål vil som tidligere kunne være aktuelt. Det kan også være mulig å gjøre endringer i arealformål. Det må imidlertid i den konkrete vurderingen tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt. Dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter den enklere prosessen. Dersom endringen får konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng, vil det heller ikke være aktuelt å behandle den uten ordinær prosess.

Det må i det enkelte tilfellet vurderes om det gjelder endringer som "i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig". En endring som berører viktig infrastruktur eller har sammenheng med andre tiltak planen inneholder vil kunne falle utenfor.

Viktige grøntstrukturområder som turdrag, friområder og parker er omfattet av delegasjonsforbudet. Det må gjøres en konkret vurdering i det enkelte tilfelle av om det er tale om viktige natur- og friluftsområder og grøntområder. Størrelsen behøver i så måte ikke være avgjørende, både små og store områder kan være viktige. Beliggenheten og menneskenes bruk vil kunne ha betydning, men også "kvalitetene" på området, som f.eks. naturtyper og arter, ferdselsretten, oppholdsretten og høstingsretten etter friluftsløven mv. Departementet legger til grunn at også hensynet til jordvern er viktig.

Det er i lovforarbeidene forutsatt at den enklere saksbehandlingen for endringer i plan bare gjelder så langt endringene ikke er spesielt konfliktfylte. Protester fra naboer eller andre berørte vil imidlertid ikke nødvendigvis føre til at endringen ikke kan gjennomføres på den enklere måten. Heller ikke vil enhver merknad fra berørte myndigheter forhindre dette. Imidlertid vil merknader fra berørte myndigheter som har karakter av innsigelse, føre til at endringen må behandles videre etter en ordinær planprosess og at vedtaket må fattes av kommunestyret selv.

Muligheten til å gjøre endringer etter bestemmelsene i § 12-14 annet ledd omfatter også å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen, selv om ordet utfylling ikke lenger fremgår direkte av ordlyden i bestemmelsen. Ordet utfylling er strengt tatt overflødig, fordi det er omfattet av det generelle og mer vidtrekkende begrepet endringer.

Hvis det bare er bestemmelsene til en gammel plan som endres, vil hjemmelen for de nye bestemmelsene være § 12-7. Det er likevel ikke noe i veien for at disse bestemmelsene relateres til de gjeldende arealformålene i planen. Det samme må gjelde ved andre mindre justeringer. Hvis man skal endre arealformålene i planen så må de nye formålene brukes. Det vil ikke være noe i veien for at man får en "ny plan" for en del av et eldre planområde uten at arealformålene i resten av planområdet oppdateres. Det blir samme situasjon fremstillingsmessig som hvis man lager en plan for et uregulert område som ligger inntil et tidligere regulert område.

Forslag om å endre en del av en gammel plan kan ha så stor sammenheng med de øvrige deler av planen at det vil være naturlig å kreve at hele planen endres etter reglene i ny lov. Dette vil bero på en konkret vurdering.

Tegneregler for endring av plan

Ved endring av plan skal de gjeldende tegnereglene etter plan- og bygningsloven alltid benyttes. Dette gjelder også ved mindre endring av plan, jf. § 12-14 annet ledd. Bakgrunnen for dette er at plan- og bygningsloven ikke har overgangsbestemmelser som åpner for bruk av gamle tegneregler. Gjeldende kodeverk for tegnereglene er inntatt i SOSI versjon 4.1 (av juni 2009), med senere justeringer. Kodeverket for eldre planer (dvs. etter pbl. 1985 eller eldre) er kodet i SOSI versjon 4.0 eller eldre.

Ved endring av eldre plan (og innføring av nye objekttyper eller egenskaper), skal hele planen normalt oppgraderes og kodes i henhold til SOSI versjon 4.1 eller nyere.

Dersom det bare gjelder å flytte/justere eksisterende elementer i den eldre planen, slik som formålsgrenser, byggegrenser eller endre juridisk tekst som feltnavn og grad av utnytting, blir det ikke innført nye elementer i planen og man kan bruke de opprinnelige arealbrukskoder med tilhørende tegneregler. Forutsetningen for å kunne unnlate omkodning av hele planen er følgelig at endringene ikke krever at man innfører nye objekttyper og egenskaper i planen.

Noen kommuner har fremstilt mindre endring av plan ved å lage et planomriss av området som skal endres og forvalte dette omrisset som en ny plan med egen arealplan-ID. Fremstilling av mindre endring av plan skal nå følge det som er fastsatt i produktspesifikasjonen Del 4, kapittel 4.4.7.6.

For mindre endring av eldre planer enn de som er i SOSI versjon 4.0 gjelder det ingen tekniske formkrav. Man kan med andre ord gjøre endringene slik en selv ønsker, men være klar over at mindre endring ikke gir adgang til å innføre nye arealformål. Forenklet sagt kan man gjøre justeringer i det som alt ligger inne i planen, men ikke innføre nye elementer.

6.2.2. Delegering av myndighet til å treffe vedtak om oppheving av reguleringsplan

Ihht. plan- og bygningsloven § 12-14 fjerde ledd kan kommunestyret delegerer myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. Bestemmelsen gjør det enklere å oppheve reguleringsplaner, som f.eks. eldre planer som utviklingen har løpt fra. Før det treffes slikt vedtak, skal eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, gis anledning til å uttale seg, jf. for øvrig § 1-9.

Med reguleringsplan "som i det vesentlige er i strid med overordnet plan" menes f.eks. tilfellet der nyere arealdel i kommuneplan eller kommunedelplan er i motstrid med tidligere reguleringsplan. Det er ikke tilstrekkelig at det er motstrid; den nyere planen må «i det vesentlige være i strid med overordnet plan.» Ved behandlingen av saken kan det komme frem om det er elementer i den tidligere vedtatte reguleringsplanen som bør videreføres, slik at det ikke er aktuelt med oppheving etter de enklere reglene i § 12-14 fjerde ledd. Dette vil avhenge av forholdene i det enkelte tilfellet.

I en del tilfeller vil ny overordnet plan bare delvis sette til side en eldre reguleringsplan og planen kan fortsatt ha vesentlige rettsvirkninger. I slike tilfeller vil det ikke ligge til rette for å begrense saksbehandlingen. Det er vanskelig å angi eksakte grenser for når en gammel reguleringsplan fortsatt har slike vesentlige rettsvirkninger at opphevingen krever en full opphevingsbehandling etter § 12-14 første ledd. Kommunen må foreta en nærmere konkret vurdering av dette i det enkelte tilfellet ut fra den aktuelle plansituasjonen. Det alminnelige forvaltningsrettslige prinsippet om at en sak skal være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes, vil gjelde.

Eksempel på særskilte forhold som må vurderes nærmere, er der det i eldre reguleringsplaner kan ligge informasjon om kulturminner og annen miljøinformasjon som er innarbeidet som restriksjoner i reguleringsplanens kart og bestemmelser. Det kan være gjort undersøkelser som normalt ikke blir gjennomført i samme grad på kommuneplannivå, som for eksempel undersøkelse i medhold av [kulturminneloven § 9](#) av om planen berører automatisk fredete kulturminner. Det er viktig at restriksjoner som ivaretar hensyn av betydning ikke utilsiktet faller bort ved oppheving av reguleringsplanen. Det er kommunen som må vurdere og påse dette. Det kan likevel være aktuelt å forelegge saken for berørte myndigheter, selv om det i utgangspunktet ikke gjelder krav om dette.

Bestemmelsen i § 12-14 fjerde ledd setter krav om at det skal innhentes uttalelse fra eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket. Det stilles ikke krav om å forelegge planen for myndigheter eller andre berørte. For at saken skal bli tilstrekkelig opplyst, kan det likevel være behov for å innhente uttalelse fra andre, jf. henvisningen til plan- og bygningsloven § 1-9 om forholdet til [forvaltningsloven](#).

Bestemmelsen setter ingen spesiell frist for uttalelse, men det må gis en rimelig frist. Det legges til grunn at en rimelig frist vil kunne være på 2-3 uker. De ordinære krav til høring og offentlig ettersyn med frist på 6 uker vil ikke gjelde.

Vedtak om oppheving av en utdatert plan vil være et enkeltvedtak som kan påklages etter reglene i [forvaltningsloven](#), jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

7. FORHOLDET TIL SEKTORLOVER

7.1. Generelt

Planlegging og forvaltning av arealer og andre naturressurser skal som et hovedprinsipp foregå etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Dette framgår direkte av formålsbestemmelsen i § 1-1. Lovens plansystem skal både formelt og reelt fungere som en arena for samordning av sektorer og interesser, og statlige sektormyndigheter har plikt til å ta hensyn til arealplaner, vedtatt i medhold av plan- og bygningsloven, ved utøving av sektormyndighet.

Beslutninger om arealdisponering og om bruk og vern av naturressurser skal i størst mulig utstrekning tas av lokalt, sektornøytralt og folkevalgt organ. En rekke sektorlover har imidlertid bestemmelser om disponering av arealer og naturressurser innenfor sine spesielle saksområder. Disse lovene håndheves for det meste av fagetater på ulike nivåer i forvaltningen. Sektorlovenes regler for behandling av slike saker avviker fra reglene om planlegging og enkeltsaksbehandling i plan- og bygningsloven, og graden av samordning med plan- og bygningslovens regler varierer.

Sektorlovene har ulik kobling til plan- og bygningslovens plansystem. Veglova og jernbaneloven har f.eks. bestemmelser om at planlegging av tiltak som reguleres av sektorloven skal skje etter plan- og bygningsloven, se nedenfor under pkt. 8.1. I forurensningsloven derimot fastslås det at sektorlovens regler for saksbehandling skal opprettholdes, men at planmyndigheten må samtykke i at saker ferdigbehandles etter sektorloven dersom de er i strid med plan etter plan- og bygningsloven. Se nærmere nedenfor under pkt. 8.1. Det finnes også eksempler på at plan- og bygningsloven og sektorlover har mer likestilte beslutningssystemer, der et tiltak underlegges en grundig vurdering både etter vedkommende sektorlov og etter plan- og bygningsloven. I slike saker der sektorlov og plan- og bygningslov krever særskilt behandling, må siktemålet være å få parallellitet i behandlingen slik at man slipper separate og etterfølgende behandlinger. Det er også viktig at behandlingen av sektorlov og plan- og bygningslov skjer på en slik måte at rettsvirkningene av vedtak og plan blir i samsvar.

7.2. Oversikt over sektorlover som berører plan- og bygningsloven

Nedenfor følger en oversikt over de viktigste sektorlovene og deres bestemmelser om forholdet til plan- og bygningsloven.

7.2.1. Lov om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. (energiloven)

Etter plan- og bygningsloven § 1-3 er rørledninger i sjø for transport av petroleum og anlegg for overføring eller omforming av elektrisk energi, som nevnt i [energiloven § 3-1 tredje ledd](#), unntatt fra plan- og bygningslovens plankrav. Følgen av dette er blant annet at kraftlinjeprojekter kun trenger konsesjon etter energiloven, og kan bygges uavhengig av rettslig bindende arealplaner. Unntaket fra plan- og bygningsloven gjelder imidlertid ikke lovens kapittel 14 om konsekvensutredningsplikt for tiltak som kan få vesentlige miljø- og samfunnsvirkninger, og hensynet til gjeldende arealplaner og planbestemmelser vil utgjøre relevante hensyn ved energimyndighetenes konsesjonsbehandling. En av hovedbegrunnelsene for å vedta en særregulering for energitiltak i plan- og bygningsloven var at konsesjonsbehandlingen langt på vei ivaretar kravene til saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

For å unngå at kommunene trenerer eller stanser energitiltak som har fått konsesjon etter energiloven, er det innført en særbestemmelse i plan- og bygningsloven § 6-4 om statlig arealplan. I følge bestemmelsens tredje ledd kan statlig planmyndighet i den enkelte sak bestemme at en konsesjon etter energiloven eller vassdragslovgivningen uten videre skal ha virkning som statlig arealplan. Tilsvarende bestemmelse er også inntatt i energiloven § 3-1 fjerde ledd. Det innebærer at konsesjonsvedtaket kan gis forrang foran eksisterende planer.

7.2.2. Lov 21. juni 1963 nr. 23 om vegar ([veglova](#))

Lovens § 12 fastsetter at planlegging av riksveg, fylkesveg og kommunal veg skal skje etter reglene om planlegging i plan- og bygningsloven. Planlegging av veiprojekter kan med en slik løsning skje på grunnlag av brede prosesser hvor alle berørte myndigheter vil ha rett og plikt til å delta.

7.2.3. Lov av 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensning og om avfall ([forurensningsloven](#))

Lovens § 11 fjerde ledd annet punktum fastsetter at hvis en virksomhet er i strid med endelige planer etter plan- og bygningsloven, skal forurensningsmyndigheten bare gi tillatelse etter forurensningsloven med samtykke fra planmyndigheten.

7.2.4. Lov 17. juni 2005 nr. 79 om akvakultur ([akvakulturloven](#))

Lovens § 15 første ledd bokstav a) fastsetter at tillatelse til akvakultur ikke kan gis i strid med vedtatte arealplaner etter plan- og bygningsloven. I bestemmelsens annet ledd fremgår det at tillatelse til akvakultur likevel kan gis dersom det foreligger samtykke fra vedkommende plan- eller vernemyndighet. Hensynet er å effektivisere saksbehandlingstiden for tiltakshaver.

7.2.5. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner ([kulturminneloven](#))

Lovens § 8 fjerde ledd fastsetter at tillatelse i medhold av bestemmelsens første ledd ikke skal innhentes for bygge- og anleggstiltak som er i samsvar med reguleringsplan som er vedtatt etter kulturminnelovens ikrafttreden. Tilsvarende gjelder for områder som i kommuneplanens arealdel er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der vedkommende myndighet etter loven har

sagt seg enig i arealbruken. Unntakene innebærer at forholdet til automatisk fredete kulturminner avgjøres i forbindelse med kommunens planbehandling.

7.2.6. Lov av 12. mai 1995 nr. 23 om jord ([jordlova](#))

Lovens § 2 første ledd fastsetter at bestemmelsene om omdisponering og deling (§§ 9 og 12) ikke gjelder i områder som:

"a) I reguleringsplan er lagt ut til anna føremål enn landbruk eller hensynssone som med tilhørende bestemmelse fastlegger faresone, jf. plan- og bygningsloven § 12-6.

b) I bindande arealdel av kommuneplan er lagt ut til

1. bebyggelse og anlegg, eller
2. landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift der grunnutnyttinga er i samsvar med føresegner om spreidd utbygging som krev at det ligg føre reguleringsplan før deling og utbygging kan skje."

7.2.7. Lov av 19. juni 2009 nr. 100 ([naturmangfoldloven](#))

I henhold til § 53 første ledd er kommunen forpliktet til å ta spesielt hensyn til utvalgte naturtyper i sin planlegging. Lovens § 53 fjerde ledd fastsetter at rettslig bindende plan etter plan- og bygningsloven som avklarer arealbruken for en forekomst av en utvalgt naturtype, og som er vedtatt etter at forskrift etter § 52 er gitt, går foran reglene i bestemmelsens første til tredje ledd. I tillegg kommer prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12 som skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Manglende bruk av prinsippene kan føre til at vedtak blir ugyldige. Følgende prinsipper skal legges til grunn:

- prinsippet om at all forvaltning av natur skal være kunnskapsbasert,
- føre-var-prinsippet gjelder når det skal tas en beslutning uten av det finnes tilstrekkelig kunnskap om virkningene for naturmiljøet,
- prinsippet om at samlet belastning over tid må vurderes,
- prinsippet om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og
- prinsippet om at det skal velges teknikker, driftsmetoder og lokalisering som gir det beste samfunnsmessige resultatet.

7.2.8. Lov av 19. juni 2009 nr. 101 ([mineralloven](#))

Lovens § 5 fastsetter at tillatelse etter loven ikke erstatter krav om tillatelse, godkjenning, arealplan etter annen lovgivning. Leting, undersøkelse, utvinning og drift på mineralske forekomster kan bare utøves innenfor de begrensninger som følger av mineralloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

7.2.9. Lov av 24. november 2000 nr. 82 om vassdrag og grunnvann ([vannressursloven](#))

Lovens § 22 tredje ledd fastsetter at samlet planlegging av ulike tiltak innen et vassdrag fortrinnsvis bør skje etter reglene i plan- og bygningsloven. § 20 fastslår at vassdragsmyndigheten i forskrift kan fastsette at det ikke trengs konsesjon for tiltak som er tillatt i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven

**7.2.10. Lov av 14. desember 1917 nr. 17 om vassdragsreguleringer
([vassdragsreguleringsloven](#))**

Lovens § 2 fjerde ledd fastsetter at konsesjon etter bestemmelsens første ledd ikke kan erstattes av rettslig bindende planer etter plan- og bygningsloven. Det framgår av bestemmelsens femte ledd at departementet kan bestemme at ethvert kraftproduksjonsanlegg med endelig konsesjon etter loven uten videre skal ha virkning som statlig arealplan etter plan- og bygningsloven § 6-4.

7.2.11. Lov av 11 juni 1993 nr. 100 om anlegg og drift av jernbane, herunder sporveier, tunnelbane og forstadsbane m.m. ([jernbaneloven](#))

Lovens § 4 fastlegger at planlegging og anlegg av kjørevei skal følge fastsatte forskrifter om kjøreveiens tekniske utforming for å ivareta hensynet til en sikker og hensiktsmessig trafikkavvikling, men skal for øvrig skje etter plan- og bygningsloven. Jernbanelovens § 10 fastsetter at det er forbudt uten etter avtale med kjøreveiens eier å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense. I slike tilfeller skal det gis tillatelse hvis det ikke foreligger særlige grunner for avslag.

**7.2.12. Lov av 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom
([konsesjonsloven](#))**

Lovens § 4 første ledd fastsetter at konsesjon ikke er nødvendig ved erverv av ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndelinger er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Konsesjon er heller ikke nødvendig ved erverv av andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg.

**7.2.13. Lov av 5. juni 2009 nr. 35 om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner
([markaloven](#))**

Lovens § 4 fastsetter at marka er landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) etter plan- og bygningsloven, med presiseringer og unntak som følger av lovens §§ 5 og 6. Etter lovens § 6 annet ledd må endelig vedtak om arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan som vedrører marka stadfestes av departementet før planen får rettsvirkning etter plan- og bygningsloven.

7.2.14. Lov av 17. april 2009 nr. 19 om havner og farvann ([havne- og farvannsloven](#))

Lovens § 9 første ledd fastsetter at kommunen har forvaltningsansvar og myndighet etter loven innenfor området hvor kommunen har planmyndighet etter plan- og bygningsloven, med mindre noe annet følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av havne- og farvannsloven. Etter § 32 andre ledd fremgår det at tillatelse til tiltak etter lovens kapittel 4 ikke kan gis i strid med vedtatte arealplaner etter plan- og bygningsloven uten etter dispensasjon fra vedkommende plan- og bygningsmyndighet.

7.2.15. Lov av 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m ([jordskiftelova](#))

Lovens § 3-30 fastsetter at jordskifteretten kan fordele planskapt netto verdiøkning mellom eiendommer som er omfattet av en reguleringsplan. Fordelingen kan foretas når planmyndighetene med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 13 i reguleringsplanen har bestemmelser om at planskap verdiøkning skal fordeles. Planmyndighetene må ha fastsatt den geografiske avgrensningen av området for fordeling i reguleringsplanen.

7.2.16. Lov av 24. juni 2011 om folkehelsearbeid ([folkehelseloven](#))

Lovens § 6 annet ledd fastsetter at i sitt arbeid med kommuneplaner etter plan- og bygningsloven kapittel 11 skal kommunene fastsette overordnede mål og strategier for folkehelsearbeidet som er egnet til å møte de utfordringer kommunen står overfor med utgangspunkt i folkehelseloven § 5 annet ledd.

7.2.17. Lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner ([eierseksjonsloven](#))

Lov om eierseksjoner er ny og trer i kraft 1. januar 2018.

Det er et vilkår for seksjonering etter § 7 annet ledd at arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal. I tillegg fremkommer det av tredje ledd at ved søknad som gjelder boligseksjon, har søkeren bare krav på tillatelse dersom hver seksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc i bruksenhetens hoveddel.

§ 8 har en bestemmelse om seksjoneringstidspunktet der det fremkommer at både bestående og planlagte bygninger kan seksjoneres når det foreligger rammetillatelse etter plan- og bygningsloven.

§ 22 siste ledd fastslår at dersom en eiendom eller bruksenhet etter vedtak om bruksendring etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d) endrer formål fra bolig til næring eller motsatt, kan kommunen pålegge seksjonseierne å reseksjonere.

7.2.18. Lov av 15. mai 1992 nr. 47 om laksefisk og innlandsfisk mv. ([lakse- og innlandsfiskloven](#))

Lovens § 7 fastsetter at hensynet til laks- og innlandsfiskeinteressene skal innpasses i oversiktsplanleggingen etter plan- og bygningsloven.

7.2.19. Lov av 11. juni 1993 nr. 101 om luftfart ([luftfartsloven](#))

Lovens § 7-6 tredje ledd fastsetter at konsesjon for tiltak etter luftfartsloven ikke kan gis i strid med vedtatte arealplaner etter plan- og bygningsloven. Etter bestemmelsens fjerde ledd kan konsesjon til tiltak likevel gis etter loven i strid med bindende arealplan etter plan- og bygningsloven dersom det foreligger samtykke fra vedkommende plan- og bygningsmyndighet til ferdigbehandling av søknaden.

7.2.20. Lov av 21. juni 1996 nr. 38 om statlig naturoppsyn ([naturoppsynsloven](#))

Lovens § 2 annet ledd fastsetter at departementet kan gi forskrift om at oppsynet skal føre kontroll med overholdelsen av bestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven så langt disse er gitt for å gjennomføre naturmangfoldloven kapittel VI om utvalgte naturtyper.

8. VEDLEGG

VEDLEGG I

Kartteknisk fremstilling av sjø og vassdrag i plankartet

Kartteknisk taler man om grunnkartet. Grunnkartet er i vår sammenheng det samme som basiskartet, jf. definisjonen i kart- og planforskriften § 2 bokstav e.

Vannflater

Vannflater er en del av det juridiske plankartet. Havflater, innsjøflater og vannflater i større elver og vassdrag, skal således inntegnes i plankartet.

I områdeplaner i større målestokker kan det være aktuelt å bruke vannflater i grunnkartet som formålsflater.

Strandlinje (overgangen mellom sjø og land)

Strandlinje ved sjøen er gjennom kartlegging fastsatt ved midlere høyvann (MHV). Linjen er gitt i datasettet kystkontur som ligger i grunnkartet (basiskartet). Hvis formåls grensene langs sjøen avviker fra strandlinja, skal strandlinje tegnes som en juridisk linje i plankartet (..RPJURLINJE).

Linjer fra grunnkartet vil gi en detaljert markering av strandlinja. Det kan virke unødvendig detaljert å bruke denne linja slik den er konstruert i felles kartbase (FKB), men i områder med stort press på strandarealene, kan en unøyaktig eller mindre presis markering av linjeforløpet gi opphav til misforståelser eller feil.

Strandlinje i vassdrag er fastsatt ved høyeste vanlige flomvannstand gitt etter [vannressursloven](#). Det er vannstand ved flyfotografering som gir strandlinja ved nykonstruksjon av grunnkartet. Forholdene før og ved flyfotografering kan variere mye, og det betyr i praksis at strandlinja konstrueres med ulike vannstands nivå ved hver kartlegging.

I regulerte vassdrag vil vannnivå være gitt ved laveste og høyeste regulerte vannstand, men den konstruerte strandlinja er ikke nødvendigvis sammenfallende med gitte høyder. For disse vassdragene må høyeste regulerte vannstand benyttes ved fastsetting av strandlinja. Denne er gitt ved objekttype InnsjøkantRegulert i FKB-Vann.

Kommunen kan gi bestemmelser om at strandlinja i vassdrag for gjeldende plan skal fastsettes der den er konstruert i kartet, eller gi et mål på hvor langt grensen skal flyttes fra denne linja.

Midtlinje vassdrag

Bekker som i FKB-Vann er kartlagt som linjegeometri og som skal ha samme funksjon som strandlinje i vassdrag kan tegnes i plankartet som Midtlinje vassdrag. I stedet for å bruke

signatur for strandlinja langs slike vassdrag, kan man heller vise midtlinje i vassdraget. Linja vil da få samme juridiske betydning som Strandlinje i vassdrag.

Midtlinje i vassdrag kan være en eiendomsgrense, og finnes da i Matrikkelen. Midtlinjer vil ellers finnes i grunnkartet.

VEDLEGG II

Feltkoder til planer

Plan_RPAREALFORMÅL	
Forklaring	BKODE
1001: Bebyggelse og anlegg	BA
1110: Boligbebyggelse	B
1111: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BFS
1112: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BKS
1113: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	BBB
1119: Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	BG
1120: Fritidsbebyggelse	BFR
1121: Fritidsbebyggelse-frittliggende	BFF
1122: Fritidsbebyggelse-konsentrert	BFK
1123: Fritidsbebyggelse-blokk	BFB
1124: Kolonihage	BKH
1130: Sentrumsformål	BS
1140: Kjøpesenter	BKJ
1150: Forretninger	BF
1160: Offentlig eller privat tjenesteyting	BOP
1161: Barnehage	BBH
1162: Undervisning	BU
1163: institusjon	BIN
1164: Kirke/annen religionsutøvelse	BR
1165: Forsamlingslokale	BFL
1166: Administrasjon	BAD
1169: Annen offentlig eller privat tjenesteyting	BAT
1170: Fritids- og turistformål	BFT
1171: Utleiehytter	BUH
1172: Fornøyelsespark	BFP
1173: Campingplass	BC
1174: Leirplass	BLP
1200: Råstoffutvinning	BRU
1201: Steinbrudd og masseuttak	BSM

Plan_RPAREALFORMÅL	
Forklaring	BKODE
1300: Næringsbebyggelse	BN
1310: Kontor	BK
1320: Hotell/overnatting	BH
1330: Bevertning	BB
1340: Industri	BI
1350: Lager	BL
1360: Bensinstasjon/vegserviceanlegg	BV
1390: Annen næring	BAN
1400: Idrettsanlegg	BIA
1410: Skianlegg	BSA
1420: Skiløypetrasé	BST
1430: Idrettsstadion	BSS
1440: Nærmiljøanlegg	BNA
1450: Golfbane	BGB
1460: Motorsportanlegg	BMA
1470: Skytebane	BSK
1490: Andre idrettsanlegg	BAI
1500: Andre typer bebyggelse og anlegg	BAB
1501: Godsterminal	BGT
1502: Godslager	BGL
1510: Energianlegg	BE
1520: Fjernvarmeanlegg	BFA
1530: Vindkraftanlegg	BVI
1540: Vann- og avløpanlegg	BVA
1541: Vannforsyningsanlegg	BVF
1542: Avløpsanlegg	BAV
1550: Renovasjonsanlegg	BRE
1560: Øvrige kommunaltekniske anlegg	BKT
1570: Telekommunikasjonsanlegg	BTK
1587: Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	BSB
1588: Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	BBS
1589: Uthus/naust/badehus	BUN
1590: Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	BAS
1600: Uteoppholdsareal	BUT
1610: Lekeplass	BLK
1620: Gårdsplass	BGP
1630: Parsellhage	BPH
1690: Annet uteoppholdsareal	BAU

Plan_RPAREALFORMÅL	
Forklaring	BKODE
1700: Grav-og urnelund	BGU
1710: Krematorium	BKR
1730: Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	BNG
1800: Kombinert bebyggelse og anleggsformål	BKB
1801: Bolig/forretning	BKB
1802: Bolig/Forretning/kontor	BKB
1803: Bolig/Tjenesteyting	BKB
1804: Bolig/Kontor	BKB
1810: Forretning/kontor	BKB
1811: Forretning/kontor/industri	BKB
1812: Forretning/industri	BKB
1813: Forretning/kontor/tjenesteyting	BKB
1814: Forretning/tjenesteyting	BKB
1824: Næring/tjenesteyting	BKB
1825: Kontor/lager	BKB
1826: industri/lager	BKB
1830: Kontor/industri	BKB
1831: Kontor/tjenesteyting	BKB
1900: Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	BAA
2001: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	S
2010: Veg	SV
2011: Kjøreveg	SKV
2012: Fortau	SF
2013: Torg	ST
2014: Gatetun	SGT
2015: Gang-/sykkelveg	SGS
2016: Gangveg/gangareal/gågate	SGG
2017: Sykkelveg/-felt	SS
2018: Annen veggrunn - tekniske anlegg	SVT
2019: Annen veggrunn - grøntareal	SVG
2020: Bane (nærmere angitt baneformål)	SB
2021: Trasé for jernbane	STJ
2022: Trasé for sporveg/forstadsbane	STS
2023: Trasé for taubane	STT
2024: Stasjons-/terminalbygg	SST
2025: Holdeplass/plattform	SH
2026: Leskur/plattformtak	SP
2027: Tekniske bygg/konstruksjoner	STB

Plan_RPAREALFORMÅL	
Forklaring	BKODE
2028: Annen banegrund - tekniske anlegg	SBT
2029: Annen banegrund - grøntareal	SBG
2030: Lufthavn	SL
2031: Lufthavn - landings-/taxebane	SLL
2032: Lufthavn - terminalbygg	SLT
2033: Lufthavn- hangarer/administrasjonsbygg	SLA
2034: Landingsplass for helikopter o.a.	SLH
2040: Havn	SHA
2041: Kai	SK
2042: Havnetterminaler	SHT
2043: Havnelager	SHL
2050: Hovednett for sykkel	SHS
2060: Kollektivnett	SKO
2061: Trase for nærmere angitt kollektivtransport	STK
2070: Kollektivknutepunkt	SKK
2071: Kollektivanlegg	SKA
2072: Kollektivterminal	SKT
2073: Kollektivholdeplass	SKH
2074: Pendler-/innfartsparkering	SPI
2080: Parkering	SPA
2081: Rasteplass	SR
2082: Parkeringsplasser	SPP
2083: Parkeringshus/-anlegg	SPH
2100: Trase for teknisk infrastruktur	STI
2110: Energinett	SE
2120: Fjernvarmenett	SFV
2140: Vann- og avløpsnett	SVA
2141: Vannforsyningsnett	SVF
2142: Avløpsnett	SAV
2143: Overvannsnett	SOV
2150: Avfallssug	SAS
2160: Telekommunikasjonsnett	STE
2180: Andre tekniske infrastrukturtraseer	SAI
2190: Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	SKI
2800: Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	SKF
2900: Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål	SAA
3001: Grønnstruktur	G

Plan_RPAREALFORMÅL	
Forklaring	BKODE
3020: Naturområde - grønnstruktur	GN
3030: Turdrag	GTD
3031: Turvei	GT
3040: Friområde	GF
3041: Badeplass/-område	GB
3050: Park	GP
3060: Vegetasjonsskjerm	GV
3800: Kombinerte grøntstrukturformål	GKG
3900: Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	GAA
4001: Forsvaret	M
4010: Ulike typer militære formål	MU
4020: Skytefelt/øvingsområde	MS
4030: Forlegning/leir	MF
4800: Kombinerte militærformål	MK
4900: Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	MAA
5100: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	L
5110: Landbruksformål	LL
5111: Jordbruk	LJO
5112: Skogbruk	LSK
5113: Seterområde	LSO
5114: Gartneri	LG
5115: Pelsdyranlegg	LP
5120: Naturformål av LNFR	LNA
5130: Friluftformål	LF
5140: Reindriftformål	LR
5200: LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv	LS
5210: Spredt boligbebyggelse	LSB
5220: Spredt fritidsbebyggelse	LSF
5230: Spredt næringsbebyggelse	LSN
5300: Naturvern	LN
5400: Jordvern	LJ
5500: Særlige landskapshensyn	LLH
5600: Vern av kulturmiljø eller kulturminne	LKM
5900: LNFR formål kombinert med andre angitte hovedformål	LAA
6001: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	V
6100: Ferdsel	VFE
6200: Farleder	VF

Plan_RPAREALFORMÅL	
Forklaring	BKODE
6210: Skipsled (utgått)	
6220: Havneområde i sjø	VHS
6230: Småbåthavn	VS
6240: Bøyehavn	VBH
6300: Fiske	VFI
6310: Fiskebruk	VFB
6320: Kaste- og låssettingsplasser	VKL
6330: Oppvekstområde for yngel	VO
6400: Akvakultur	VA
6410: Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	VAV
6420: Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	VAS
6500: Drikkevann	VD
6600: Naturområde	VN
6610: Naturområde i sjø og vassdrag	VNV
6620: Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	VNS
6700: Friluftsområde	VFR
6710: Friluftsområde i sjø og vassdrag	VFV
6720: Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	VFS
6760: Idrett/vannsport	VI
6770: Badeområde	VB
6800: Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	VKA
6900: Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	VAA