



Kommunal- og  
distriktsdepartementet

Rettleiar

# Arealdelen i kommuneplanen



# Innleiing

## Arealdelen i kommuneplanen – rettleiar om utarbeiding, innhald og planprosess

Rettleiaren om arealplanen i kommuneplanen er tenkt som eit praktisk hjelpemiddel for kommunen. Han gjev svar på vanlege spørsmål og problemstillingar, men er ikkje uttømmende om planfaglege og juridiske problemstillingar. Han bør derfor nyttast saman med mellom anna lovteksten, lovkommentaren, tolkingsfråsegner og temarettleiingar frå departementet. Det finst også tematiske rettleiingar frå fleire fagstyresmakter. Informasjonen finst på [planlegging.no](http://planlegging.no).

Rettleiaren om arealdelen i kommuneplanen utdjupar lovkommentaren. Han vil saman med [rettleiaren til kart- og planforskrifta](#) og [produktspesifikasjonen](#) gje informasjon om korleis arealdelen i kommuneplanen kan utarbeidast etter føresegnene i [plan- og bygningslova](#). Rettleiaren om [samfunnsdelen i kommuneplanen](#) gjev eit oversyn over kommuneplanprosessen.

For fylkeskommunane vil denne rettleiaren vere eit grunnlag for det lovpålagde rettleiingsarbeidet overfor kommunane. For statsforvaltaren vil han også vere eit hjelpemiddel i arbeidet med rettleiing.

Kommunane bør søkje råd og rettleiing hjå fylkeskommunen og statsforvaltaren om spørsmål som gjeld arealdelen i kommuneplanen.

Oslo, mars 2022.

# Innhald

<b>1</b>	<b>Overordna rammer for arealdelen i kommuneplanen .....</b>	<b>7</b>
1.1	Generelt .....	7
1.2	Lovgrunnlag, hovudprinsipp og planprosess.....	8
1.2.1	Generelt .....	8
1.2.2	Kommunal planstrategi.....	9
1.2.3	Samfunnsdelen i kommuneplanen .....	10
1.2.4	Langsiktig arealstrategi .....	10
1.2.5	Andre rammer for planarbeidet .....	11
<b>2</b>	<b>Arealdelen i kommuneplanen som plantype .....</b>	<b>12</b>
2.1	Generelt .....	12
2.2	Kommunedelplanar for areal.....	13
2.3	Kort om plankartet .....	13
2.4	Planomtale med konsekvensutgreiing.....	13
2.5	Kor detaljert bør kommuneplanen vere? .....	14
2.6	Skilnader mellom arealdelen i kommuneplanen og reguleringsplan.....	14
<b>3</b>	<b>Utarbeiding og sakshandsaming .....</b>	<b>16</b>
3.1	Generelt .....	16
3.2	Kommunen sitt samarbeid med statlege sektorstyresmakter og fylkeskommunen .....	18
3.2.1	Innleiing.....	18
3.2.2	Organisering av samarbeidet med fagstyresmakter .....	19
3.2.3	Tilbakemelding frå fagstyresmakter .....	20
3.3	Generelt om medverknad i planprosessane.....	20
3.4	Bruk av digitale verktøy .....	22
3.5	Kunnskapsgrunnlaget .....	23
3.5.1	Generelt .....	23
3.5.2	Det offentlege kartgrunnlaget .....	23
3.5.3	Arealrekneskap .....	23
3.6	Planregisteret til kommunen .....	24
3.7	Utarbeiding av framlegg til planprogram .....	24
3.7.1	Generelt .....	24
3.7.2	Kva er eit planprogram?.....	25
3.7.3	Opplegg for medverknad og framdrift.....	26
3.7.4	Langsiktig arealstrategi .....	27
3.7.5	Nærare om tilhøvet til konsekvensutgreiingar.....	27
3.8	Varsel om oppstart av arbeid med kommuneplan og kunngjering .....	28
3.9	Høyring og offentleg ettersyn av framlegg til planprogram.....	30
3.10	Fastsetjing av planprogrammet.....	32
3.11	Utarbeiding av planframlegg.....	33
3.11.1	Generelt .....	33
3.11.2	Utvikling av planløysingar med eventuelle alternativ .....	33
3.11.3	Utarbeiding av planomtale .....	34
3.11.4	Utarbeiding av konsekvensutgreiing.....	36
3.11.5	Utarbeiding av ROS-analyse .....	38

3.12	Høyring og offentlig ettersyn av kommuneplan.....	39
3.12.1	Når kan fristen forlengjast? .....	39
3.12.2	Døme på kunngjering av planframlegg.....	40
3.13	Etter høyring og offentlig ettersyn av kommuneplan.....	41
3.14	Oppfølging av konsekvensutgreiinga .....	42
3.15	Motsegn til planframlegg.....	43
3.15.1	Generelt .....	43
3.15.2	Sakshandsaming av planframlegg med motsegn.....	44
3.15.3	Mekling.....	44
3.15.4	Oversending til departementet .....	45
3.15.5	Handsaming i departementet.....	45
3.16	Endeleg planvedtak i kommunen og kunngjering.....	46

#### **4 Innhaldet i arealdelen i kommuneplanen – arealføremål, omsynssoner og**

<b>føresegner .....</b>	<b>49</b>
4.1 Innleiing .....	49
4.2 Arealføremål .....	51
4.3 Omsynssoner .....	53
4.3.1 Generelt .....	53
4.3.2 Kartet skal vere lett å lese.....	54
4.3.3 Bruk av temaplanar og illustrasjonar av omsynssoner.....	54
4.4 Planføresegner.....	55
4.4.1 Generelt .....	55
4.4.2 Generelle planføresegner .....	55
4.4.3 Føresegner til dei einiskilde arealføremåla .....	56
4.4.4 Føresegner og retningslinjer til omsynssoner.....	57
4.4.5 Nærare om føresegner til arealdelen i kommuneplanen.....	57
4.4.6 Kriterium og utforming .....	58
4.4.7 Kva ein ikkje kan gje føresegner om.....	59
4.4.8 Byggjesaksdelen av plan- og bygningslova.....	59
4.4.9 Rettleiande retningslinjer .....	59
4.4.10 Hjelpedokument og illustrasjonar .....	60
4.4.11 Oversyn og samanstilling av arealføremål, føresegner og omsynssoner .....	60
4.5 Arealføremål med føresegner.....	63
4.5.1 Generelt .....	63
4.5.2 Område for bygg og anlegg .....	66
4.5.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	85
4.5.4 Grønstruktur .....	91
4.5.5 Forsvaret .....	97
4.5.6 Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift (LNFR).....	98
4.5.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone .....	112
4.6 Omsynssoner med føresegner .....	127
4.6.1 Føresegner til omsynssoner .....	127
4.6.2 Sikrings-, støy- og faresoner med oppføring av fareårsak eller miljørisiko .....	130
4.6.3 Sone med særlege krav til infrastruktur med definisjon av type infrastruktur .....	138

4.6.4	Sone med særlege omsyn til landbruk, reindrift, mineralressursar, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med oppføring av interesse .....	142
4.6.5	Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningslova eller andre lover, eller som er bandlagt etter slikt rettsgrunnlag, med definering av føremålet .....	152
4.6.6	Sone med krav om felles planlegging for fleire eigedomar, medrekna med særlege samarbeids- eller eigarformer og omforming og fornying .....	155
4.6.7	Omsynssone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde .....	157
4.7	Døme på generelle føresegner .....	161
4.7.1	Føresegner etter plan- og bygningslova § 11-9 nr. 1 .....	161
4.7.2	Føresegner etter plan- og bygningslova § 11-9 nr. 2 .....	162
4.7.3	Føresegner etter plan- og bygningslova § 11-9 nr. 3 .....	163
4.7.4	Føresegner etter plan- og bygningslova § 11-9 nr. 4 .....	165
4.7.5	Føresegner etter plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5 .....	165
4.7.6	Føresegner etter plan- og bygningslova § 11-9 nr. 6 .....	169
4.7.7	Føresegner etter plan- og bygningslova § 11-9 nr. 7 .....	171
4.7.8	Føresegner etter plan- og bygningslova § 11-9 nr. 8 .....	171
<b>5</b>	<b>Rettsverknader av arealdelen i kommuneplanen .....</b>	<b>172</b>
5.1	Innleiing .....	172
5.2	Mellombelse tiltak .....	174
5.3	Forholdet til eksisterande verksemd .....	174
5.4	Forholdet til eldre planar .....	175
5.5	Kva for tiltak er i tråd med planen? .....	175
5.6	Planar med vedteken lengre bindingstid etter § 11-18 .....	176
5.7	Oreigning (ekspropriasjon) .....	177
5.8	Innløysing og erstatning .....	177
5.9	Lovlegkontroll etter kommunelova .....	180
5.10	Eldre strand- og fjellplanar og disposisjonsplanar .....	180
<b>6</b>	<b>Endring og oppheving av plan .....</b>	<b>181</b>
6.1	Revisjon og endring av kommuneplan .....	181
6.2	Departementet sin rett til å endre vedteken plan .....	182
<b>7</b>	<b>Dispensasjon frå vedteken plan .....</b>	<b>183</b>
7.1	Generelt .....	183
7.2	Handsaming av dispensasjonssøknad .....	183
7.3	Klagerett for statleg fagorgan og fylkeskommune .....	183
<b>8</b>	<b>Framstilling av arealplankartet .....</b>	<b>184</b>
8.1	Generelt om plankartet .....	184
8.2	Plannamn .....	185
8.3	Teiknforklaringa på plankartdokumentet .....	185
8.4	Markering av koordinatnettet og nordpil .....	187
8.5	Generelt om basiskartet .....	187
8.6	Opplysningar om handsaminga av planen .....	187
8.7	Tekst på plankartet .....	187
8.7.1	Arealføremål .....	188

8.7.2	Omsynssone .....	188
8.8	Bruk av linjer og punkt i plankartet .....	189
8.8.1	Samferdselslinjer .....	189
8.8.2	Føresegner fastsette med linjer .....	190
8.8.3	Føresegner fastsette som punkt .....	190
8.9	Innteikning av føresegningsområde .....	191
8.10	Eigarform i plankartet .....	191
8.11	Presisjonen i plankartet .....	191

# 1 Overordna rammer for arealdelen i kommuneplanen

---

## 1.1 Generelt

Arbeidet med arealdelen i kommuneplanen skal ta utgangspunkt i vedteken planstrategi og vil hengje saman med det plangrunnlaget kommunen har frå før. Arealdelen skal byggje på samfunnsdelen og følgje opp mål og strategiar som er vedtekne der. Denne koplinga er viktig for å sikre at den langsiktige arealpolitikken blir sett i samanheng med utviklinga på andre område i samfunnet.

Ved ein full revisjon av både samfunnsdel og arealdel vil det vere lurt å gjennomføre ein **samla kommuneplanprosess**. Dette kan vere aktuelt når kommuneplanen er utdatert, eller når det skjer større endringar i kommunesamfunnet. I andre høve kan ein revisjon av arealdelen vere ein **eigen prosess**. Dette kan vere aktuelt når det er liten bruk for endringar i samfunnsdelen, eller det er avgrensa bruk for endringar i arealdelen.

Ein langsiktig arealstrategi, utarbeidd anten som del av planstrategien eller samfunnsdelen i kommuneplanen, er viktig som grunnlag for arbeidet med arealdelen i kommuneplanen.

Utarbeiding og handsaming av kommunal planstrategi kan slåast saman med vedtak av planprogram i oppstarten av kommuneplanarbeidet. Det er laga egne rettleiarar om kommunal [planstrategi](#), [samfunnsdelen i kommuneplanen](#) og [konsekvensutgreiing](#). Her finst det nærare omtaler av organisering, medverknad, samordning og samhandling i kommuneplanlegginga generelt. Bortsett frå kravet om at planstrategi skal vere vedteken eitt år etter at nytt kommunestyre er konstituert, er det stor fleksibilitet i korleis kommunen legg opp kommuneplanarbeidet. Derfor er det viktig at planstrategien blir nytta til å leggje opp planarbeidet slik at det blir effektivt og tilpassa behovet i kommunen. Nedanfor følgjer eit kort oversyn.

2030-agendaen med dei [17 berekraftsmåla](#) vart vedteken av alle medlemslanda i FN i 2015. Berekraftsmåla omfattar dei største nasjonale og globale utfordringane i dag. Mange av måla kan ikkje nåast utan lokal innsats. Det er derfor viktig at berekraftsmåla blir ein del av grunnlaget for samfunns- og arealplanlegginga i kommunane. Dette vil seie at kommunane må ta stilling til korleis dei kan medverke til å realisere berekraftsmåla i arbeidet med kommunal planstrategi og samfunnsdelen og arealdelen i kommuneplanen. Kommuneplanprosessen er godt eigna til å forankre arbeidet med å realisere berekraftsmåla i lokalsamfunnet og til å drøfte korleis aktørane kan samarbeide for å nå måla.

## 1.2 Lovgrunnlag, hovudprinsipp og planprosess

### 1.2.1 Generelt

Plan- og bygningslova byggjer på prinsippa om lokal folkevald styring, desentralisering av makt, medverknad frå folket og samarbeid med vedkomande fagorgan. Det vil i praksis seie at kommunen skal drive den lovfeste planprosessen og gjere vedtak. Kommunen skal søkje samarbeid med vedkomande organ og andre som har interesser i planarbeidet, slik at interessene til einskildpersonar, organisasjonar, kommunale og regionale organ og statlege fagstyresmakter blir sikra.

Lova gjev føresegner om organisering av planarbeidet, samarbeid, deltaking og planhandsaming, jf. plan- og bygningslova §§ 1-9 og 3-3 og lovføresegnene i kapittel 4 og 5. Rammene for planlegginga er omtalte i lova under det einskilde plannivået, jf. plan- og bygningslova §§ 11-12 til 11-18. Kommunen har ansvaret for organiseringa av kommuneplanarbeidet, og kommunen skal sjølv finne fram til eigna metodar for samordning og samarbeid.

Kommunane står fritt til å organisere planprosessen innanfor føresegnene i kommunelova. Det vanlege er at kommunestyret delegerer det politiske framdriftsansvaret til formannskapet som utval for kommuneplanarbeidet.

Kommunestyret kan ikkje delegere makta til å vedta kommunal planstrategi, kommuneplan og reguleringsplan. Eit unntak gjeld for mindre reguleringsplanar i tråd med nyare kommuneplan, jf. plan- og bygningslova § 12-12 andre leddet. Kommunedirektøren (rådmannen) har det administrative ansvaret for arbeidet med planen.

Kommunen har plikt til å leggje til rette for samarbeid med interesserte private og offentlege partar, jf. plan- og bygningslova §§ 1-4 og 5-1. Alle offentlege organ har plikt til å delta i planlegginga når ho vedkjem saksfeltet deira eller deira eigne planar og vedtak. Dette gjeld også for Sametinget, jf. plan- og bygningslova § 3-2. Avklaringar med andre styresmakter skal skje så tidleg som mogleg i planprosessen.

Det er lagt til kommunane å gjere endeleg planvedtak så lenge det skjer innanfor dei rammene og retningslinjene som er gjevne frå nasjonalt og regionalt nivå. Vedkomande statlege fagstyresmakter og fylkeskommunen skal medverke i planarbeidet for å sikre overordna interesser. Dei kan kome med motsegn der framlegg til kommunale planar

- er i strid med nasjonale og vesentlege regionale interesser, eller
- når dei av andre grunnar er vesentlege for saksområdet til vedkomande organ

Sjå plan- og bygningslova § 5-4.

Andre kommunar har også motsegnrett når interessene deira blir vesentleg råka. Sjå rundskriv [H-2/14 Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven](#).

For å unngå «omkamp» kan dei ikkje kome med motsegn mot tilhøve som dei tidlegare har kome med motsegn mot. Dette gjeld også tilhøve som dei kunne ha kome med motsegn mot i tidlegare plan, når denne planen er mindre enn ti år gammal. Dette går fram av plan- og bygningslova § 5-5 og er nærare omtalt i rundskriv [T-2/09 Ikraftsetting av ny plandel i plan- og bygningsloven](#), kapittel 6.



Plan- og bygningslova stiller også krav til kommunane om å leggje til rette for ein aktiv medverknad i planarbeidet, slik at alle skal kunne påverke innhaldet i planen. Sjå plan- og bygningslova § 5-1. Føresegnene om medverknad føreset ei aktiv informasjons- og opplysningsverksemd frå planstyresmaktene frå eit tidleg tidspunkt i planleggingsarbeidet.

Opplegget for medverknad skal konkretiserast nærare i planprogrammet, jf. plan- og bygningslova § 4-1 og [Veileder om medvirkning i planlegging](#) frå departementet.

### **1.2.2 Kommunal planstrategi**

Kommunen skal i det første året med nytt kommunestyre utarbeide ein kommunal planstrategi. Han skal avklare

- kva planar kommunen vil revidere
- kva nye planar kommunen vil utarbeide
- kva planar som skal vidareførast uendra

I kommunal planstrategi vil kommunen ta stilling til om og når ein i valperioden skal revidere arealdelen i kommuneplanen. Det vil då bli klart kor stor revisjon det er bruk for. Nokre gonger vil det berre vere bruk for endringar i avgrensa delar av kommunen, andre gonger er ein full gjennomgang av både samfunnsdel og arealdel nødvendig. I planstrategien vedtek kommunestyret kor omfattande arbeidet med kommuneplanen skal vere, og om samfunnsdel og arealdel skal reviderast samla eller kvar for seg. Planstrategien skal også ta stilling til kva reguleringsplanar som skal utarbeidast.

Planstrategien er også eit eigna verktøy for å vurdere plansystemet, planressursane og det samla planbehovet i kommunestyreperioden knytt til kommunedelplanar, temaplanar og sektorplanar.

Dersom det blir lagt opp til rask oppstart av kommuneplanarbeidet, kan planstrategien innehalde planprogram for kommuneplanrevisjonen. Prosessreglane for planprogram må i så fall følgjast, jf. plan- og bygningslova § 11-13 og forskrift om konsekvensutgreingar kap. 4.

I planstrategien bør kommunestyret også ta stilling til korleis det vil medverke til at dei 17 berekraftsmåla i 2030-agendaen kan realiserast.

I plan- og bygningslova § 10-1 er langsiktig arealbruk nemnt som eit tema som bør omtalast i planstrategien. Samfunnsdelen bør ta opp langsiktige arealkonsekvensar av ønskt samfunnsutvikling som føringar for arealdelen. Det er derfor nødvendig å sjå dei to prosessane i samanheng.

Kommunal planstrategi er viktig fordi han gjev kommunestyret høve til ei samla vurdering av behovet for å revidere, systematisere og prioritere den kommunale planlegginga.

Gjennom planstrategien kan ein sikre politisk forankring for det komande planarbeidet. Planstrategien og det underliggjande kunnskapsgrunnlaget er eit godt verktøy som kan medverke til at politikarar og innbyggjarar får innsikt i kva som er utfordringane for kommunen. Sjå rettleiaren [Kommunal planstrategi](#).

### 1.2.3 Samfunnsdelen i kommuneplanen

Samfunnsdelen i kommuneplanen er verktøyet for den heilskaplege planlegginga i kommunen. Gjennom arbeidet med denne skal kommunen avdekkje og klarleggje viktige utfordringar knytte til samfunnsutviklinga for kommunesamfunnet som heilskap og kommunen som organisasjon. Samfunnsdelen skal også synleggjere dei strategiske vala og prioriteringane som kommunen tek, medrekna for å realisere dei 17 berekraftsmåla i 2030-agendaen.

Arealdelen i kommuneplanen skal ta opp prioriteringane frå samfunnsdelen og vere eit verkemiddel for å gjennomføre dei arealbehova dei utløyser. Det same prinsippet vil gjelde både når samfunnsdelen og arealdelen blir laga samstundes, og når dei blir laga kvar for seg.

Samfunnsdelen, jf. plan- og bygningslova § 11-2 og § 11-3, skal leggjast til grunn for kommunen si eiga verksemd, for verksemda til statlege og regionale styresmakter i kommunen og for privat verksemd som planen har verknad for. Sjå [rettleiaren om samfunnsdelen i kommuneplanen](#).

### 1.2.4 Langsiktig arealstrategi

Departementet tilrår at kommunane lagar og fastset ein langsiktig og overordna arealstrategi i samfunnsdelen. Arealstrategien er særleg viktig som grunnlag for arbeidet med arealdelen i kommuneplanen og vil gjere arealdelen betre tilpassa behova og utfordringane i kommunen.

Ved å løfte dei strategiske avklaringane om framtidig arealutvikling og utbyggingsmønster til samfunnsdelen kan kommunen slå fast ein del overordna rammer før arbeidet med arealdelen blir sett i gang. Dette vil gje kommunen betre politisk styring over arealbruken og gjere at planprosessen for arealdelen blir lettare å føreseie.

Arealstrategien bør vere ei langsiktig ramme for kommuneplanen og ha eit lengre perspektiv enn ordinær kommuneplanperiode på 12 år. Tidsperspektivet kan til dømes vere på 20–30 år.

I arbeidet med arealstrategien bør kommunen ta stilling til korleis den framtidige arealbruken kan medverke til å realisere dei 17 berekraftsmåla i 2030-agendaen. I arealstrategien kan ein få nærare klarlagt konsekvensane av ulike alternative utviklingsretningar. Følgjande bør diskuterast:

- utbyggingsretningar
- fortettings- og transformasjonsområde
- kommunikasjonslinjer og -knutepunkt
- langsiktige grenser for utbygging mot landbruks-, natur- og friluftsområde og reindrift

Ein god langsiktig arealstrategi vil gjere arealpolitikken til kommunen tydelegare for alle. Han vil også vere eit viktig grunnlag for kva haldning kommunen har til statleg og regional infrastruktur, til dømes nye vegtrasear.

Ein vedteken arealstrategi vil også vere eit viktig politisk verktøy. Han vil gje kommunen plikt til å følgje føringane i arealstrategien ved handsaming av einskildinnspel til kommuneplanen, eller framtidige framlegg om regulering og utbygging.

I arbeidet med å lage arealstrategien må kommunen sørge for god medverknad frå innbyggjarane og nødvendig politisk forankring.

#### **1.2.5 Andre rammer for planarbeidet**

Arbeidet med arealdelen i kommuneplanen skal følgje gjeldande lover og forskrifter, statlege planretningslinjer og føresegner, nasjonale forventningar, rundskriv og andre føringar og regionale planar.

## 2 Arealdelen i kommuneplanen som plantype

---

### 2.1 Generelt

#### **§ 11-5 Kommuneplanens arealdel**

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

Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer og overordnede planer for arealbruk, er ivaretatt.

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

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

Arealdelen i kommuneplanen er ein vesentleg del av det langsiktige plangrunnlaget til kommunen. Han skal vise samanhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Kommunal planstrategi og samfunnsdelen i kommuneplanen skal leggjast til grunn for den fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle utviklinga.

Arealdelen fastset med bindande verknad den framtidige bruken av dei ulike areala, jf. plan- og bygningslova § 11-6. Han gjev grunnlag for å utarbeide meir detaljerte planar for einskildområde, og for å kunne ta avgjerder i einskildsaker i tråd med kommunale mål og nasjonal arealpolitikk. Arealdelen er eit verkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen medverkar til å nå dei måla som blir vedtekne for kommuneutviklinga i samfunnsdelen i kommuneplanen. Arealdelen skal også sikre nasjonale og regionale interesser, jf. plan- og bygningslova §§ 3-1, 11-1 og 11-5.

Arealdelen skal omfatte heile arealet i kommunen, både på land og i sjø ut til éi nautisk mil utanfor grunnlinja, jf. plan- og bygningslova § 11-5.

Det er kommunestyret som vedtek arealplanen. Planen legg grunnlaget for utforminga og utviklinga av det fysiske miljøet. På den måten kan kommunen både sikre kvalitetar og verdiar i området og leggje til rette for utbygging og vern tilpassa lokale føresetnader.

## 2.2 Kommunedelplanar for areal

Etter behov kan det utarbeidast kommunedelplanar for særskilde område, tema eller verksamdområde, jf. plan- og bygningslova § 11-1 tredje leddet. Dette kan til dømes gjelde for ein tettstad eller for ein del av kommunen der det er store endringar.

Prosessen for slike kommunedelplanar er den same som for samla kommuneplan. Ein slik kommunedelplan vil erstatte tidlegare kommuneplan for det aktuelle området, og han bør innarbeidast i kommuneplanen ved neste revisjon.

## 2.3 Kort om plankartet

Arealdelen i kommuneplanen er samansett av plankart med tilhøyrande føresegner og planomtale. Plankartet skal vise hovudtrekka i arealbruken og dei arealføremåla og omsynssonene med tilhøyrande føresegner som blir fastsette i planen. Alle areal skal ha arealføremål, medan omsynssoner kan brukast etter behov.

Plankartet må vere eintydig. Det skal gå klart fram av teiknforklaringa og dei tilhøyrande føresegnene kva arealføremål og omsynssoner areala er sette av til, og kva restriksjonar og krav som gjeld. Føresegnene utfyller og utdjupar den fastsatte arealbruken og innhaldet i omsynssonene, jf. §§ 11-9 til 11-11.

Reglane og standarden for framstilling av plankart er nærare omtalt fleire stader i denne rettleiaren, i [kart- og planforskrifta](#) og [tilhøyrande rettleiar](#).

## 2.4 Planomtale med konsekvensutgreiing

Kommuneplanen skal ha ei planomtale som omtaler føremål, hovudinnhald og verknader i planen, jf. plan- og bygningslova § 4-2. Ho skal oppgje kva vurderingar som har ført fram til den føreslåtte planen, og kva rammevilkår planen byggjer på. Ho skal liggje saman med dokumentasjon av fråsegner og saksframstilling fram til og med endeleg vedtak.

Når det blir lagt til rette for nye område til utbyggingsføremål eller vesentleg endra arealbruk i eksisterande byggeområde, skal planomtala innehalde ei konsekvensutgreiing. Konsekvensutgreiinga skal gje ei særskild omtale og vurdering av dei verknadene planen har for miljø og samfunn i tråd med krava i [forskrift om konsekvensutgreiingar](#) og på bakgrunn av fastsett planprogram. Kravet om konsekvensutgreiingar omfattar dei delane av kommuneplanen som fastset rammer for framtidig utbygging, og som samstundes inneber endringar av gjeldande plan, jf. forskrift om konsekvensutgreiingar § 18 andre leddet.

Ei konsekvensutgreiing skal

- gje ei tilfredsstillande utgreiing for verknadene av planframlegget på miljø og samfunn
- gjere det mogleg for høyringsinstansar og folk generelt å vurdere kvaliteten på avgjerdsgrunnlaget
- vere faktabasert, påliteleg og objektiv, slik at ho har legitimitet som grunnlag for vidare avvegingar og avgjerder

Det er viktig å merke seg at politiske avvegingar som er gjorde i avgjerdsprosessen, ikkje skal vere ein del av konsekvensutgreiinga.

## 2.5 Kor detaljert bør kommuneplanen vere?

Plan- og bygningslova § 3-1 tredje leddet gjer det klart at planlegginga skal byggje på økonomiske og andre ressursrelaterte føresetnader for gjennomføring. Ho skal ikkje vere meir omfattande enn nødvendig.

Kommuneplanen bør leggjast opp slik at innhaldet og planprosessen får eit handterleg omfang ut frå dei behova som ligg føre, og dei ressursane kommunen har til å drive planlegging og gjennomføring. Unødige detaljar på dette plannivået vil kunne svekkje høvet til å få fram hovudprioriteringar og langsiktige strategiar for utviklinga i kommunen, som er hovudformålet med arealdelen. Dette føreset at arealdelen blir utforma på ein overordna måte.

Områderegulering eller kommunedelplan bør nyttast i område der det er bruk for meir detaljerte avklaringar.

Sjølv om arealdelen skal vere overordna, vil det på nokre område vere bruk for meir detaljerte vurderingar. Det gjeld til dømes byggjegrense mot sjø, avgrensing av område der det er tillate med spreidd utbygging i LNFR-område og andre område der det ikkje blir lagt opp til å planleggje meir detaljert enn det som er gjort i arealdelen i kommuneplanen.

Gjennom bruk av føresegnar kan arealdelen nyttast til å gje konkrete føringar for komande planlegging, til dømes knytte til høgder på bygg eller overordna utbyggingsstruktur. Sjølv om planen skal vere overordna, kan han altså nyttast til å gje konkrete føringar og rammer for komande planar og handsaming av einskildsaker. Kommunen bør nytte planstrategien og planprogrammet som eit grunnlag for å vurdere behovet for detaljering av kommuneplanen, og om nokre område bør vurderast grundigare i eigne delprosessar.

Detaljeringsgraden og føresegnene som blir fastsette, har noko å seie for kva kommunen kan styre i seinare byggjesøknader, og kan eventuelt ha noko å seie for kor lang tid avklaring av byggjesaker vil ta. Det er viktig å vurdere kva som kan eller må takast i seinare fasar ved at det blir sett krav om reguleringsplan, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 1.

Kommunen kan også utarbeide reguleringsplan i samanheng med arealdelen i kommuneplanen, jf. § 12-1 femte leddet. Det kan vere aktuelt til dømes i by- og tettstadsområde. For utarbeiding av reguleringsplan gjeld føresegnene i plan- og bygningslova kapittel 12.

Sjå [Reguleringsplanveileder](#) kapittel 2.3 om valet mellom kommunedelplan og områderegulering og omtalen av tilhøvet mellom plannivåa nedanfor.

## 2.6 Skilnader mellom arealdelen i kommuneplanen og reguleringsplan

Arealdelen i kommuneplanen skal mellom anna medverke til at einskildtiltak blir planlagde og gjennomførte innanfor ei heilskapleg ramme.

### **Viktige skilnader mellom arealdelen i kommuneplanen og reguleringsplan**

- Arealdelen i kommuneplanen er ein overordna plan, medan reguleringsplan er ein meir detaljert plan.
- Arealdelen i kommuneplanen gjev ikkje oreigningsgrunnlag. Reguleringsplan kan gje oreigningsgrunnlag.
- Kommunestyrevedtaket om arealdel til kommuneplan kan ikkje påklagast. Reguleringsplanvedtak kan påklagast.
- Kommuneplanprosessen har mindre omfattande varslingsføresegner overfor private enn tilsvarande prosess for reguleringsplan.
- Arealdelen i kommuneplanen gjev ikkje høve til å stille vilkår for utbygging og arealbruk i same utstrekning som i reguleringsplanar med tilhøyrande føresegner.
- Kommuneplanen har mindre høve til underinndeling av visse arealføremål og gjev ikkje høve til å kombinere ulike hovudføremål.
- Ein reguleringsplan kan gje vesentleg meir detaljerte føresegner enn ein kommuneplan.

Nokre arealføremål eller restriksjonar kan berre sikrast mellombels i arealdelen, mellom anna ved å nytte mellombels bandlegging gjennom bruk av omsynssone. Dersom ein vil sikre varig bandlegging eller restriksjon i eit område, må det følgjast opp med ei detaljregulering eller eit vedtak etter anna lov.

Arealføremålet landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift (LNFR) kan ikkje delast opp i einskildelement i arealdelen i kommuneplanen. Ønsker ein å avgrense arealbruken i eit område til berre eitt av desse føremåla, til dømes for å sikre at eit område berre skal nyttast til friluftsføremål, må dette gjerast i ein reguleringsplan.

Etter ein vedteken reguleringsplan vil kommunen også kunne oreigne, jf. plan- og bygningslova § 16-2.

I område med komplekse og detaljerte problemstillingar, og der det skal gjennomførast større byggje- og anleggsarbeid, må det utarbeidast reguleringsplan. Sjå plan- og bygningslova § 12-1 tredje leddet om reguleringsplikt for større byggje- og anleggstiltak.

Reguleringsplan krevst også der det er fastsett i arealdelen i kommuneplanen. Det er vanleg at det krevst reguleringsplan i byggeområda.

Reguleringsplanar kan utarbeidast samordna med kommuneplanprosessen, jf. plan- og bygningslova § 12-1 femte leddet. Slik kan reguleringsplan som har eit breiare utval av underinndeling og kan kombinere hovudføremål, nyttast framfor kommune(del)plan til å utdjupe plangrunnlaget i eit område. I slike høve må ein vere merksam på at varslings- og høyringsfråsegner som gjeld for reguleringsplanar, er meir omfattande enn for kommune(del)plan.

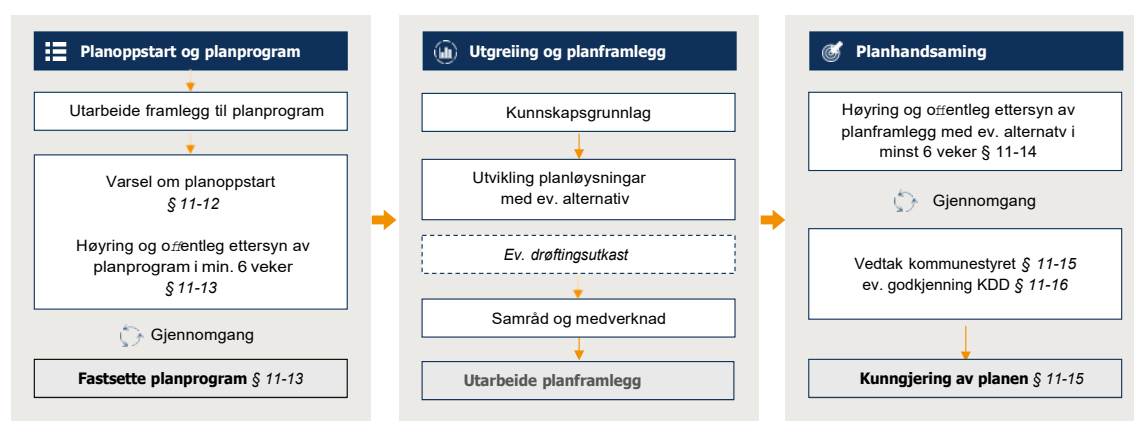
Utarbeiding av områderegulering eller detaljregulering er omtalt i [Reguleringsplanveileder](#) kapittel 2.

# 3 Utarbeiding og sakshandsaming

## 3.1 Generelt

Dette kapittelet omtaler dei aktuelle lovføresegnene som gjeld for det arbeidet kommunen gjer med arealdelen i kommuneplanen. Det omtaler korleis planprosessen kan leggjast opp, og korleis kommunen og andre aktørar kan og bør samhandle og gjennomføre planarbeidet fram til endeleg planvedtak.

Figur 3.1 Oversyn over den samla planprosessen for kommuneplan.



Hovudfasane i arbeidet med planframlegg og endeleg plan vil normalt vere som følgjer

1. Oppstartsfasen
  - utarbeiding av framlegg til planprogram – kan ev. slåast saman med planstrategi
  - eventuell dialog med statlege og regionale styresmakter i regionalt planforum
  - varsel om planoppstart og kunngjering
  - høring og offentlig ettersyn av framlegg til planprogram
  - vedtak om fastsetjing av planprogram
2. Utgreiingar og planløyningar
  - kunnskapsgrunnlag
  - utvikling av planløyningar med ev. alternativ
  - samråd og medverknad
3. Utarbeiding av planframlegg
  - plankart
  - føresegner og retningslinjer
  - planomtale
  - konsekvensutgreiing
  - ROS-analyse
4. Høring og offentlig ettersyn av planframlegg
5. Handsaming av eventuell motsegn

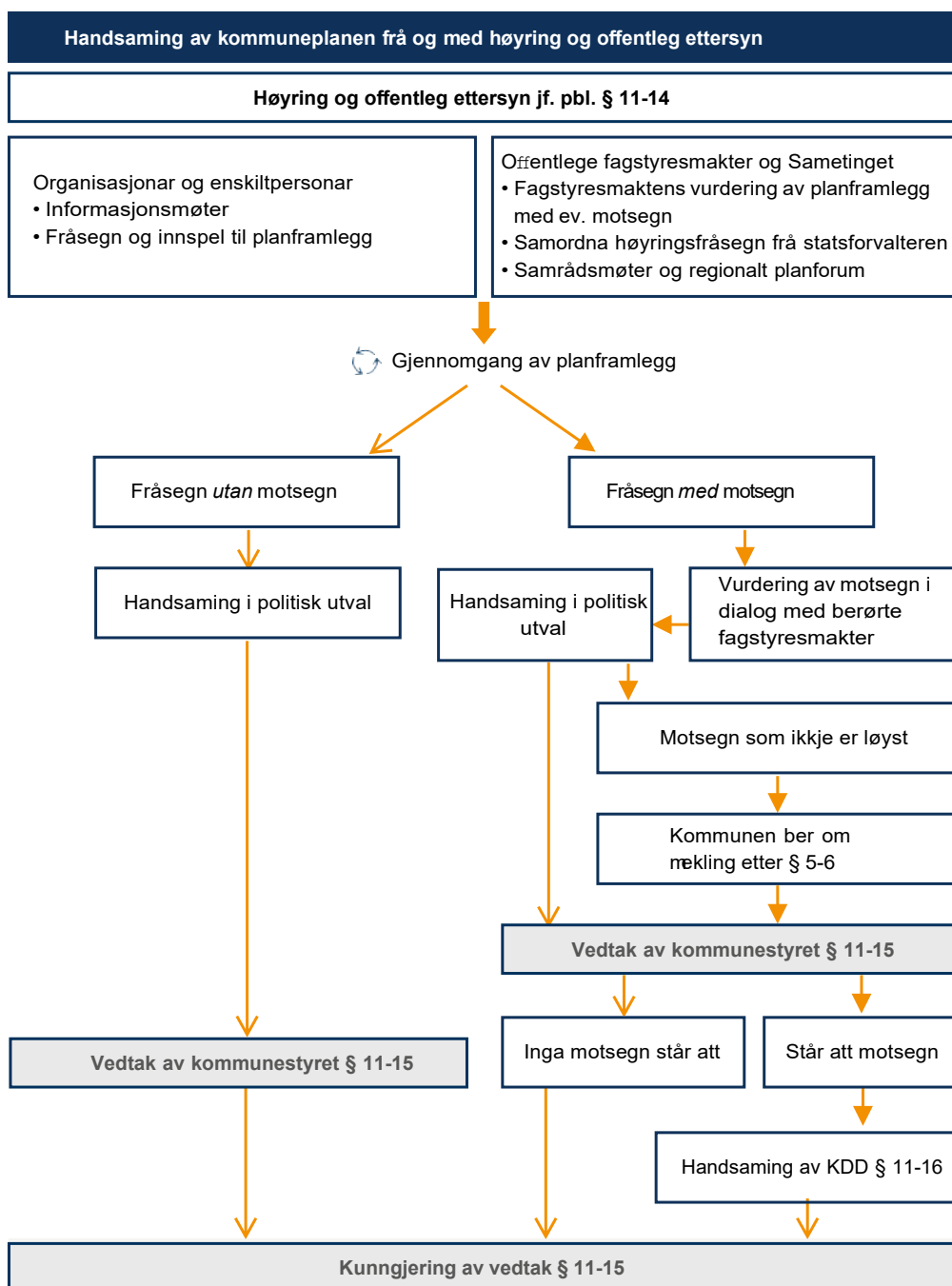


## 6. Sluthandsaming

- endring av planframlegget på grunnlag av merknader og motsegner
- eventuelt nytt offentlig ettersyn
- vedtak av planen med kunnngjering

Arbeidet i dei einstilte fasane og reglane for dette blir omtalt nærare nedanfor saman med ein del råd om kva som er tenleg framgangsmåte i arbeidet. Korleis kommunane legg opp prosessen i arbeidsstega, vil kunne variere, og prosessen kan tilpassast situasjonen. Omfang og metode for medverknad skal også tilpassast situasjonen i den einstilte planprosessen.

Figur 3.2 Prosesskrav for utarbeiding av planframlegg med konsekvensutgreiing.



## 3.2 Kommunen sitt samarbeid med statlege sektorstyresmakter og fylkeskommunen

### 3.2.1 Innleiing

Statlege og regionale styresmakter, Sametinget og aktuelle sektororgan skal inviterast til å gje sine innspel og standpunkt tidleg i prosessen. Dette er for at kommunen skal kunne ta omsyn til innspela når han utformar og handsamar planframlegget.

Kommunen må i den innleiande fasen av arbeidet med arealdelen til kommuneplanen avklare den interne organiseringa av arbeidet, både administrativt og politisk. Etter *kommunelova* og *plan- og bygningslova* er det kommunestyret som har ansvaret for og leiinga av planarbeidet, og som har full instruksjonsrett overfor planutval og eigen administrasjon.

Kommunestyret har mynde til å vedta kommuneplanar og reguleringsplanar. Denne mynda kan ikkje delegerast. Unntaket er mindre reguleringsplanar i tråd med overordna plan, jf. plan- og bygningslova § 12-12 andre leddet, og mindre endringar i arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova § 11-17. Det går fram av dei aktuelle avgjerdene der det er delegasjonssperre. Elles kan kommunestyret delegere kompetansen sin etter lova innanfor ramma av føresegnene i kommunelova.

Kommuneplanarbeidet blir organisert ulikt i ulike kommunar. Kommunen bør

- leggje vekt på eit godt samspel mellom samfunnsdelen og arealdelen i kommuneplanen, anten dei blir laga samstundes eller som ulike prosessar
- på førehand lage eit opplegg for korleis kommuneplanarbeidet skal forankrast politisk, slik at kommunestyret blir sikra høve til å påverke undervegs i planarbeidet
- vurdere om det er tenleg å etablere eit eige politisk utval for kommuneplanarbeidet som får nødvendige delegasjonsfullmakter, mandat og ressursar til å følgje opp det løpande planarbeidet

Utan omsyn til korleis arbeidet blir organisert, må det jobbast aktivt med å involvere heile kommunestyret i prosessen og i viktige avgjerder undervegs i planarbeidet.

Den innbyrdes samarbeidsplikta mellom kommunane og sektorstyremaktene er nødvendig for å kunne oppnå tidleg avklaring, raske avgjerder, betre samordning og redusert konflikt-nivå. Saksførebuinga bør leggjast opp slik at kommunen er kjend med eventuelle grunnlag for motsegner når saka er klar til offentleg ettersyn.

Ein må kome med motsegn så tidleg som mogleg, og seinast innan fristen som er fastsett for høyringa av planframlegget. Motsegn skal grunngjevast.

God kontakt kan vere tidkrevjande, særleg i planarbeidet før offentleg høyring. Kommunane bør derfor setje klare og realistiske fristar for medverknad frå sektorstyresmaktene. Det er nødvendig å vedta og formidle ein framdriftsplan av omsyn til kva som er effektivt og føreseieleg for styresmakter og private. Ein slik framdriftsplan inngår som regel i planprogrammet.

Kommunen har sjølv plikt til å sørgje for at ei sak skal vere tilstrekkeleg greia ut før vedtak blir gjort. Dersom kommunen har oppfylt utgreiingsplikta si og sakshandsamingsreglane elles er følgde, kan kommunestyret gjere endeleg planvedtak, sjølv om ikkje alle

høyringsorgan har gjeve fråsegn. Det vil likevel i ettertid kunne bli stilt spørsmål om vedtaket er haldbart dersom vedtaket er gjort utan at alle vesentlege opplysningar ligg føre. Kommunen har ansvar for å vurdere dette.

### **3.2.2 Organisering av samarbeidet med fagstyresmakter**

Det bør på eit tidleg stadium etablerast samarbeidsformer og arenaer som kan nyttast gjennom heile planprosessen. Omfanget må tilpassast kor komplekst planarbeidet er. Det er fylkeskommunen og statsforvaltaren som har hovudansvaret for å hjelpe kommunane med planfagleg rettleiing.

Statlege sektorstyresmakter har rettleiing på heimesidene sine. Dei har mellom anna utarbeidd rundskriv og retningslinjer som omtaler nasjonale og viktige regionale interesser og innslagspunktet for motsegner. Intensjonen er å vise eit tydeleg og føreseieleg handlingsrom innan det aktuelle fagområdet, slik at kommunar og sektorstyremaktene får klare signal for planlegginga.

Dialogen med sektorstyremaktene kan gå føre seg skriftleg eller munnleg, eller som ein kombinasjon av desse. Skriftleg informasjonsutveksling avgrensar høvet til drøfting og forhandling, og det kan derfor vere viktig med munnleg dialog i tillegg.

Det er tilrådt at eksisterande eller om nødvendig særskilt oppretta arenaer for dialog blir nytta mellom kommunen og sektorstyremaktene, anten med kvar sektorstyresmakt for seg eller fleire samla.

Det er fleire høve for samarbeid:

#### **Regionalt planforum**

Regionalt planforum etter plan- og bygningslova § 5-3 er ein arena for å avklare og samordne statlege, regionale og kommunale interesser i konkrete plansaker. Forumet blir leia av fylkeskommunen og er etablert i alle fylke. Statlege og regionale styresmakter som den aktuelle plansaka vedkjem, skal delta på møta i planforum.

Regionalt planforum bør nyttast aktivt i arbeidet med arealdelen i kommuneplanen. Planforum bør nyttast både i oppstartsfasen (for innspel til planprogrammet og planprosessen) og undervegs i utarbeidinga av planframlegget. Framlegg til arealdelen i kommuneplanen bør alltid diskuterast i regionalt planforum minst éin gong før offentleg ettersyn. Det kan også vere aktuelt å nytte planforum i høyringsfasen før høyringsfråsegner er gjevne.

*Rettleiar om regionalt planforum* gjev informasjon om organisering og gjennomføring av møta.

#### **Skriftleg informasjonsutveksling/førehandshøyring**

Når det er praktisk vanskeleg å få til møter med fagstyresmaktene, kan ein nytte førehandshøyring for å avklare konflikhtar på eit tidleg stadium.

#### **Digital dialog**

Fleire fagstyresmakter har etablert gode rutinar for digital dialog, og kommunen bør ved behov nytte dette høvet.

### 3.2.3 Tilbakemelding frå fagstyresmakter

Informasjon om kva styresmakter som har motsegnsmakt i plansaker etter plan- og bygningslova, er gjeven i vedlegg til [rundskriv H-2/14 Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven](#).

Statsforvaltaren skal mellom anna rettleie kommunane om riktig forståing og praktisering av plan- og bygningslova, medrekna vurdere kommuneplanar med kart og føresegner opp mot regelverket.

Fylkeskommunen som regional planstyresmakt skal rettleie og hjelpe kommunane i planleggingsoppgåvene deira etter lova.

Når kommunen inviterer til tidleg samarbeid med fagstyresmaktene, er det eit hovudpoeng at det skjer ei avklaring av

- kva som er dei viktigaste spørsmåla i planarbeidet
- konfliktpotensial
- ev. arealavgrensingar
- kva utgreiingar som vil vere nødvendige for å klargjere dei viktigaste spørsmåla i planarbeidet

Det er føresett at slike avklaringar skjer i planprogramfasen. Fylkeskommunen og statlege organ medverkar i planprosessen ved å formidle nasjonale og regionale mål og retningslinjer gjennom faglege råd, merknader og rettleiing, eventuelt med varsel om motsegn. Dei kan også peike på at planen fagleg sett ikkje er tilfredsstillande, og derfor bør vurderast nærare.

## 3.3 Generelt om medverknad i planprosessane

### Medverknad

Planstyresmakta skal gjennom heile planarbeidet sørge for open, brei og tilgjengeleg medverknad i lokalsamfunnet og dialog med organiserte og uorganiserte interesser. Arealdelen i kommuneplanen er ein overordna arealplan. Kommunen bør tilpasse medverknaden slik at han ikkje blir for omfattande i høve til dei strategiske avgjerdene som skal takast gjennom planvedtaket.

### Formelle krav

Det skal leggjast til rette for medverknad og sikrast medverknad frå grupper som ikkje er i stand til å medverke direkte (§ 5-1).

Plan- og bygningslova har eit lovpålagt krav om medverknad i planprosessar i plan- og bygningslova § 5-1. Det vil seie at planstyresmakta gjennom heile planarbeidet skal sørge for

- open og tilgjengeleg medverknad i lokalsamfunnet
- dialog med organiserte og uorganiserte interessegrupper

Medverknad frå dei lokale innbyggjarane, inkludert grupper som saka særleg vedkjem, politikarar og regionale og statlege fagstyresmakter, medverkar til høg legitimitet og brei forankring av planen, både politisk og i lokalsamfunnet.

Innanfor ramma av plan- og bygningslova § 5-1 kan kommunen i stor grad sjølv avgjere korleis organisasjonar og einskildpersonar skal involverast i planarbeidet for å få til ei nødvendig deltaking og ein offentleg debatt. Plan for medverknad skal omtalast nærare i planprogrammet, jf. plan- og bygningslova § 4-1 andre leddet. Opplegget for medverknad vil spegle kor omfattande ei rullering av kommuneplanen vil vere. Altså er det ikkje sikkert at ei mindre rullering vil krevje like omfattande opplegg for medverknad som ein full revisjon.

Tilrettelegging for medverknad frå ulike grupper bør vurderast tidleg, slik at desse gruppene eventuelt kan delta i utforminga av opplegget for medverknad som skal nedfellast i framlegget til planprogram. Det er ein føremon å leggje opp til at hovudtyngda i medverknaden skjer tidleg i planprosessen, ettersom det er mogleg å påverke meir i denne fasen.

Det blir nytta mange ulike metodar for medverknad, frå forholdsvis enkle metodar basert på skriftleg informasjon til meir ambisiøse opplegg som krev mykje ressursar gjennom heile planprosessen. Ambisjonsnivået for medverknad må tilpassast kompleksiteten eller det moglege konfliktnivået i planen, ressursane til kommunen og kva som er realistisk å gjennomføre.

Utan omsyn til metode for medverknad er det eit hovudpoeng at folk og organisasjonar blir gjort merksame på kva planarbeidet dreier seg om, og kva spørsmål som skal takast opp.

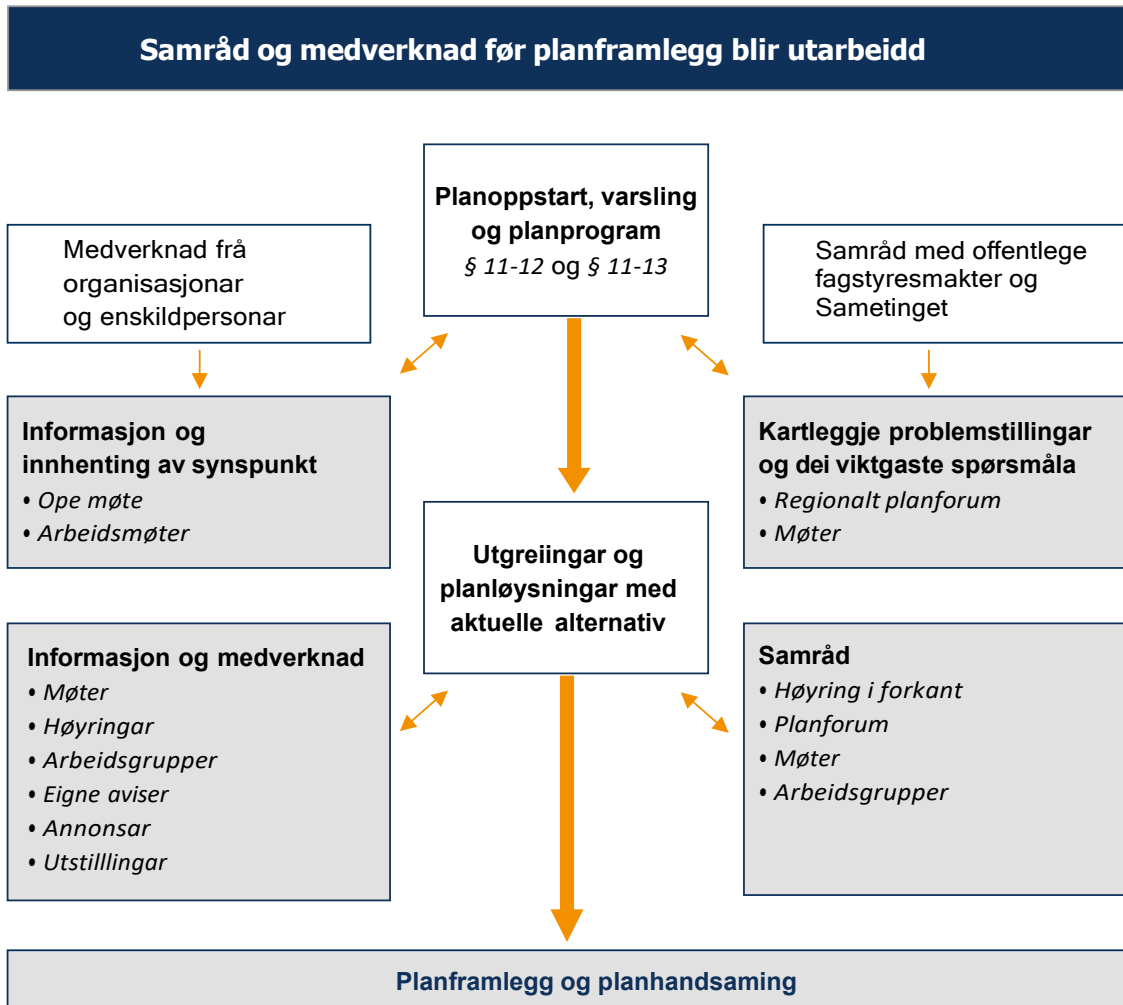
Nokre råd i denne samanhengen

- Kommunen bør konkretisere planframlegg gjennom tekst og bilete, og leggje til rette for vising og medverknad på ulike digitale plattformer, slik at mottakarane får tilgang til og forstår innhaldet og konsekvensane. Kommunen bør også informere om kva høve og avgrensingar planarbeidet er underlagt.
- Planprosessen må framstillast på ein klar og føreseieleg måte.
- Planleggjarar må vere tilgjengelege for publikum, og politikarane bør involverast. Lokale medium som aviser og radio vil kunne vere viktige samarbeidspartar.
- Kommunen må stille nødvendige ressursar til disposisjon etter den metoden som blir vald.

Plan- og bygningslova § 5-1 pålegg kommunen eit særleg ansvar for å sikre aktiv medverknad frå grupper som krev spesiell tilrettelegging, slik som barn og unge og menneske med nedsett funksjonsevne. Kommunen skal leggje til rette for medverknad for alle partar som saka kan få verknad for, på mest mogleg like vilkår. Det inneber at ein legg til grunn universell utforming som strategi for inkludering i prosessen når ein inviterer til medverknad. Medverknad frå barn og unge er omtalt i rettleiaren [Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge](#).

Ei aktuell gruppe som det også må leggjast til rette for, er dei som ikkje nyttar internett eller har e-post. Sjå meir om medverknad i rettleiaren Medvirkning i planlegging frå Kommunal- og distriktsdepartementet.

Figur 3.3 Samråd og medverknad før planframlegg blir greidd ut. Figuren viser samråd og medverknad før sjølve planframlegget blir utarbeidd. Dei mest vanlege medverknadsformene for allmenta eller interesserte er framheva. Samarbeidet med aktuelle styresmakter er definert som samråd.



### 3.4 Bruk av digitale verktøy

Bruk av digitale verktøy er viktig i arealplanlegging og blir nytta i fleire delar av planprosessen. Ulike digitale verktøy kan til dømes takast i bruk ved utarbeiding av konsekvensutgreiing, utarbeiding av plankartet, presentasjon av planinnhaldet i høyringar og offentleg ettersyn og ved tilgjengeleggjing i planregisteret.

I arbeidet med kommuneplanen er det mange tema som skal vurderast, og mykje av denne kunnskapen ligg føre som geografiske data. Når slike data blir tilpassa for vising i geografiske informasjonssystem (GIS), får kommunen enklare oversyn, og det blir lettare å sjå fleire tilhøve i samanheng. Dette kan medverke til å identifisere område der det må takast spesielle omsyn i arealplanen. Med tilgang til geografiske data kan også GIS-analysar gjennomførast, til dømes nettverks- og synlegheitsanalysar.

Medverknad i kommuneplanarbeidet er ein viktig føresetnad for å sikre ein god plan, og her kan bruk av digitale dialogverktøy medverke til god medverknad. Digitale verktøy for dialog i planprosessar har programvare og brukargrensesnitt som presenterer informasjon om arealplanar og dokument i plansaka. Slik kan alt avgjerdsgrunnlaget samlast på éin stad.

Digitale løysingar for dialog og medverknad gjer det mogleg for alle å følgje med på kor langt kommunen har kome i planprosessen og få oppdateringar om status undervegs. Innbyggjarar og andre aktørar kan sende inn fråsegner elektronisk, lese saksdokument og sjå på framlegg til arealplanar.

Det finst ulike typar løysingar og verktøy, og ein kan lese om nokre av dei på sida [Medvirkning i planlegging](#) på regjeringen.no.

## 3.5 Kunnskapsgrunnlaget

### 3.5.1 Generelt

Ei viktig førebuing til planarbeidet er innsamling og systematisering av informasjon. Kunnskapsgrunnlaget for arbeidet med arealdelen er tilgjengeleg i ei rekkje databasar og innsynsløysingar på internett. Planstrategien og samfunnsdelen i kommuneplanen inneheld også relevant informasjon for oppstart av arbeidet med arealdelen.

### 3.5.2 Det offentlege kartgrunnlaget

Geodata frå det offentlege kartgrunnlaget (DOK) er ein viktig del av kunnskapsgrunnlaget i arbeidet med arealdelen i kommuneplanen. Kommunane skal i samarbeid med staten organisere ajourføring og tilgang til det offentlege kartgrunnlaget. Grunnkart, matrikkeldata, kommunaltekniske geodata og ulike tematiske geodata (temakart) inngår i det offentlege kartgrunnlaget. Kriterium for utveljing av temadata er nytteverdi, dekning, fullstendighet, teknisk kvalitet og dokumentasjon.

Gjennom prosessar i kvart fylke er kommunane med på å velje ut kva DOK-datasett som er aktuelle for oppgåver etter plan- og bygningslova i kommunen. Det er etablert verktøy i Geonorge der kvar kommune loggar inn og stadfestar dei nasjonale dataene som dei ønskjer å definere som sitt DOK. I verktøyet kan dei også definere eigne lokale DOK-tilleggsdata. *Lista skal reviderast éin gong per år.*

Nettportalen [geonorge.no](#) er den nasjonale nettstaden for kartdata og annan geografisk stadfesta informasjon. Her finn ein ei rekkje ulike basis- og temadatasett frå offentlege verksemder og etatar som er relevante for arbeidet med kommuneplanen. Her kan kommunen søkje etter, få informasjon om og tilgang til det som er tilgjengeleg av slik informasjon.

Geonorge er ein del av [Noreg digitalt](#). Noreg digitalt er eit samarbeid mellom offentlege verksemder med ansvar for å etablere og forvalte kartdata og annan stadfesta informasjon, eller som er store brukarar av slik informasjon. Her kan kommunen laste ned kartdata til bruk i arbeidet med arealdelen.

### 3.5.3 Arealrekneskap

Departementet tilrår at kommunane utarbeider eit arealrekneskap som del av kommuneplanarbeidet. Bruk av arealrekneskap er nyttig som del av kunnskapsgrunnlaget for

arealdelen i kommuneplanen. Eit arealrekneskap kan gje oversyn over planlagde endringar i arealdelen, og det kan vise kva utbyggingspotensial som ligg inne i eksisterande planar.

Arealrekneskapet kan også nyttast til å framheve kvalitetane på areala som kommunen vurderer eller føreslår å omdisponere til utbyggingsføremål, og medverke til auka medvit om konsekvensane av arealendringar. Ein kan kartleggje og føre arealrekneskap over til dømes særleg karbonrike myrområde, viktige friluftsområde, skog, blågrøn struktur eller samanhengande jordbruksareal. Dette gjev kommunen eit betre kunnskapsgrunnlag for å gjere alternativvurderingar for omdisponering for å unngå tap og nedbygging av særleg verdifulle areal.

Samanstilt med folkesetnadsprognosar kan arealrekneskapet medverke i vurderingane rundt det reelle behovet for endringar i arealdelen ved rullering. I eit breiare perspektiv er bruk av arealrekneskap nyttig i samfunnsutviklinga, og ved planlegginga av arealbruk til dømes til bustad, infrastruktur og kommunale tenester som skule og helse.

Arealrekneskap kan vere eit hjelpemiddel i dialogen mellom dei ulike aktørane i planprosessen, til dømes med politikarar, utbyggjarar og regionale og statlege fagstyresmakter. Bruk av arealrekneskap er også eit verktøy for å følgje utviklinga i kommunen over tid og for å vurdere måloppnåing.

## 3.6 Planregisteret til kommunen

Når kommuneplanen er endeleg vedteken, er det eit krav etter [forskrift om kart, stadfesta informasjon, arealføremål og kommunalt planregister](#) at han blir ført inn i planregisteret. Han skal også gjerast tilgjengeleg i form av søkje- og visningstenester på internett. Dei fleste kommunane fører digitalt planregister, jf. § 12 i kart- og planforskrifta. Dette gjev fleire føremonar, mellom anna meir effektiv handsaming av plan- og byggjesaker, og gjer det lettare for alle å finne informasjon om arealplanar.

For informasjon om korleis digitalt planregister skal etablerast, sjå [sidene om planarbeid hjå Kartverket](#). Nokre kommunar fører planregister med planoversyn, jf. kart- og planforskrifta § 13.

Det er viktig at kommunen fører planregisteret fortløpande. Det inneber at dispensasjonar frå planar og endringar i planar må førast i registeret. Kartverket har også informasjon om korleis den løpande registreringa i planregisteret bør følgjast opp på sidene om arealplan og planregister.

## 3.7 Utarbeiding av framlegg til planprogram

### 3.7.1 Generelt

Kommunen skal utarbeide planprogram for kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova § 11-13.



### **§ 11-13 Utarbeiding av planprogram**

For kommuneplan skal det utarbeides planprogram etter reglene i § 4-1. Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn normalt samtidig med varsel om oppstart og kunngjøring av planarbeidet, og gjøres elektronisk tilgjengelig på nett. Fristen for å gi uttalelse skal være minst seks uker.

Planprogrammet fastsettes av kommunestyret. Kommunestyret kan delegerer myndigheten i henhold til kommunelovens regler. Kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging skal inneholde en særskilt vurdering og beskrivelse av planens virkninger for miljø og samfunn, jf. § 4-2 andre ledd.

### **3.7.2 Kva er eit planprogram?**

For arealdelen i kommuneplanen skal det utarbeidast eit planprogram etter reglane i plan- og bygningslova [§ 4-1](#).

### **§ 4-1 første og andre ledd: Planprogram**

For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet. Kongen kan ved forskrift gjøre unntak fra kravet om planprogram for reguleringsplaner.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn normalt samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.

Planprogrammet skal avklare rammer, utfordringar og mål for planarbeidet. Det skal byggje på føringar i [kommunal planstrategi](#) og [sidene om planarbeid hjå Kartverket](#). Om kommunen legg opp til å starte kommuneplanarbeidet innan eitt år etter konstituering av kommunestyret, kan planstrategien og arbeidet med planprogrammet gjerast samla. Då må prosessreglane for planprogram følgjast, ettersom desse er noko meir omfattande enn for ein rein planstrategi.

Planprogrammet skal vere grunnlag for planarbeidet, det vil i praksis seie ein arbeids-, utgreiings- og medveknadsplan for arbeidet med arealdelen i kommuneplanen. For arealdelen i kommuneplanen er planprogrammet eit særleg viktig verktøy for å gjere planlegginga målretta og føreseieleg.

Planprogrammet skal gjere greie for planprosessen, med fristar og framdriftsplan, og opplegg for medverknad, særleg overfor grupper som kan bli særleg råka. Arbeidet med planprogrammet må altså starte tidleg i planprosessen.

Planprogrammet skal også omtale bruk for utgreiing og kva alternativ som skal vurderast. Forskrift om konsekvensutgreiingar kapittel 4 gjev utfyllande føresegner om utarbeiding, høyring og fastsetjing av framlegg til planprogram.

**Eit døme på innhaldsliste for framlegg til planprogram for arealdelen kan vere**

- føremål med planarbeidet
- premissar: eksisterande nasjonale, regionale og lokale mål og planar som er relevante for planarbeidet og korleis desse blir nytta
- korleis framlegg til nye utbyggingsområde skal vurderast opp mot vedteken arealstrategi
- innhald: omtale av eventuelle konkrete framlegg til endra arealbruk, medrekna eventuelt vurderte alternativ
- planprosessen: fristar, deltakarar og medverknad
- konsekvensutgreiing og krav til utgreiingstema
- eksisterande kunnskap for relevante tema
  - eventuell bruk for ny kunnskap
  - korleis einskildområde skal greiast ut, m.a. alternativ
  - korleis samla arealbruksendringar skal vurderast

Krav til dokumentasjon frå framleggsstillarar.

### **3.7.3 Opplegg for medverknad og framdrift**

Plan for medverknad skal omtalast nærare i planprogrammet, jf. plan- og bygningslova § 4-1 andre leddet.

I samband med kunngjering om oppstart av planarbeid og høyring og offentleg ettersyn av planprogram kjem det normalt inn innspel frå grunneigarar, næringsdrivande og andre interessentar med ønskjer og framlegg til ny eller endra arealbruk.

Integrert i planprosessen må kommunen leggje opp til ei tenleg gjennomføring av innspelsrunden ved å informere, setje fristar og sørge for god medverknad frå dei saka har verknad for.

### **Førehandsdiskusjon**

I arbeidet med planprogrammet vil ein organisert førehandsdiskusjon om prinsipp-løysingar, utbyggings-/arealbehov m.m. kunne vere eit verkemiddel for å sikre tidleg medverknad og samråd om konkrete planløysingar og konsekvensar, spesielt i kompliserte eller konfliktfylte område når det gjeld eksisterande arealbruk og viktige nasjonale/regionale mål og interesser. Ei tidleg forankring av prinsipp for den vidare planprosessen vil medverke til at prosessen blir føreseieleg. Diskusjonen bør byggje på arealstrategien til kommunen og ta for seg dei konkrete arealbehova som følgjer av måla i samfunnsdelen.

Føremålet med førehandsdiskusjonen er å gje

- høve til tidlege avklaringar og konfliktløysing med motsegnstyresmakter
- betre innsikt og høve til å påverke i planarbeidet for allmenta
- høve for å drøfte alternativ, kunnskapsbehov, konsekvensar og bruk for planoppfølging
- betre avgjerdsunderlag for den politiske handsaminga av planprogrammet

Førehandsdiskusjonane kan gjevast ulik form, avhengig av behova i planarbeidet.

#### **3.7.4 Langsiktig arealstrategi**

I planprogrammet bør det gå fram korleis den langsiktige arealstrategien til kommunen skal følgjast opp i arealdelen i kommuneplanen. Arealstrategien er eit viktig styringsverktøy i arbeidet med arealdelen og skal vise dei langsiktige måla og strategiane for arealbruk i kommunen. Ved å vise til ein tydeleg arealstrategi i framlegget til planprogram, vil kommunen kunne akseptere eller avise framlegg om utbyggingsområde på bakgrunn av om dei er i samsvar eller konflikt med denne arealstrategien før ein går vidare til konsekvensutgreiinga. Dette vil gjere det lettare for kommunen å sile ut uaktuelle utbyggingsframlegg i ein tidleg fase. Samstundes kan det vere føreseieleg for innbyggjarar, grunneigarar og utbyggjarar når det gjeld kva innspel til endra arealbruk det er realistisk å få gjennomslag for i arealdelen.

Dersom kommunen ikkje har vedteke ein arealstrategi i samfunnsdelen når arbeidet med arealdelen startar opp, blir det tilrådt at ein lagar ein arealstrategi som ein del av arbeidet med framlegget til planprogram. Denne strategien blir fastsett som ein del av det endelege planprogrammet.

Arealstrategien må vere realistisk og ha ein overordna karakter. Det vil seie at han bør byggje på eit arealrekneskap som viser eksisterande arealreservar for bustad, fritidsbustader, næring og tenesteyting og framtidig arealbehov. Arealstrategien må følgje opp nasjonal politikk og relevante regionale planar. Arealstrategien skal tilpassast behova til kommunen og bør ikkje bli for omfattande.

#### **3.7.5 Nærare om tilhøvet til konsekvensutgreiingar**

Planprogrammet skal ha ein eigen del der ein gjer greie for kva utgreiingstema som skal klarleggjast nærare i konsekvensutgreiinga, og kva alternativ som vil bli vurderte. Føremålet er å vere føreseieleg og medverke til at konsekvensutgreiinga blir konsentrert om dei

temaa som er relevante for den aktuelle arealbruken. I planprogrammet skal det skiljast mellom krav til utgreiing av einskildområde og krav til utgreiing av planen som heilskap.

Forskrift om konsekvensutgreiingar § 14 seier kva planprogrammet må omtale for i tilstrekkeleg grad å avklare utgreiingsbehova, og kva konsekvensutgreiinga skal omfatte. Dette er

- viktige tema og problemstillingar for miljø og samfunn
- konkrete tilhøve som skal greiast ut
- korleis alternativ skal greiast ut
- kunnskap og metodar som skal nyttast
- bruk for ny kunnskap
- krav til dokumentasjon frå framleggsstillarar

Konsekvensutgreiinga skal vere ein integrert del av planarbeidet. For å sikre at ein kan ta stilling til at utgreiingskrava fastsette i planprogrammet blir overhaldne i det vidare plan- og utgreiingsarbeidet, bør det gå tydeleg fram av planprogrammet kva som skal greiast ut og klarleggast i konsekvensutgreiinga.

Rettleiaren [Konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel](#) gjer nærare greie for kva dei einskilde elementa i planprogrammet kan omfatte for å oppfylle krava.

### 3.8 Varsel om oppstart av arbeid med kommuneplan og kunngjering

Dei nærare føresegnene om handsaminga av kommuneplanen går fram av plan- og bygningslova kapittel 11, der § 11-12 handlar om varsling av oppstart av arbeid med kommuneplan.

#### **§ 11-12 Oppstart av arbeid med kommuneplan**

Kommuneplanen kan utarbeides samlet eller for samfunnsdel og kommuneplanens arealdel hver for seg, jf. §§ 11-2 og 11-5.

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

Når kommunen har vedteke å revidere arealdelen i planstrategien etter plan- og bygningslova § 10-1, skal han varsle planoppstart etter § 11-12 andre leddet, slik at både allmenta, det vil seie innbyggjarane i kommunen, og næringsdrivande blir gjort merksame på planarbeidet.

Varselet skal gjere greie for

- føremålet med planarbeidet
- planprosessen med fristar
- opplegget for medverknad

Reglane for varsling og kunngjering krev at det blir teke inn ein annonse i ei vanleg lesen papiravis på staden, og det skal publiserast på kommunens internettsider og/eller lokal nettavis. Annonsen og kunngjeringa skal gjere greie for hovudinnhald og dei viktigaste spørsmåla som blir tekne opp i planen.

Vidare skal alle statlege, fylkeskommunale og kommunale styresmakter og andre interesserte som saka vedkjem, varslast.

Dersom det blir lagt opp til samstundes prosess for arealdelen i kommuneplanen og reguleringsplan, skal det etter plan- og bygningslova § 12-8 også sendast varsel til grunneigarar og andre saka direkte vedkjem innanfor området det skal utarbeidast reguleringsplan for. Det må dokumenterast at varsel er sendt.

Fleire kommunar praktiserer utvida varsling til grunneigarar og andre saka vedkjem, via sms eller liknande. Ny teknologi gjer det mogleg å informere breiare enn minstekrava i lova. Ei slik varsling erstattar likevel ikkje lovkravet om avisannonse, ettersom internett ikkje når alle grupper.

### **Lilleby kommune – døme på kunnjingering av planarbeid**

Lilleby kommune har sett i gang arbeid med ny arealdel i kommuneplanen. Arealdelen i kommuneplanen er den store planen for heile kommunen som avgjer kva areala i kommunen kan nyttast til.

Arealdelen skal skape rom for framtidig utvikling i kommunen. Han skal følgje opp måla for ønskt samfunnsutvikling og arealstrategien i samfunnsdelen i kommuneplanen. Alle kan sende inn framlegg om arealbruken i arealdelen i kommuneplanen. Gjennom planprosessen vil kommunen vurdere dei ulike framlegga. Vi kan ikkje garantere at alle framlegg og innspel kjem gjennom nålauget for å bli ein del av den vedtekte planen, men alle framlegg vil bli vurderte. Framlegg om arealbruksendringar som er i tråd med mål om ønskt samfunnsutvikling og arealstrategien i kommuneplanen, vil bli konsekvensutgreidde og vurderte. For einiskilde framlegg kan det bli sett krav om reguleringsplan og fleire utgreiingar før dei kan realiserast.

### **Innbyggjarmøte**

Våren 2021 skal Lilleby kommune gjennomføre innbyggjarmøte i kvar del av kommunen. Desse vil bli annonsert i aviser, på nettsida til kommunen og på sosiale medium. I innbyggjarmøta vil det vere presentasjonar om planarbeidet, kafédialog og høve til å kome med innspel.

Gode idear frå kafédialogane og andre innspel som er komne inn, vil saman med andre føringar for planarbeidet bli lagde til grunn for det vidare arbeidet med arealdelen.

### **Høyring – offentleg ettersyn**

Når det er laga eit planframlegg, skal dette sendast på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn i minst 6 veker. I den perioden blir det planlagt eit oppfølgjande innbyggjarmøte. Det vil då ikkje bli opna for at nye innspel blir tekne inn til vurdering, ettersom planen berre i liten grad kan endrast etter offentleg ettersyn fram til endeleg politisk handsaming.

Det vil bli sendt ut eit informasjonsskriv i posten. Der kan du skrive inn eventuelle innspel og levere dei på rådhuset. Dei kan også sendast per post til Lilleby kommune, postboks 23, 9898 Lilleby. Du kan også sende innspelet på e-post til [post@lilleby.kommune.no](mailto:post@lilleby.kommune.no). (merk det med arealdelen). Vi bed om at du oppgjev adressa og legg ved kartutsnitt som viser kvar det er ønskt at tiltaket blir etablert. Hugs å skrive kontaktinformasjon, slik at vi kan ta kontakt dersom detaljar er uklare.

**Fristen er 15. september 2022.**

## **3.9 Høyring og offentleg ettersyn av framlegg til planprogram**

Framlegg til planprogram skal normalt sendast på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn samstundes med varsel om oppstart av arbeidet med kommuneplanen.

### **Planprogram**

Planprogrammet inngår som første fase i planarbeidet der føremål, viktige spørsmål og rammene for gjennomføringa av planarbeidet med nødvendige utgreiingar og medverknad blir fastsette. Kommunen avgjer sjølv kor omfattande planprogrammet skal vere.

Formelle krav

- Framlegg til planprogram skal sendast på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn i minst 6 veker. Planprogrammet skal gjerast tilgjengeleg gjennom elektroniske medium (§ 11-13).
- Planprogrammet blir fastsett av kommunestyret. Kommunestyret kan delegere mynda si etter reglane i kommunelova (§ 11-13).

I samband med høyringa og offentleg ettersyn av planprogrammet skal statlege og regionale styresmakter og andre kommunar medverke og gje relevante innspel. Vedkomande statlege og regionale organ plikter å seie frå allereie under høyringa av planprogrammet, dersom dei vurderer det slik at planen kan kome i konflikt med nasjonale eller vesentlege regionale omsyn innanfor deira ansvarsområde.

### **Forskrift om konsekvensutredninger § 15 andre ledd om høring av forslag til planprogram**

Hvis berørte regionale eller statlige myndigheter på grunnlag av et forslag til planprogram eller en melding med forslag til utredningsprogram, mener at planen eller tiltaket kan komme i konflikt med nasjonale eller regionale hensyn innenfor deres ansvarsområde, skal dette framgå av høringsuttalelsen.

Ved høyring av planprogrammet kan det vere nyttig å ta opp saka i regionalt planforum, særleg dersom det er prinsipielt viktige spørsmål som skal avklarast gjennom planarbeidet.

Kommunen skal i samband med høyringa vurdere behovet for eit offentleg og ope møte, jf. [forskrift om konsekvensutgreiingar § 15 tredje leddet](#). Planprogrammet for arealdelen i kommuneplanen legg viktige føringar for vidare planarbeid som vedkjem alle innbyggjarane i kommunen. Det vil ofte vere tenleg med brei medverknad, til dømes i form av folkemøte, før planprogrammet blir fastsett.

Dersom planen kan få vesentlege verknader i eit anna land, skal styresmaktene i landet som blir påverka, bli gjorde kjende med dette og få høve til å medverke i likskap med partar saka vedkjem i Noreg. Sjå forskrift om konsekvensutgreiingar § 34. Miljødirektoratet skal i slike saker varslast så tidleg som mogleg, og stå for kontakten med utpeikt styresmakt i nabolandet. Sjå nærare omtala i rettleiaren [Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven](#) kapittel 7.12.

Det bør leggjast opp til at innspel til ny eller endra arealbruk frå private grunneigarar, utbyggjarar og næringsdrivande blir sende inn i denne fasen av planarbeidet, altså når planprogrammet er ute på høyring. Det bør då gå fram av oppstartsvarselet og/eller

framlegg til planprogram kva dokumentasjon som skal liggje ved innspela. Dette kan til dømes vere

- tilvising til gards- og bruksnummer
- kart over området
- føremålet med føreslått arealbruk
- korleis framlegget samsvarer med målet til kommunen om langsiktig arealbruk

I innspelsrundane kan det kome inn mange arealinnspel. Kommunen bør derfor ha avklart i framlegg til planprogram korleis innspela skal vurderast i neste fase.

### 3.10 Fastsetjing av planprogrammet

Etter høyringa og som del av arbeidet med fastsetjing av planprogrammet skal kommunen gjere greie for fråsegner som er komne inn, og korleis dei er vurderte og gjennomførte. Utgreiinga skal gå fram av saksframlegget ved fastsetjing av planprogrammet, jf. § 16 i forskrift om konsekvensutgreiingar.

Innspel frå private framleggsstillarar om ny eller endra arealbruk blir vurderte i samband med fastsetjing av planprogrammet. Har kommunen føresett at innspela skal sendast inn i samband med høyringa som omtalt i 3.9, har dei eit godt grunnlag for å sikre at det endeleg vedtekne planprogrammet blir grundig og gjennomtenkt. Basert på arealrekneskapen, arealstrategien og andre mål og rammer for framtidig arealbruk i kommunen kan kommunen vurdere om ein vil gå vidare med eit arealinnspel, eller om det i for stor grad kjem i konflikt med føringane til kommunen og bør avvisast. Ved å gjere ei slik grovsiling i samband med planprogrammet vil ein få ein meir føreseieleg prosess vidare for framleggsstillarane og for politikarane, samstundes som vurderingane er baserte på tidlegare politiske avklarte mål. Silinga vil gjere planarbeidet meir målretta. Dei framlegga som blir tekne med vidare, kan få frist for når ulik dokumentasjon skal leverast, og ein unngår at utgreiingsarbeidet blir meir omfattande enn tenkt.

Etter plan- og bygningslova § 11-13 andre leddet blir planprogrammet i utgangspunktet fastsett av kommunestyret, men kommunestyret kan delegere mynda etter reglane i kommunelova. For å sikre politisk forankring av planarbeidet er det tilrådt at kommunestyret fastset planprogrammet. Ved fastsetjinga av planprogrammet skal kommunen gje retningslinjer for planarbeidet, medrekna om korleis arealinnspel er vurderte opp mot arealstrategien, bruk for utgreiing og vurdering av alternativ.

Fastsett planprogram blir lagt til grunn for vidare planarbeid og kan jamførast med ei avtale som skal følgjast opp.



## 3.11 Utarbeiding av planframlegg

### 3.11.1 Generelt

#### **§ 11-5. Kommuneplanens arealdel**

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

Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivaretatt.

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

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

Det formelle planframlegget som blir lagt ut på høyring, skal byggje på retningslinjene og prinsippa i fastsett planprogram, det som er kome fram gjennom utgreiingane og dei alternative planløyisingane som har vore vurderte i planprosessen.

Planframlegget skal bestå av plankart, planføresegner og ei planomtale med konsekvensutgreiing.

Kapittel 4 i denne rettleiaren går nærare inn på innhaldet i arealdelen i kommuneplanen (arealføremål, omsynssoner, føresegner og plankart), og dei ulike alternativa knytt til framstilling av planframlegget. Kapittelet her går m.a. inn på planomtala og konsekvensutgreiing.

#### **3.11.2 Utvikling av planløyisingar med eventuelle alternativ**

Kommunane står fritt til å vurdere korleis dei legg opp arbeidet med arealdelen i kommuneplanen. Prosessen i dei ulike arbeidsstega vil dermed kunne variere og kan tilpassast situasjonen.

Planframlegget som blir utarbeidd, skal i tillegg til plankart og føresegner omfatte planomtala, ROS-analyse og konsekvensutgreiing. I utgangspunktet skal planframlegget og arbeidsprosessen byggje på det vedtekne planprogrammet, og vere forankra i gjeldande samfunnsdel, arealstrategi og tematiske kommunedelplanar i kommunen.

Mykje av kunnskapsgrunnlaget knytt til situasjonsomtale, eksisterande arealbruk, tilhøvet til samfunnsdelen, arealstrategi og tematiske kommunedelplanar vil vere henta inn allereie ved utarbeiding og fastsetjing av planprogrammet. Arbeidet med konsekvensutgreiinga vil

gje eit meir detaljert kunnskapsbilete av dei føreslåtte arealbruksendringane gjennom ulike kartleggingar og utgreiingar.

Det er viktig å leggje til rette for at ulike grupper og interessentar kan medverke aktivt i innhenting og diskusjon av kunnskapsgrunnlaget, også før ein startar arbeidet med å utvikle sjølve planløyisinga og alternative løysingar. Det er mange ulike måtar å jobbe med dette på, og val av metode må tilpassast kompleksiteten i planarbeidet. Sjå meir om den generelle gjennomgangen av medverknad i planprosessane i kap. 3.3.

Avhengig av situasjonen og utfordringsbiletet i kommunen, og kor godt grunnlag samfunnsdelen og arealstrategien gjev for å vurdere arealbehov og arealprioriteringane, vil kommunane ha ulikt behov for å utarbeide alternative planløyisingar.

- Er det ulike alternative hovudgrep som kan veljast for planløyisinga, kan bruk av ulike scenario vere ei god arbeidsform.
- Er hovudløyisingane nokså faste, kan alternativdiskusjonane knytte til einskildområda eventuelt gjerast som ein del av dei samla vurderingane i konsekvensutgreiinga.

Behovet for eventuelle drøftingsutkast må vurderast fortløpande. Det er ein føremon om ein allereie i arbeidet med planprogrammet har vurdert om kompleksiteten er venta å vere så stor at høyring av alternativ eller førebels utkast skal leggjast inn i framdrifts-/prosessplanen.

Utan omsyn til om planløyisinga blir utarbeidd med eller utan alternativ, bør ho diskuterast jamleg med kommunestyret og formannskapet undervegs. Ved behov bør ho diskuterast med aktuelle fag-/sektorstyresmakter i god tid før eventuell høyring og offentleg ettersyn, anten i regionalt planforum eller i direkte dialog med fagstyresmakta saka vedkjem.

I tillegg bør aktuelle grunneigarar, ulike interessentar og allmenta få jamleg innsyn i problemstillingane som blir diskuterte, og dei bør få status for planarbeidet med høve til tilbakemeldingar og innspel.

### 3.11.3 Utarbeiding av planomtale

#### **§ 4-2 første ledd: Planbeskrivelse**

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

Plan- og bygningslova § 4-2 første leddet vil seie at det alltid er krav om ei planomtale som gjer greie for kva planen vil ha å seie for partane saka vedkjem, interesser og omsyn.

Planomtala skal beskrive planprosessen, hovudinnhaldet i planen og kva tilhøve planen har til overordna rammer og retningslinjer. Struktura under er meint som eit framlegg og kan tilpassast behovet til kommunen.

### **Føreord – korleis skal planen lesast?**

Det bør innleiingsvis gjerast greie for korleis planen er bygd opp og skal forståast. Denne delen bør vere lett å skjøne for innbyggjarar og andre som vil gjere seg kjende med innhaldet i plankartet og føresegnene, og koplinga mellom desse. Ei kort forklaring om rettsverknaden til planen og samanhengen mellom plankartet og føresegnene, pluss andre element, inkludert planomtala, konsekvensutgreiing, ROS-analyse m.m., kan vere nyttig for å gjere planen meir tilgjengeleg for allmenta. Bruk av spesialiserte faguttrykk og forkortingar bør unngåast i denne delen, eller forklarast.

### **Oversyn over strukturen i planframlegget**

I tillegg til ei forklaring av korleis planen skal lesast, bør det vere eit oversyn (liste) over samla innhald i planframlegget og namn på dei ulike dokumenta der ein finn dei einskilde delane av planen. Det kan stå først eller sist i dokumentet. Det viktige er at ein kan finne att alle vedlegg og kunnskapsunderlag som er refererte til i føresegner og planomtala, og at det går klart fram kva planframlegget, og dermed vedtaket, omfattar og byggjer på.

### **Innleiing**

Ei innleiing der ein gjer greie for bakgrunn og føremål med planarbeidet. Her tek ein opp trådane frå samfunnsdelen, arealstrategien og planprogrammet.

### **Overordna føringar**

Det blir gjort greie for tilhøvet mellom planen og regionale planar, nasjonale forventningar og andre statlege føringar, planane til eigen og andre kommunar med meir. Beskriv korleis desse føringane er tekne med i planen og planarbeidet.

### **Planprosess og medverknad**

Gangen i planarbeidet og gjennomført medverknad blir omtalt og seier noko om framdrift/milestolpar i arbeidet.

### **Tematisk inndeling av planframlegget**

Ofte kan det vere tenleg å omtale tilhøvet mellom planframlegget og ulike tema, slik som bustad, handel, grønstruktur, landbruk, næring, sjøareal og så bortetter. I desse kategoriane kan det stå kva som er situasjonen i dag, kva mål eller behov kommunen har for utvikling, utbygging eller vern innan temaet, og kva endringar som er føreslåtte i kommuneplanen.

### **Arealendringar i kommuneplanen**

Her omtaler ein innspel til nye utbyggingsareal eller endra arealbruk og eigne framlegg frå kommunen. Dette gjeld både arealføremål og omsynssoner, med kort omtale av kvart enkelt innspel og vurderinga til kommunen. Viktige funn frå ROS-analyse og konsekvensar som kan få verknader for miljø og samfunn, skal også oppsummerast, og omtala av desse tre delane må sjåast i samheng. Sjå nærare omtale i 3.11.4 og 3.11.5. Sjå også nærare omtale under kapittel 4 av formelle krav til framstilling av arealføremål, omsynssoner, planføresegner og retningslinjer.

### **Arealrekneskap**

Bruk av arealrekneskap er nyttig i kommuneplanarbeid. Departementet tilrår at ein i planomtala viser eit arealrekneskap med oversyn over planlagde endringar i arealdelen, kva utbyggingspotensial som ligg inne i eksisterande planar, og/eller kva slags areal som er

føreslått omdisponerte. Arealrekneskapet kan nyttast til å framheve kvalitetane på areala som kommunen vurderer eller føreslår å omdisponere til byggjeføremål.

### **Bruk av utbyggingsavtaler**

Skal ein nytte utbyggingsavtaler i utvalde område, bør ein ha med ein gjennomgang av korleis desse skal utformast, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 2 og kapittel 17 om utbyggingsavtaler. Dette gjer det føreseieleg å gjere og nytte utbyggingsavtaler for både kommunen sine egne verksemder og for private utbyggjarar. Sjå nærare omtale i kapittel 4.

### **Konsekvensutgreiing – konsekvensar for miljø og samfunn**

Konsekvensutgreiinga skal tydeleg skiljast ut som ein eigen del av planomtala. For arealdelen i kommuneplanen er det ofte praktisk at konsekvensutgreiinga inngår som eit vedlegg til planomtala, og at berre hovudfunn, samandraget og vurdering av verknadene av dei samla arealbruksendringene i planen blir tekne inn i omtalen av *Konsekvensar for miljø og samfunn*. Sjå nærare omtale i 3.11.4.

### **Anna innhald**

Anna som bør vere med i planomtala, er eit oversyn over reguleringsplanar som er vedtekte sidan førre revisjon av kommuneplanen, og korleis dei er innarbeidde i plankartet. Dersom eldre reguleringsplanar skal opphevast samstundes med at ny kommuneplan blir vedteken, bør det også vere eit oversyn over desse.

Plankartet skal teiknast etter føresegnene i kart- og planforskrifta § 9 og nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister del 2. Tillatne arealføremål og omsynssoner er omtalte i plan- og bygningslova §§ 11-7 og 11-8 og i kart- og planforskrifta vedlegg I. Sjå kapittel 4 i denne rettleiaren for ein grundig gjennomgang av arealføremål og omsynssoner.

## **3.11.4 Utarbeiding av konsekvensutgreiing**

### **§ 4-2 andre ledd: Konsekvensutredning**

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

Plan- og bygningslova § 4-2 andre leddet inneber eit krav til ei utvida omtale av verknadene, ei konsekvensutgreiing, som ein del av planomtala. For dei delane av arealdelen i kommuneplanen som omfattar nye område til utbyggingsformål eller vesentleg endra arealbruk, gjeld krava til konsekvensutgreiing jf. plan- og bygningslova §§ 4-2 og 11-14 andre leddet. Utfyllande krav til innhaldet i konsekvensutgreiing er gjevne i forskrift om konsekvensutgreiing kapittel 5.

I tillegg til dei generelle krava i forskrift om konsekvensvurdering kapittel 5 er det knytt tre absolutte krav til konsekvensutgreiing for arealdelen i kommuneplanen, jf. forskrifta § 18:

- Det skal gjevast ei omtale av verknader for miljø og samfunn av kvart av dei nye utbyggingsområda planane omfattar. Utgreiingane må få fram:
  - viktige miljø- og samfunnsverdiar i dei føreslåtte utbyggingsområda
  - verknadene utbygginga kan få for desse verdiane og generelt (forureining, klimagassutslepp og så bortetter)
  - kva som kan gjerast for å unngå negative verknader
- Konsekvensutgreiinga skal innehalde ei vurdering av dei samla arealbruksendringane i planen, det vil seie korleis miljø og samfunn blir påverka av summen av dei føreslåtte einskildområda.
- Det skal gjerast greie for kva tilhøve som skal klarleggjast og avklarast nærare i seinare regulering av områda.

I arbeidet med konsekvensutgreiinga må ein systematisk gå gjennom og identifisere den kunnskapen om tilhøve som kan bli råka. Ho skal

- omtale dei elementa som kan bli påverka av planframlegget, og
- vurdere om planframlegget vil føre til vesentlege verknader for miljø og samfunn

Konsekvensutgreiinga må sjåast i samanheng med den generelle omtalen av *arealendringar i kommuneplanen* i planomtala, mellom anna for å sørge for at interesseavvegingane kjem tydeleg fram i planomtala.

Arbeidet med arealdelen i kommuneplanen bør ha eit overordna langsiktig og heilskapleg perspektiv. Dette bør speglast att i konsekvensutgreiinga, der eit generelt prinsipp er at omfanget av utgreiingane må tilpassast kva som er relevant for å ta ei avgjerd om ny eller endra arealbruk. For arealdelen i kommuneplanen bør fokuset i konsekvensutgreiinga vere å svare på spørsmål knytte til lokalisering og arealbruk.

Konsekvensutgreiinga må få fram

- viktige miljø- og samfunnsverdiar i dei føreslåtte utbyggingsområda
- verknadene utbygginga kan få for desse verdiane
- kva som bør gjerast for å avhjelpe negative verknader

Eit kontrollspørsmål kan vere: «Kva må vi vite for å kunne ta stilling til framlegg om ny eller endra arealbruk?» For å svare på dette bør ein gå gjennom lista over tema i forskrift om konsekvensutgreiing § 21 og vurdere kva for nokre av desse som er relevante, og kor detaljert temaet må greiast ut og omtalast.

Forskrifta krev ei omtale av verknadene, både av dei einskilde utbyggingsområda kvar for seg, og av dei samla arealbruksendringane i planen, det vil seie korleis miljø og samfunn blir påverka av summen av dei føreslåtte einskildområda. Sjå meir i rettleiaren [Konsekvensutredningar av kommuneplanens arealdel](#).

Konsekvensutgreiinga må omfatte alle utbyggingsområde i planframlegget, slik dette ligg føre når det blir lagt ut til offentleg ettersyn. Krava til høyring i forskrift om konsekvensutgreiing vil vanlegvis vere oppfylte ved den ordinære høyringa av arealdelen i kommuneplanen. Dersom høyringa fører til at det må gjennomførast tilleggsgutgreiingar, vil det seie at kommuneplanen må leggjast ut på høyring ein andre gong når desse er gjennomførte.

Sjå meir om konsekvensutgreiing til arealdelen i kommuneplanen i rettleiareren [Konsekvensutredningar av arealdelen i kommuneplanen](#) (2012) og rettleiareren [Konsekvensutredningar for planer etter plan- og bygningsloven](#) (2020).

### 3.11.5 Utarbeiding av ROS-analyse

#### **§ 4-3 Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse**

Ved utarbeiding av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap.

Kongen kan gi forskrift om risiko- og sårbarhetsanalyser.

Dersom det ikkje er krav om utarbeiding av reguleringsplan for eit område som er føreslått i kommuneplanen, må ROS-analysen vise

- alle risiko- og sårbarheitstilhøve som er interessante for om arealet er eigna til utbyggingsføremålet
- om utbygginga kan føre til endringar i risiko- og sårbarheitstilhøve

I arealdelen i kommuneplanen kan ROS-analysane også nyttast for å vurdere om aktuelle område er eigna, om lokaliseringa av utbyggingsføremålet i planområdet er tenleg, eller om det må vurderast andre område. Dersom det blir lagt fram fleire område for utbygging, kan ROS-analysane medverke til å prioritere mellom ulike område og eventuelle utbyggingsføremål.

Om det er kome fram nye opplysningar eller kartleggingar, til dømes for tilstøytande areal, som seier at eksisterande arealføremål bør revurderast eller området undersøkast nærare før nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak blir gjennomført, bør ROS-analysen i kommuneplanen også omfatte desse. På denne måten kan det vurderast om det må gjevast nye føresegner, om arealføremål må justerast, avgrensast med meir, eller om område må takast ut frå å vere byggeområde.

Sjå elles rettleiareren [Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](#) frå Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap.

## 3.12 Høring og offentlig ettersyn av kommuneplan

### § 11-14 første ledd: Høring av planforslag

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

Når planframlegget er utarbeidet, tek kommunestyret stilling til om utkastet skal leggjast ut til offentlig ettersyn og sendast ut på høring til statlege, regionale og kommunale styresmakter og andre offentlege organ, organisasjonar og institusjonar som framlegget vedkjem. Sjå plan- og bygningslova § 11-14 første leddet og § 5-2 første leddet.

Planframlegget blir lagt ut til offentlig ettersyn ved at kommunen offentleggjer at framlegget er tilgjengeleg for gjennomsyn. Kunngjeringa skal skje i minst éi avis som er vanleg lesen på staden. Planframlegget skal også kunngjerast gjennom elektroniske medium og bør alltid leggjast ut på heimesida til kommunen. Kunngjeringa skal eintydig oppgje kva framlegget omfattar, og gje ein rimeleg frist for merknader som ikkje må setjast kortare enn seks veker.

*Offentleglova* gjev alle rett til å kunne gjere seg kjende med planframlegget og dokumenta som ligg til grunn for det, med unntak av dei høva som går fram av kapittel 3 i *offentleglova*.

### 3.12.1 Når kan fristen forlengjast?

Den oppgjevne fristen er å rekne som ein minimumsfrist, og kommunen bør alltid vurdere om det er omstende som gjer at fristen skal forlengjast.

Kommunen bør til dømes forlengje høyringsfristen

- når utlegging skjer i samband med feriar
- når tilhøve ved planen (omfang, kompleksitet m.m.) gjer at det er venta at høyringsorgan treng meir tid

I saker som vedkjem organ med sjeldne møte, bør det også vurderast å forlengje fristen før utlegging. Spørsmål frå høyringsinstansar om forlenging av varsla frist skal vere grunngeve, og bør takast opp med kommunen av vedkomande organ så tidleg som mogleg. Kommunen bør avtale ein lengre frist når behovet er sakleg grunngeve.

### 3.12.2 Døme på kunnngjering av planframlegg

#### Døme på kunnngjering av planframlegg til offentlig ettersyn

Moss kommune – framlegg til kommuneplan 2011–2022 – offentlig ettersyn

Med tilvising til plan- og bygningslova § 11-14 blir framlegg til ny kommuneplan lagt ut til offentlig ettersyn frå 15. februar til 1. april.

Publisert av; Ansvarleg; Sist endra 11. mars 2011

Formannskapet handsama framlegget 31. januar 2011 og gjorde følgjande samrøystes vedtak

#### FSK-001/11 Vedtak

Framlegg til samfunnsdelen i kommuneplanen og arealdelen i kommuneplanen, med tillegg frå H, blir sendt ut på høyring og lagt ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 11-14. Høyringsfristen skal setjast til 1. april 2011.

I tillegg til framlegget frå rådmannen ønskjer vi å inkludere følgjande innspel i høyringa

- Innspel frå Prosjekt AS – Parselhager på Fuglevik
- Innspel frå Bygg – Dillingøy

I medhald av formannskapsvedtak blir framlegg til kommuneplan for Moss 2011–2022 sendt på høyring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 15. februar – 1. april 2011.

Plandokumenta følgjer som lenkjer nedst i denne artikkelen og er også lagde ut i ekspedisjonen i rådhuset.

Utfyllande kommentarar

Framlegget til kommuneplan er justert etter formannskapsvedtak av 31. januar 2011 ved at dei to nemnde innspela er innarbeidde i arealplankartet. Det er i tillegg utarbeidd ei enkel konsekvensutgreiing (KU) for desse to tiltaka.

I planomtala i kommuneplanen er tre område omtalte som arealreservar som først skal vurderast for eventuell utbygging etter at kommuneplanperioden er over. Dette gjeld to næringsområde i næringsaksen mellom Nore og Moss Pukkverk og tidlegare avsette bustadsområde på Mosseskogen vest. Områda er merkte #1, #2 og #3 og oppgjevne som fastsetjingsområde i arealplankartet.

Det vil kunne vere aktuelt å ta inn eit punkt i føresegnene i kommuneplanen som klargjer at dette er areal som først kan vurderast for eventuell utbygging etter at kommuneplanperioden er over.

Det blir vidare gjort merksam på at kommunedelplan for Moss austre (næringsaksen) vil bli lagd fram for formannskapet ultimo februar og føreslått lagd ut til offentlig ettersyn for tredje gong samstundes med høyringa av kommuneplanen. Kommunedelplanen utfyller dei overordna rammene og føringane i kommuneplanen med m.a. eiga planomtala og konsekvensutgreiing.



### Høyringsdokumenta

Plandokumenta er samansette av

- Saksframlegg med vedtak frå handsaming i formannskapet 31.01.2011. Høyringsframlegg: Kommuneplan Moss kommune 2011–2022
- Plankart
- Konsekvensutgreiingar for Kambo, Dillingøy og Fuglevik. Høyringsinnspel med administrative vurderingar

Dei sentrale plandokumenta er lagde ut i resepsjonen på rådhuset i kommunen. Ta kontakt dersom det er ønske om ytterlegare opplysningar.

Referansedokument ligg på heimesida til Regionrådet: Konsekvensutgreiingar for Kambo, Dillingøy og Fuglevik.

Plankartet for Moss ligg tilgjengeleg på kartinnsynsløysinga til kommunen (merkt Kommuneplan høyringsforslag).

Samanstilt kart med kommuneplanane for heile Mossregionen er tilgjengeleg for innsyn. (Dersom kartdata ikkje kjem opp, kan du sjå denne rettleiinga.)

Høyringsmøte blir haldne på skular i utvalde bydelar 9., 10. og 16. mars. Eventuelle spørsmål til høyringsdokumenta kan rettast til kommuneplanleggjar.

Eventuelle merknader til planen skal sendast til kommunen som ordinær post eller som e-post innan 1. april 2011. Post: Kirkegata 15, Postboks 175, 1501 Moss. Telefon: (sentralbord). E-post: @kommune.no

## 3.13 Etter høyring og offentleg ettersyn av kommuneplan

Etter høyring og offentleg ettersyn av planframlegget skal kommunen oppsummere høyringsfråsegner, vurdere om kunnskapsgrunnlaget er godt nok, og ta stilling til om det er bruk for endringar av planframlegget.

Dersom det under høyringa har kome inn nye framlegg til område for utbyggingsføre mål som kommunen ønskjer å ta inn i planen, må desse områda konsekvensutgreiast. I tillegg må planendringa med konsekvensutgreiing sendast på ny høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn. Dette er også påkravd dersom det blir gjort andre vesentlege endringar i planframlegget. I slike høve må det gjerast greie for kva konsekvensar endringa vil ha for miljø og samfunn.

### § 11-14 andre ledd

Av saksframlegget skal det framgå hvordan virkningene av planen og innkomne uttalelser til planforslaget har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tilagt ved vedtaket. Det skal også framgå hvordan planen ivaretar nasjonale og regionale hensyn.

Føresegna i plan- og bygningslova § 11-14 har overskrifta *Høring av planforslag*, men inneheld i andre leddet også ei føresegn om saksframlegget etter høyring og offentleg

ettersyn som skal følgje planframlegget ved handsaming i kommunestyret. Det skal stå korleis verknadene av planen og fråsegner som er komne inn til planframlegget, har vore vurderte, og kva vekt desse er gjevne ved vedtaket. Det skal òg stå korleis planen sikrar nasjonale og regionale omsyn.

### 3.14 Oppfølging av konsekvensutgreiinga

Forskrift om konsekvensutgreiingar § 29 om slutthandsaming av saka er sentral for bruken av ei konsekvensutgreiing. Føresegna understrekar at kommunen skal ta tilstrekkeleg omsyn til konsekvensutgreiinga og fråsegner som er komne inn. Dette vil seie at kommunen må sørge for at saksframlegget omtaler eigenskapane ved planframlegget og kva vesentlege verknader det vil føre til for miljø og samfunn.

Ved slutthandsaming av planframlegget skal ulempene, i form av negative verknader for miljø eller samfunn, synleggjerast og vurderast opp mot nytta av framlegg om endra og ny arealbruk.

Konsekvensutgreiinga for arealdelen i kommuneplanen skal også gjere greie for tilhøve som skal klarleggjast og avklarast nærare i seinare planarbeid, jf. forskrift om konsekvensutgreiingar § 18. Heimelen for denne føresegna er plan- og bygningslova § 11-9 nr. 8, som også gjev grunnlag for å gje føresegner om miljøoppfølging og -overvaking. Det kan også gjevast føresegner om nærare undersøkingar, kartlegging eller avhjelpande tiltak som skal handterast i reguleringsplan med mål om å redusere negative konsekvensar av ei utbygging.

Dersom det går lang tid frå gjennomført høyring til tidspunkt for endeleg vedtak, har kommunen også eit ansvar for å sjekke at oppdatert kunnskap blir lagd til grunn for slutt-handsaminga av saka, jf. forskrift om konsekvensutgreiingar § 28.

Etter forskrift om konsekvensutgreiingar § 29 skal kommunen

- sørge for at det i planføresegnene blir stilt nødvendige «stille krav om overvåking av vesentlige negative virkninger av planen eller tiltaket for miljø og samfunn»
- sjå til at avgjerdene blir følgde ved gjennomføring av eit tiltak

## 3.15 Motsegn til planframlegg

### 3.15.1 Generelt

#### **§ 11-16 Innsigelse og vedtak av departementet**

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

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

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

Departementets vedtak kan ikke påklages.

Motsegn vil seie at kommunen ikkje har mynde til å vedta arealplanen med rettsleg bindande verknad. Dersom det ikkje blir semje mellom kommunen og motsegnsstyresmakta, avgjer Kommunal- og distriktsdepartementet saka.

Når planframlegget er sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn, kan statlege fagstyresmakter, fylkeskommunen, Sametinget og andre kommunar kome med motsegn til framlegget. Det kan dei gjere dersom det er nødvendig for å sikre nasjonale og vesentlege regionale interesser og andre vesentlege interesser innanfor ansvarsområdet deira.

Fristen for å kome med motsegn er innan utløpet av høyringsfristen, jf. plan- og bygningslova § 11-14 første leddet andre punktumet. Kommunen og motsegnsstyresmakta kan bli samde om å forlengje høyringsfristen.

Den generelle føresegna om motsegn er plan- og bygningslova § 5-4, som omhandlar styresmakt til å kome med motsegn til planframlegg. Sjå også rundskriv [H-2/14 Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven](#).

### **Motsegn kan rette seg mot**

- innhaldet i planen
  - arealføremål etter plan- og bygningslova § 11-7
  - omsynssone som det etter § 11-8 er knytt rettsverknad til
  - planføresegner etter plan- og bygningslova §§ 11-9 til 11-11
- formelle tilhøve, til dømes
  - om planføresegner er lovlege
  - om eit omtalt arealføremål er lovleg
  - at planen ikkje er framstilt i tråd med gjeldande kartforskrift/teiknereglar
  - sjølve sakshandsaminga når eit spørsmål ikkje er ferdig greia ut og avgjerda derfor bør utsetjast, jf. [forvaltningslova § 17](#)
  - at det manglar konsekvensutgreiing, eller at ho er mangelfull. Les meir i rettleiaren [Veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven](#).
  - at saka ikkje er greia ut og vurdert i tråd med naturmangfaldlova eller andre relevante sektorlover
  - når planutkastet kjem i konflikt med regional vassforvaltningsplan eller andre regionale planar
  - når planutkastet kjem i konflikt med pågåande planarbeid på fylkesnivå, eller regionalt arbeid etter andre lover

Motsegna skal vere forankra i, og grunngeven ut frå, vedtekne nasjonale eller viktige regionale mål, rammer og retningslinjer. Andre kommunar kan kome med motsegn i spørsmål som er svært viktige for innbyggjarane i kommunen. Sametinget kan kome med motsegn i spørsmål som er svært viktige for samisk kultur eller næringsutøving.

Motsegna må vere knytt til konkrete areal eller føresegnar i planframlegget og vere tydeleg avgrensa. Det må skiljast tydeleg mellom formelle motsegner og andre merknader eller kommentarar til planframlegget. Det er ein føresetnad at motsegna ikkje gjeld tilhøve som er avgjorde etter motsegn, eller som det kunne vore gjeve motsegn til, i tidlegare plan som er mindre enn ti år gammal, jf. plan- og bygningslova § 5-5.

#### **3.15.2 Sakshandsaming av planframlegg med motsegn**

Kommunen kan ikkje sjå bort frå ei motsegn og bør i alle høve drøfte saka med vedkommande organ som har kome med motsegn for å sjå om det er mogleg å bli samde.

Statsforvaltaren samordnar motsegner frå statlege etatar og skal medverke til å løyse usemje mellom kommunane og motsegnsstyresmakta. Fylkeskommunen kan også hjelpe i arbeidet med å løyse motsegner, til dømes gjennom diskusjonar i regionalt planforum.

#### **3.15.3 Mekling**

Dersom det etter avslutta høyring ligg føre motsegn frå ei statleg fagstyresmakt, nabokommune, fylkeskommunen eller [Sametinget](#), som kommunen ikkje vil ta til følgje, skal det etter plan- og bygningslova § 5-6 meklast mellom partane. Statsforvaltaren gjennomfører meklinga, eventuelt med nødvendig planfagleg hjelp frå fylkeskommunen.

Mekling bør skje på grunnlag av at motsegna er handsama i eit politisk organ, men før kommunestyret gjer sluttvedtak i kommunen.

## Mekling

Dersom kommunen ikkje tek omsyn til ei motsegn, skal det som hovudregel gjennomførast ei mekling mellom kommunen og motsegnsstyresmakta for å søkje å oppnå ei felles løysing. Statsforvaltaren er meklar. Meklinga bør skje etter at motsegna er handsama av politisk organ i kommunen, men før kommunestyret gjer endeleg vedtak. Dersom meklinga ikkje fører fram, blir motsegnssaka sendt til departementet for endeleg avgjerd.

Formelle krav

- § 5-6: Dersom kommunen ikkje tek omsyn til motsegna, skal det ordinært gjennomførast mekling hjå statsforvaltaren.
- Blir ein ikkje samd, skal planen med tilråding frå meklaren sendast til Kommunal- og distriktsdepartementet.
- § 11-16: Kommunestyret kan, dersom motsegna knyter seg til klart avgrensa delar av planen, vedta at dei andre delane av planen har rettsverknad.

### 3.15.4 Oversending til departementet

Dersom kommunen og den styresmakta som har kome med motsegn, ikkje blir samde, skal kommunen sende saka til statsforvaltaren innan to veker etter vedtak i kommunestyret. Kopi av brevet skal sendast til fylkeskommunen og den fagstyresmakta som har kome med motsegn. Statsforvaltaren sender så saka til Kommunal- og distriktsdepartementet med ei tilråding. Dette bør skje innan fire veker etter at saka er motteken frå kommunen.

Fristen for statsforvaltaren kan forlengjast med ytterlegare seks veker dersom det er nødvendig i store og kompliserte saker, og der det er bruk for ytterlegare avklaring. Prosedyrane for dette er omtalte i rundskriv [H-2/14 Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven](#).

#### 3.15.4.1 Teikning av plankartet ved motsegn og oversending til departementet

I plankartet vedteke av kommunestyret skal område med uløyst motsegn ikkje ha arealføremål, men vere kvite. Område det er kome motsegn mot, skal ikkje visast på plankartet før motsegna er avklart. Området blir vist kvitt utan skravur. Basiskartet kan visast.

Det vil i praksis seie at

- området blir avgrensa med ei indre plangrense
- alt planinnhald blir fjerna for området
- det blir laga ei påskrift innan området som seier at området er «Utan rettsverknad på grunn av motsegn»

Plankartet som blir oversendt til departementet, skal ikkje ha kvite areal, men vise det arealføremålet og eventuelle omsynssoner som kommunen har vedteke. Bakgrunnen for dette er at departementet eventuelt skal kunne stadfeste planen slik kommunen har vedteke han.

### 3.15.5 Handsaming i departementet

Kommunal- og distriktsdepartementet kan gjere følgjande vedtak ved handsaming av arealdelen i kommuneplanen etter § 11-16

- Kommunestyrevedtaket blir godkjent.
- Motsegna blir teken til følgje i sin heilskap. Det vil ikkje seie at kommunestyrevedtaket blir oppheva, men at planvedtaket blir endra for dei delane av planen som motsegna gjeld, og at planen blir endra i tråd med dette.
- Motsegna blir delvis teken til følgje. Det vil seie at kommunestyrevedtaket blir endra for dei delane av planen der motsegna er tekne til følgje, og at planen blir endra på desse punkta.

Først ved vedtak i Kommunal- og distriktsdepartementet blir arealdelen bindande og får rettsverknad. Kommunen kan likevel, etter plan- og bygningslova § 11-16, vedta at dei delane av planen som det ikkje knyter seg motsegn til, skal ha rettsverknad. Det føreset at motsegna knyter seg til klart avgrensa delar av planen.

Heile planen kan først kunngjerast av kommunen når vedtak frå departementet ligg føre.

### 3.16 Endeleg planvedtak i kommunen og kunngjering

#### § 11-15 Vedtak av kommuneplan

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

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

Kommunestyrets vedtak om kommuneplan kan ikke påklages.

#### Vedtak og kunngjering

Etter at kommunestyret har gjort sitt endelege planvedtak, eventuelt etter at departementet har godkjent planen der det har vore motsegn, skal vedtaket kunngjerast og sendast til andre organ som saka vedkjem. Planen skal førast i planregisteret.

Formelle krav

- § 11-15: Kommunestyret sjølv vedtek kommuneplanen.
- Dersom kommunestyret går inn for endringar, må desse delane takast opp til ny handsaming i ein ny planprosess.
- Planen skal kunngjerast og gjerast tilgjengeleg gjennom elektroniske medium.
- Planen blir sendt til Kommunal- og distriktsdepartementet, statsforvaltaren, fylkeskommunen og statlege styresmakter som saka vedkjem.
- Planen skal førast i planregisteret, jf. [kart- og planforskrifta](#). Det er åtte dagars frist frå vedtak til registrering i planregisteret, jf. [Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister](#).
- Vedtaket kan ikkje påklagast.

Kommunen kan gjere endeleg planvedtak med rettsverknad dersom

- det ikkje ligg føre motsegn til planen etter høyring
- eventuell motsegn er trekt tilbake av det organet som har kome med henne
- kommunen etter mekling har teke eventuell motsegn til følgje, og gjort mindre endring i planframlegget som ikkje krev ny utlegging til offentleg ettersyn og høyring
- kommunen etter mekling har teke motsegna til følgje, endra planframlegget vesentleg og gjort ny utlegging til offentleg ettersyn og høyring
- motsegna knyter seg til klart avgrensa område, og desse er skilde ut for vidare handsaming. Den andre delen av planen kan vedtakast med rettsverknad etter avklaring med dei aktuelle fagstyresmaktene, jf. føresegnene i plan- og bygningslova § 11-16

Kommunen kan ikkje gjere endeleg planvedtak dersom det ligg føre motsegn til planen og kommunen ikkje vil ta henne til følgje.

Dersom det er uklart om det ligg føre motsegn, må dette avklarast med motsegsstyresmakta før kommunen gjer endeleg planvedtak.

Etter at administrasjonen har utforma endeleg planframlegg på bakgrunn av høyringsinnspela, blir framlegget handsama av eit kommuneplanutval som gjev si innstilling til kommunestyret. Dersom det ikkje ligg føre motsegn til dette framlegget, kan kommunestyret gjere endeleg vedtak.

Plan som er vedteken av kommunestyret med endeleg verknad, skal sendast til orientering til departementet, fylkeskommunen, statsforvaltaren og *statlege* styresmakter som saka vedkjem, jf. plan- og bygningslova § 11-15 andre leddet. Planen bør også sendast til andre offentlege organ og organisasjonar som har særskilde interesser i planarbeidet. Oversendinga skal gje eit bilete av sakshandsaminga og kva eventuelle nasjonale interesser som har vore vurderte.

Materialet må derfor omfatte

- plankart
- planføresegner
- planomtale
- dokumentliste
- vedtak
- saksframstilling

Eventuelle fråsegner frå fylkeskommunen og statlege faginstansar som gjeld nasjonale interesser, skal leggjast ved, dersom det ikkje er gjort greie for dette i saksframstillinga eller oversendingsbrevet.

*Forskrift om konsekvensutgreiing § 30* har ei eiga føresegn om kunngjering av endeleg planvedtak som svarer til reglane som gjeld for arealdelen elles. Det skal stå i kunngjeringa at det er utarbeidd ei konsekvensutgreiing.

Rettsverknadene er knytte til kommuneplanen når han blir vedteken av kommunestyret, eventuelt ved departementsvedtak, dersom det ligg føre motsegn. Planen bør derfor kunn-  
gjerast snarast mogleg etter at han er vedteken. Dersom det er motsegn til klart avgrensa  
delar av planen og kommunen har gjeve andre delar av planen rettsverknad, bør planen  
kunn-  
gjerast etter vedtak i både kommunestyret og departementet.

Vedtak om kommuneplan kan ikkje påklagast, jf. plan- og bygningslova §§ 11-15 og 11-16.



# 4 Innhaldet i arealdelen i kommuneplanen – arealføremål, omsynssoner og føresegner

## 4.1 Innleiing

Plan- og bygningslova gjer det mogleg å fastsetje, sikre og framstille ulike omsyn og interesser på fleire måtar i arealdelen i kommuneplanen. Det kan skje med hjelp av arealføremål, omsynssoner, generelle planføresegner, føresegner til arealføremål og omsynssoner og ved bruk av kartsymbol.

Arealføremåla som inngår i plan- og bygningslova § 11-7 andre leddet, blir nytta saman med planføresegner og omsynssoner etter §§ 11-8 til 11-11. Dette kapittelet viser døme på utforming og bruk av desse.

Arealføremåla på plankartet skal følgje plan- og bygningslova § 11-7 andre leddet og tilhøyrande kart- og planforskrift. Dei kan supplerast med føresegner etter §§ 11-10 og 11-11 som utfyller og utdjupar den fastsette arealbruken og vilkåra for han. Det kan også gjevast føresegner etter § 11-8 i tilknytning til omsynssoner, og generelle føresegner etter § 11-9 som har noko å seie for korleis areala kan nyttast.

### Hovudelement i arealdelen i kommuneplanen

#### Arealføremål

Arealføremåla fastsett med rettsleg verknad kva arealet kan nyttast og ikkje nyttast til. Arealføremålet skal visast på kart.

#### Føresegner

Føresegner kan gjelde heile eller delar av ein kommune eller gjevast for konkrete arealføremål. Kva vilkår eit tiltak må oppfylle for å kunne gjennomførast, kan fastsetjast i føresegner. Gjennom symbol på plankartet skal det fastsetjast kva areal føresegna gjeld for. Dette skal også skrivast i føresegna.

#### Omsynssoner

Omsynssoner fastsett kva spesielle omsyn som skal sikrast når arealbruken som går fram av plankartet, skal gjennomførast. Omsynssoner er viste på plankartet og kan gå over fleire arealføremål. Omsynssoner kan både vere rettsleg bindande eller retningsgjevande for dei tiltaka som skal gjennomførast. Verknaden for den einkilde sona går fram av lova og kan utfyllast av føresegner og retningslinjer. Dei sonene som er bindande, stiller vilkår for gjennomføring av tiltak på same måte som føresegner.

Det kan gjevast rettsleg bindande føresegner med utgangspunkt i plan- og bygningslova §§ 11-8 til 11-11. Lista i lova er uttømmende. Etter § 11-8 tredje leddet bokstav c kan det gjevast retningslinjer om avgrensingar av verksemd og vilkår for å sikre interessene i omsynssona. Det kan også gjevast retningslinjer for korleis kommunen sjølv praktiserer særlover i sona. Slike retningslinjer er ikkje rettsleg bindande for private. Dei vil likevel gje føringar for kommunale etatar, og vil også vere opplysande for private.

Einskilde heimlar i [byggjesaksdelen](#) i lova gjev grunnlag for føresegner til kommuneplan. Sjå mellom anna [§ 18-1](#) om krav til opparbeiding av vegar og hovudleidningar for vatn og avløp, og [§ 27-5](#) om fjernvarmeanlegg. Føresegnene i kommuneplanen bør ikkje gjenta innhaldet i reglane i byggjesaksdelen. Samstundes kan føresegnene av omsyn til universell utforming stille strengare krav til utforminga av uteareal enn byggtknisk forskrift (TEK).

Også føresegner i fleire sektorlover får direkte verknad for planutforminga, og verkar saman med reglane som blir fastsette gjennom planen, til dømes føresegner om byggjegranser i [veglova](#) og [jarnbanelova](#).

Korleis dei ulike verkemidla blir nytta i ulike situasjonar, må kommunen vurdere ut frå behovet, og dei må sjåast i samheng med ein eventuelt komande reguleringsplan.

Fleire tilhøve som kan fastsetjast som føresegner til arealdelen i kommuneplanen, kan også visast direkte på plankartet med symbol eller påteikning med tekst innanfor det einskilde området, dei einskilde arealføremåla eller dei einskilde omsynssonene. Døme her er fastsetjing av byggjegranser, grad av utnytting (tomteutnytting), byggjehøgde, plassering av bygg med meir.

Sjå eit meir detaljert oversyn over teiknereglar i [Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan \(NPAD\) med teiknereglar for arealplanar](#).

Det er berre føresegner med heimel i lova som har rettsverknad for den einskilde som blir råka. Dersom kommunen meiner han har bruk for meir detaljert arealstyring enn det plan- og bygningslova gjev heimel til å gje føresegner om, må kommunen utarbeide områdederegulering eller stille krav til utbyggjar om utarbeiding av detaljregulering.

Også samspelet mellom arealdelen og anna lovverk, som kommunen eller sektorstyremaktene følgjer opp, er viktige element i ein samla verkemiddelbruk. Kommunen kan gje utfyllande retningslinjer til planen for å synleggjere dette. Slike retningslinjer er ikkje rettsleg bindande i seg sjølve, men gjev føringar for dei vurderingane som må gjerast når kommunen skal handsame saker som gjeld anna lovverk.

## 4.2 Arealføremål

### § 11-7 Arealformål i kommuneplanens arealdel

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

#### Arealformål

1. Bebyggelse og anlegg.  
Underformål:  
boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.  
Underformål:  
veg, bane, lufthavn, havn, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, traséer for teknisk infrastruktur
3. Grønnstruktur.  
Underformål:  
naturområder, turdrag, friområder og parker
4. Forsvaret.  
Underformål:  
ulike typer militære formål.
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift.  
Underformål:
  - a) areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,
  - b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv., jf. § 11-11 nr. 2
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.  
Underformål:  
ferdsel, farleder, fiske, akvakultur, drikkevann, natur- og friluftsområder hver for seg eller i kombinasjon.

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

Føremålet med arealføremål er å oppgjje eintydig kva bruk som er tillate innanfor eit område. Arealføremåla skal visast på plankartet.

Lova oppgjev uttømmande i § 11-7 andre leddet nr. 1 til 6 kva arealføremål som kan nyttast i arealdelen i kommuneplanen. Lovramma er supplert med [lista i vedlegg til kart- og planforskrifta](#). Kommunen kan berre velje blant dei arealføremåla som står på denne lista. Rettsverknaden følgjer av plan- og bygningslova § 11-6.

Arealføremåla kan underinndelast som lista opp i kvart punkt i lovparagrafen og i [kart- og planforskrifta](#). Arealdelen kan berre ha eitt av hovudføremåla innanfor det same området. Det vil seie at det ikkje er høve til å kombinere ulike hovudføremål i arealdelen

i kommuneplanen. Underføremål til eitt hovudføremål kan kombinerast innanfor dette. Arealføremåla kan også i nokon grad avgrensast og presiserast i føresegner med heimel i § 11-7.

Linjetrasear og vegar kan visast med linjesymbol. Infrastruktur som vatn, avløp og kraftlinjer, samferdselsanlegg som vegar, stiar og banar og strandlinje og byggjegranser er døme på tema som kan visast med linjesymbol. Det følgjer av plan- og bygningslova § 11-5 at alt areal i kommunen skal dekkjast med arealføremål i kommuneplanen.

Innhaldet i dei einskilde arealføremåla er nærare skildra nedanfor under kapittel 4.5.

## 4.3 Omsynssoner

### 4.3.1 Generelt

#### § 11-8 Hensynssoner

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Hensyn og forhold som inngår i andre ledd bokstav a til f, kan markeres i arealdelen som hensynssoner med tilhørende retningslinjer og bestemmelser. Det kan angis flere soner for samme areal.

Til hensynssone skal det i nødvendig utstrekning angis hvilke bestemmelser og retningslinjer som gjelder eller skal gjelde i medhold av loven eller andre lover for å ivareta det hensynet sonen viser.

Det kan fastsettes følgende hensynssoner:

- a) Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko.  
Det kan gis bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for tiltak og/eller virksomheter, jf. § 1-6, innenfor sonen.
- b) Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur.  
Det kan gis bestemmelser om krav til infrastruktur i et utbyggingsområde, både som forbud eller påbud med hjemmel i § 11-9 nr. 3 og nr. 4.
- c) Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse.

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

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

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

- d) Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet.  
Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover er tidsbegrenset til fire år, men kan etter søknad til departementet forlenges med fire år.
- e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer, samt omforming og fornyelse.  
Bestemmelser til denne sonen kan fastsette at flere eiendommer i et område skal undergis felles planlegging og at det skal brukes særskilte gjennomføringsvirkemidler. Det kan også gis bestemmelser med hjemmel i § 11-9 nr. 3.

Omsynssoner i arealdelen i kommuneplanen skal leggjast til grunn for vidare regulering, einskildsakshandsaming og oppfølging, eventuelt med heimel i sektorloverket. Omsynssoner kan også nyttast for å vise kvar det blir stilt krav om felles planlegging for fleire eigedomar og område der vedtekne reguleringsplanar framleis skal gjelde utan endringar.

Omsynssoner skal vise viktige omsyn og interesser utan omsyn til kva arealføremål som gjeld i eit område. Omsynssoner kan vere knytte til naturgjevne eller lovregulerte tilhøve som gjev direkte avgrensingar for arealbruken, eller til krav til kvalitet og utforming gjevne i føresegner til omsynssonene.

Føresegner til omsynssonene er meint å sikre at desse blir tekne vare på i etterfølgjande detaljplanlegging og ved handsaming av einskildsaker. Einskilde omsyn, særleg knytte til LNFR-områda, kan ikkje sikrast gjennom arealdelen i kommuneplanen direkte. Det kan derfor ikkje gjevast føresegner til omsynssoner i LNFR-område (med unntak for randsona til nasjonalparkar og landbruksverneområde), men retningslinjer som skal leggjast til grunn ved regulering eller avgjerder etter sektorlover. Årsaka er omsynet til rettstryggleiken, krava til medverknad og klagerett gjevne i sektorlovene.

Bruk av omsynssoner må vurderast saman med arealføremål og føresegner, og må avgrenstast til vesentlege tilhøve. Verkemidla bør nyttast slik at dei til saman gjev ønskt kontroll med arealbruken. Samstundes skal plankartet vere eintydig, oversiktleg og lett å forstå.

Sjå nærare under [kapittel 4.6](#) om omsynssoner med føresegner.

#### **4.3.2 Kartet skal vere lett å lese**

Når det gjeld kartframstillinga, er det viktig å hugse på at kartet skal vere klart og eintydig, jf. kart- og planforskrifta § 9 femte leddet. Blir det lagt inn mange overlappende omsynssoner på same areal, blir kartet vanskeleg å lese.

Utfordringane med leseleg format er størst med kart på papir eller eit arkiverdig format som pdf, som ikkje kan skalerast (endra målestokk eller storleiken på det ein ser). Bruk av skalerbare pdf-filer vil sikre at kartet er lettare å lese. Plankart i digitalt planregister vil vere mykje betre å lese.

Utfordringane kan løysast ved å ha fleire plankart på papir eller som pdf. Det einskilde arket med kart må då vise den einskilde omsynssona saman med arealbruken i dei aktuelle områda. Dette kjem i tillegg til eit kart som viser alle omsynssoner og arealføremål.

#### **4.3.3 Bruk av temaplanar og illustrasjonar av omsynssoner**

Temaplanar og illustrasjonar er ikkje del av den formelle planframstillinga og er ikkje rettsleg bindande for den framtidige arealbruken. For å få presentert viktige tilhøve for arealbruk og forståing av planen kan temaplanar og illustrasjonar vere aktuelle å nytte, sjølv om dei ikkje får den same formelle statusen som omsynssoner med føresegner eller retningslinjer.

## 4.4 Planføresegner

### 4.4.1 Generelt

Grunnlaget for planføresegner til arealdelen i kommuneplanen er følgende paragrafar i plan- og bygningslova:

- § 11-8 Føresegner til omsynssoner
- § 11-9 Generelle planføresegner til arealdelen i kommuneplanen
- §§ 11-10 og 11-11 Føresegner til dei ein-skilde arealføremåla i arealdelen

Ved utforming av føresegner er det viktig å vere klar over at formuleringane vil vere rettsleg bindande og skal nyttast for å fastsetje råderettsband og krav.

Føresegner **må** ha heimel i lova, og bør

- vere konkrete og eintydige
- ha tydeleg kopling til plankartet
- vere tilpassa detaljeringsnivået i planen
- ha klare målsetjingar

### 4.4.2 Generelle planføresegner

#### **§ 11-9 Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel**

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

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

Dei generelle føresegnene vil i utgangspunktet ikkje vere direkte knytte til dei einskilde areala og arealføremåla, men kan knytast til heile arealet i kommunen eller til delområde. Dei kan knytast til omsynssoner for å sikre at omsyna blir gjennomførte. Desse kan følgjast opp gjennom konkrete føresegner i reguleringsplanar, og i føresegner for materielle eller prosessuelle krav ved handsaming av einskildsaker etter lova. Høvet til å gje føresegner er lista opp i åtte punkt.

#### **4.4.3 Føresegner til dei einskilde arealføremåla**

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

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

1. at mindre utbyggingstiltak ikke krever ytterligere plan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivarettatt,
2. fysisk utforming av anlegg,
3. hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal,
4. lokalisering, bruk og strengheitsklasser for avkjørsler til veg,
5. i hvilke områder Forsvaret i medhold av § 20-7 selv kan fatte vedtak om virksomhet, bygg og anlegg.

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

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

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



Føresegner til dei einskilde arealføremåla omfattar føresegner etter plan- og bygningslova § 11-10 som knyter seg til arealføremål etter plan- og bygningslova § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4

7. Bygg og anlegg
8. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
9. Grønstruktur
10. Forsvaret

Vidare har § 11-11 heimel for føresegner til arealføremåla § 11-7 nr. 5 og 6 om

11. Landbruks-, natur- og friluftsområde og reindrift
12. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

Høvet til å gje føresegner til det einskilde arealet eller arealføremålet er avgrensa i lovteksten til tilhøva som er nemnde i § 11-10 og § 11-11. I tillegg er det mogleg å lage føresegner til einskildområde også om dei temaa som er nemnde i lova § 11-9.

#### **4.4.4 Føresegner og retningslinjer til omsynssoner**

For å sikre det omsynet sona viser, skal det i nødvendig utstrekning, etter § 11-8 andre leddet, gjevast føresegner og retningslinjer om kva som gjeld eller skal gjelde etter plan- og bygningslova eller andre lover. Det vil seie at heimlane i §§ 11-8 til 11-11 er aktuelle i tilknytting til omsynssoner, jf. døme og tabellar nedanfor.

Plan- og bygningslova § 11-8 tredje leddet listar opp omsynssonene og oppgjev kva føresegner og retningslinjer som kan gjevast. For nokre av omsynssonene oppgjev lova at det kan gjevast retningslinjer, men ikkje føresegner. Føresegner til omsynssoner er rettsleg bindande – også for private – for bruken av eit areal ut frå det omsynet som skal sikrast. Når det er knytt retningslinjer til ei omsynssone, vil dei ikkje vere rettsleg bindande i høve til avgjerder av einskildsaker etter dette eller anna lovverk. Retningslinjer gjev føringar for detaljplanlegging etter plan- og bygningslova, eller ved handsaming etter annan lovgjeving der kommunen har vedtaksmakt.

Etter § 11-8 tredje leddet bokstav c er det i andre leddet heimel for å fastsetje føresegner til omsynssone i eit LNFR-område for å hindre vesentleg forringing av verneverdiane i eit tilstøytande verneområde. Vidare kan det gjevast retningslinjer om avgrensingar av verksemd og vilkår for tiltak for å sørje for interessene i sona. Det kan også gjevast retningslinjer for kva omsyn som skal vektleggjast ved kommunal praktisering av annan lovgjeving.

#### **4.4.5 Nærare om føresegner til arealdelen i kommuneplanen**

Det er seks hovudtypar føresegner:

1. Den første typen føresegner, etter plan- og bygningslova § 11-9 nr. 1, går ut på at det kan stillast krav om reguleringsplan (områderegulering og/eller detaljregulering). Reguleringsplan skal vere vedteken før det kan gjennomførast nærare oppgjevne bygge- og anleggsarbeid i område i arealdelen der plankravet gjeld. Det må gjerast klart om det er ny plan som krevst, eller om eksisterande reguleringsplanar (også utbyggingsplanar) framleis skal gjelde og oppfylle plankravet. Det kan krevjast områderegulering, detaljregulering eller både delar. Ei føresegn med krav om ny plan vil verke som eit byggjeforbod inntil det er vedteke ny(e) reguleringsplan(ar) i tråd med føresegna. Ei plankravføresegn må vere grunnjeven på konkrete vurderingar av behovet for ny plan. Kommunen må gå gjennom kva planar som skal behaldast heilt eller delvis når det gjeld innhaldet, og kva som skal

- vedtakast som nytt planinnhald. Dersom gjeldande planar er i samsvar med arealbruken i arealdelen i kommuneplanen, vil det ikkje vere krav om ny reguleringsplan.
2. Den andre hovudtypen føresegner, etter plan- og bygningslova §§ 11-9 nr. 5, 11-10 og 11-11 nr. 1, 2, 3, 4 og 5, knyter seg til byggjeområde, LNFR-område med spreidd utbygging og strandsona langs sjø og vassdrag. Desse omfattar kriterium for lokalisering av bygg og anlegg, og kva bygningar og areal kan nyttast til. Slike føresegner kan også nyttast for å dimensjonere omfang og volum av ny utbygging, det vil seie styring av tomteutnytting og talet på einingar (talet på bygningar og ikkje talet på bustader). Vidare kan det stillast funksjonskrav og krav til utforming av bygningar og anlegg. Det kan også stillast krav til utomhusløyisingar og opparbeiding av uteareal med meir samstundes med bygg.
  3. Den tredje hovudtypen føresegner, etter plan- og bygningslova § 11-9 nr. 4, gjeld rekkjefølgje. Planføresegner kan anten samordne rekkjefølgja for gjennomføringa av dei einskilde tiltak i eit byggjeområde, eller fastsetje tidspunkt eller kva krav som må vere oppfylte for når eit område blir rekna for å vere byggjeklart. Utbygginga kan i så fall samordnast med at det blir oppretta overordna infrastruktur eller andre nødvendige samfunnstenester. Slike føresegner kan også knyte seg til tilhøve utanfor planområdet, til dømes slik at tiltak innanfor området i ein kommunedelplan ikkje kan gjennomførast før overordna infrastruktur utanfor planområdet er etablert og sett i drift.
  4. Den fjerde hovudtypen føresegner, etter plan- og bygningslova § 11-11 nr. 5, 6 og 7, gjeld reine byggjeforbod. Det kan til dømes vere forbod mot å gjennomføre nærare oppgjevne byggje- og anleggstiltak i 100-metersbeltet langs vassdrag.
  5. Den femte hovudtypen føresegner omfattar formings-, miljø- og funksjonskrav, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 3, 5, 6, og 7 og § 11-10 nr. 2. Det kan til dømes gjelde krav til tekniske løyisingar og anlegg, byggjegrensar, funksjonskrav til uteareal og bygg, krav til miljøkvalitet, estetikk og omsyn som skal takast for å ta vare på bygningar og kulturmiljø med meir.
  6. Den sjetten typen føresegner knyter seg til tilhøve som skal følgjast opp i vidare reguleringsarbeid, medrekna miljøoppfølging og -overvaking, jf. § 11-9 nr. 8.

#### 4.4.6 Kriterium og utforming

Kriterium som blir nytta i føresegner, må ha eit konkret innhald. Dette gjeld spesielt forbods- og plankravføresegner og føresegner om omfang og lokalisering. Føresegnene må vise til tilhøve som kan kvantifiserast eller dokumenterast, slik at dei har eit faktisk og rettsleg innhald.

**Følgjande kriterium har ikkje eit sjølvstendig rettsleg innhald og kan derfor ikkje inngå i forbods- og plankravføresegner:**

- skjønsmoment og vurderingstema
- tilvising til fråsegner frå sektororgan
- vurderingar eller avklaringar som seinare skal gjerast av andre organ eller kommunale organ

Føresegner som nemnde i punkt 5 (sjå [kapittel 4.4.5 Nærare om føresegner til arealdelen i kommuneplanen](#)) har ein litt annan karakter. Her vil det vere opning for å gå noko lenger i å nytte skjønnskriterium. Til dømes om form og utsjånad på bygningar og funksjonskrav til uteareal.

Sjå døme på utforming av føresegner under omtale av det einskilde arealføremålet. Døma tek utgangspunkt i dei mest vanlege plansituasjonane.

Utforminga og detaljeringa av arealbruk, omsynssoner og føresegner vil variere mykje. Det avheng av om planen berre skal binde opp overordna spørsmål og vere grunnlag for vidare detaljplanlegging, eller om det (også) er ein føresetnad at han avklarar gjennomføring av ulike tiltak.

#### 4.4.7 Kva ein ikkje kan gje føresegner om

Plan- og bygningslova §§ 11-9 til 11-11 gjev ikkje høve til å gje kommuneplanføresegner om sakshandsaming eller planprosess, eller om eventuelle dokumentasjonskrav til prosjektsøknader ut over det som følgjer av § 11-9 nr. 8. I retningslinjene eller planomtala kan det likevel vere tenleg å gjere greie for kva andre sakshandsamings- og utgreiingskrav som vil vere aktuelle etter plan- og bygningslova med [byggjeforskrifter](#) og [konsekvensutgreiingsføresegner](#), [forvaltningslova](#), [kulturminnelova](#) med meir.

Det kan heller ikkje gjevast alternative føresegner i arealdelen i kommuneplanen om dispensasjon etter føresegnene som er gjevne i plan- og bygningslova kapittel 19.

#### 4.4.8 Byggjesaksdelen av plan- og bygningslova

Ein del andre føresegner i byggjesaksdelen av plan- og bygningslova er også viktige for arealdelen i kommuneplanen. Det kjem av at dette er grunnleggjande minstekrav til alle bygge- og anleggstiltak i lova, som også er førande for løysinga av konkrete plansituasjonar og for utforminga av planføresegner. Dei kan også vere viktige for å følgje opp vedtekne planar.

##### **Døme på lovføresegner i byggjesaksdelen som er viktige for arealdelen, er**

[§§ 29-1 og 29-2](#) om utforming av tiltak og gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til bygde og naturlege omgjevnader

[§ 29-3](#) krav til universell utforming og forsvarleg tryggleik

[§ 28-1](#) om miljøtilhøve

[§ 29-4](#) om plassering og høgdeplassering

[§ 30-2](#) om byggverk som kan føre til fare eller særleg ulempe

[§ 31-7](#) tilsyn med eksisterande byggverk og areal

#### 4.4.9 Rettleiande retningslinjer

Det kan knytast rettleiande og meir uformelle retningslinjer til planen, som ikkje er forankra i plan- og bygningslova, til dømes i samband med planomtala. Dei vil gje fleire haldepunkt for korleis einskildsaker skal handsamast med dekning i arealdelen. Slike retningslinjer blir nytta for å klargjere

- korleis det faktiske og det rettslege planinnhaldet er å forstå
- korleis planføresegnene kan påreknast praktiserte
- instruksjonar frå kommunestyret til politiske utval og administrasjon som skal følgje opp planen

Retningslinjer er ikkje juridisk bindande. Dei har berre rettleiande og informerende karakter. Retningslinjer må ikkje vere i strid med rettsleg bindande føresegner. Avslag på søknader kan ikkje grunngjevast i retningslinjene.

Retningslinjene kan gje visse føringar for rettsleg og planfagleg vurdering av dei einskilde arealføremåla, omsynssonene og føresegnene.

#### **4.4.10 Hjelpedokument og illustrasjonar**

Kva som er rettsleg fastlagt på plankartet, kan visast gjennom illustrasjonar dersom det er nødvendig. Illustrasjonar kan også nyttast til å vise det som gjeld etter andre lover, til dømes *naturmangfaldlova* og *kulturminnelova*.

Teikningar kan også illustrere og utdjupe kva som er føresett av løysingar i område for bygg og anlegg etter plan- og bygningslova § 11-7 første leddet nr. 1. Dei kan også informere om og markere spesielle omsyn eller bruksinteresser. Døme her er viktige landskapselement eller friluftslivsinteressene til allmenta i eit LNFR-område.

Illustrasjonar kan også gje retningslinjer for seinare handsaming av reguleringsplan i bandlagde område, der det er stilt krav om ein slik plan før gjennomføring av byggjetiltak. Dette kan til dømes vere for å sikre innarbeiding av natur- og friluftslivsinteresser i dei konkrete utbyggingsplanane. Dei kan også fungere som retningslinjer ved handsaming av einskildsaker etter byggjesaksføresegnene.

Vidare kan det vere viktig å få fram til dømes føremålet grønstruktur i område for bygg og anlegg for å vise samanhengande grønstrukturar.

Mange kommunar har utarbeidd oversynsplanar for skogbruket med oversyn over ressursar, høve for næringsutvikling og status i miljøarbeidet. Planane er eit bidrag til kommuneplanen, og er eit kunnskapsgrunnlag for å prioritere verkemiddel innanfor landbruket.

#### **4.4.11 Oversyn og samanstilling av arealføremål, føresegner og omsynssoner**

Tabellen nedanfor er ei samanstilling av omsynssoner, arealføremål og føresegner. Første kolonnen gjev att lovteksten for kvar omsynssone. Andre kolonnen gjev kort att korleis kvar einskild omsynssone kan knytast til ulike arealføremål og generelle føresegner. Han seier noko om korleis dei anten er knytte til kvarandre eller kan knytast til kvarandre i ein vald samanheng. Kommentaranne i tabellane peiker på høve, samanhengar og avgrensingar. Verkemidla må takast i bruk etter behov og ikkje utformast meir detaljert enn nødvendig.

Tabell 4.1 Omsynssoner med føresegner og sammenhengen med arealføremål og generelle føresegner.

Omsynssoner med føresegner etter § 11-8	Arealføremål etter § 11-7 og generelle føresegner etter § 11-9
<p><b>a) Sikrings-, støy- og faresone med opplysning om fareårsak eller miljørisiko. Heimel for føresegner om forbod mot tiltak/verksemder eller vilkår for å tillate slike.</b></p> <p>Kan i utgangspunktet leggjast over alle føremål, men der fare/risiko er dominerande, er byggjeføremål utelukka.</p> <p>Her er det heimel direkte i bokstav a til å gje nødvendige føresegner for å sikre tryggleik m.m. Jf. også plan- og bygningslova § 28-1.</p>	<p>Føresegner etter § 11-9 om</p> <p>Nr. 5 byggjegrense, funksjonskrav</p> <p>Nr. 4 rekkjefølgje</p> <p>Nr. 6 miljøkrav</p> <p>Nr. 8 om nærare undersøkingar og overvaking.</p> <p>Føresegner kan nyttast for å sikre interesser og tilhøve i slike soner.</p>
<p><b>b) Sone med særskilde krav til infrastruktur med oppgåve over type.</b></p> <p>Kan knytast til alle arealføremål, men er mest aktuelt i område for bygg og anlegg, samferdsel og infrastruktur og Forsvaret.</p>	<p>Av generelle føresegner etter § 11-9 vil nr. 1 krav om reguleringsplan, nr. 2 nærare oppgåve over tekniske løysingar og type tiltak og nr. 4 om rekkjefølgje og gjennomføringstidspunkt vere mest aktuelle. Også nr. 5 om byggjegrenser og funksjonskrav, nr. 6 om miljøkvalitet, estetikk m.m. og nr. 7 om verneomsyn kan vere aktuelle.</p>
<p><b>c) Sone med særskilde omsyn til landbruk, reindrift, mineralressursar, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller vern av naturmiljø eller kulturmiljø, med opplysning av interesse.</b></p> <p>Eventuelt føresegner for å hindre vesentleg forringing av verneverdiar i område inntil naturvernområde.</p> <p>Knyter seg til LNFR-føremålet og ev. sjø og vassdrag.</p>	<p>For slike område kan det gjevast føresegner innanfor ramma av heimlane i § 11-9 om generelle føresegner. Krav om reguleringsplan etter nr. 1, om miljøkvalitet, estetikk og natur m.m. etter nr. 6 og verneomsyn etter nr. 7 er mest aktuelle.</p>
<p><b>Retningslinjer til c) sone med særskilde omsyn til landbruk, reindrift, mineralressursar, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller vern av naturmiljø eller kulturmiljø, med opplysning av interesse.</b></p>	<p>Det kan gjevast retningslinjer om avgrensingar av verksemd og vilkår for tiltak for å sikre omsyna i sona.</p> <p>Slike retningslinjer kan også gjelde vektlegginga av omsyn kommunen skal ta når han hand-samar saker etter andre lover. Retningslinjene kan berre bli gjevne der kommunen har makt til å handsame saker etter andre lover.</p>

Omsynssoner med føresegner etter § 11-8	Arealføremål etter § 11-7 og generelle føresegner etter § 11-9
<p><b>d) Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningslova eller andre lover, eller som er bandlagt etter eit slikt rettsgrunnlag, med opplysning av føremålet.</b>            Kan nyttast for område som er bandlagde gjennom særlovs- eller reguleringsvedtak eller for alle typar område som skal regulerast eller handsamast etter særlov.</p>	<p>For område som skal regulerast, vil krav om reguleringsplan etter § 11-9 nr. 1 vere den aktuelle føresegna.            Det bør gå fram kva tilhøve eller tiltak det blir bandlagt til, til dømes regulering til grønstruktur som det offentlege skal få og eige.            Verknaden av bandlegging knyter seg direkte til omsynssona på kartet, supplert med eventuelle planføresegner, og til eventuelle føresegner i særlov eller anna rettsgrunnlag som inneber arealrestriksjonar som det blir eller er bandlagt til.</p>
<p><b>e) Sone med krav om felles planlegging for fleire eigedomar, medrekna med særskilde samarbeids- eller eigarformer og omforming og fornying.</b></p> <p>Er mest aktuell for område for bygg og anlegg.</p>	<p>Her vil krav om (felles) reguleringsplan etter § 11-9 nr. 1 vere den aktuelle føresegna.</p>
<p><b>f) Sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde.</b></p>	<p>Blir nytta der gjeldande regulering blir vidareført som ho er vedteken (utan endringar).</p>

## 4.5 Arealføremål med føresegner

### 4.5.1 Generelt

Tabellen nedanfor er ei samanstilling av arealføremål og føresegner.

Tabell 4.2 Arealføremål med døme på typen føresegner som kan knytast til.

Arealføremål etter § 11-7 (Hovudføremåla)	Type generelle føresegner etter § 11-9 og føresegner etter § 11-11 som kan knytast til arealføremåla i § 11-10
<b>1. Bygg og anlegg</b>	Generelle føresegner etter § 11-9 Alle generelle føresegner i § 11-9 nr. 1 til 8 kan vere aktuelle i tilknytning til arealføremålet.
	Nr. 1) Krav om reguleringsplan – område- og/eller detaljregulering - Kan knytast til alle føremål. Føreset utarbeiding av reguleringsplan før nye tiltak kan gjennomførast. Ligg det føre ein reguleringsplan kommunen ønskjer å endre, må kommuneplanen vise ny arealbruk for området, eller gjeldande reguleringsplan må bli endra eller oppheva etter reglane i plan- og bygningslova kapittel 12.
	Nr. 2) Innhald i utbyggingsavtaler - Gjev høve for å innarbeide kommunevedtak om føresetnader for bruk av utbyggingsavtaler etter § 17-2 i føresegnene til arealdelen i kommuneplanen. Det er føresegnene om utbyggingsavtaler som gjev rammene for kva som kan takast inn i vedtaket og føresegnene. Utbyggingsavtale vil vanlegvis vere knytt til reguleringsplan som legg til rette for privat utbygging av vanlege byggjeføremål som bustad, næring, hytter, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønstruktur.
	Nr. 3) Krav til (eller eventuelt forbod mot) nærare oppgjevne løysingar for veg, vatn, avløp, transport, tekniske krav og eventuell tilrettelegging for vassboren varme - Er mest aktuell for byggjeføremål, medrekna område for fritidsbygg også ved spreidd utbygging.
	Nr. 4) Rekkjefølgjekrav for samfunnsservice og teknisk infrastruktur, grønstruktur og gjennomføringstidspunkt og -rekjefølgje - Er mest aktuell i samband med byggjeføremål og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
	Nr. 5) Byggjegranser, utbyggingsvolum, funksjonskrav, universell utforming, leike-, ute- og opphaldsplassar, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplassar og utnytting av bustadsmassen - Kan knytast til føremål og delområde eller generelt til heile kommunearealet. - Erstattar også kommunale vedtekter.
	Nr. 6) Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur, mellombelse og flyttbare konstruksjonar og anlegg - Kan knytast til føremål og delområde eller generelt til heile kommunearealet. - Erstattar også kommunale vedtekter.
	Nr. 7) Omsyn som skal takast til vern av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø - Kan knytast til føremål og delområde eller gjerast gjeldande generelt.
Nr. 8) Tilhøve som skal avklarast og klarleggjast i vidare reguleringsarbeid, miljøoppfølging og -overvaking	

<b>Arealføremål etter § 11-7 (Hovudføremåla)</b>	Type generelle føresegner etter § 11-9 og føresegner etter § 11-11 som kan knytast til arealføremåla i § 11-10
	<p>§ 11-10 Føresegner til arealføremål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4 Følgjande føresegner etter § 11-10 er aktuelle til arealføremålet Bygg og anlegg:</p> <p>Nr. 1) At mindre tiltak som det er stilt reguleringsplankrav for, likevel ikkje treng ein slik plan når det er gjeve føresegner om utbyggingsvolum og uteareal og tilhøvet til transport og anna lovverk er avklart/sikra – Er aktuelt ved mindre utbygging i eksisterande utbygde område der det er stilt generelt krav om ny reguleringsplan.</p> <p>Nr. 2) Fysisk utforming av anlegg – Er aktuell for utbygging direkte etter kommuneplan, og for å gje visse overordna rammer for fysisk utforming som skal følgjast opp i reguleringsplan, jf. § 11-9 nr. 5.</p> <p>Nr. 3) Kva areal som skal vere til offentlege føremål eller fellesareal – Er aktuell for å fastsetje ulike typar offentleg bygg og anlegg, grav- og urnelundar og fellesareal og -anlegg.</p> <p>Nr. 4) Lokalisering, bruk og klassar av streng haldning til veg – Gjev grunnlag for å fastsetje rammeplan for avkøyringar/fastsetje tillatne avkøyringar etter veglova.</p>
<b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<p>Generelle føresegner etter § 11-9 – Alle generelle føresegner i § 11-9 nr. 1 til 8 kan vere aktuelle i tilknytning til arealføremålet.</p> <p>§ 11-10 Føresegner til arealføremål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4 – Følgjande føresegner etter § 11-10 er aktuelle til arealføremålet 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</p> <p>Nr. 2) Fysisk utforming av anlegg – Knyter seg til veg- og jarnbaneanlegg og andre typar samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.</p> <p>Nr. 3) Kva areal som skal vere til offentlege føremål eller fellesareal – Er aktuell for samferdselsanlegg og for fellesareal og -anlegg.</p>
<b>3. Grønstruktur</b>	<p>Generelle føresegner etter § 11-9 – I tilknytning til grønstruktur kan generelle føresegner etter nr. 1, 2, 3, 4, 6, 7 og 8 vere aktuelle.</p> <p>§ 11-10 Føresegner til arealføremål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4 – Følgjande føresegner etter § 11-10 er aktuelle til arealføremålet 3. Grønstruktur</p> <p>Nr. 3) Kva areal som skal vere til offentlege føremål eller fellesareal – Er aktuell for å fastsetje kva delar av grønstrukturen som skal vere offentleg eller eventuelt fellesareal.</p>
<b>4. Forsvaret</b>	<p>Generelle føresegner etter § 11-9 Alle generelle føresegner i § 11-9 nr. 1 til 8 kan vere aktuelle i tilknytning til arealføremålet.</p> <p>§ 11-10 Føresegner til arealføremål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4 Følgjande føresegner etter § 11-10 er aktuelle til arealføremålet 4. Forsvaret</p> <p>Nr. 5) I kva område Forsvaret sjølv kan gjere vedtak om sine tiltak, jf. § 20-7</p>



<b>Arealføremål etter § 11-7 (Hovudføremåla)</b>	Type generelle føresegner etter § 11-9 og føresegner etter § 11-11 som kan knytast til arealføremåla i § 11-10
<b>5. a) Landbruks-, natur- og fri-luftsføremål og reindrift (LNFR)</b>	Generelle føresegner etter § 11-9 Alle generelle føresegner i § 11-9 nr. 1 til 8 kan vere aktuelle i tilknytning til både typar LNFR-føremål etter § 11-7 nr. 5 a og b.
<b>og:</b>	§ 11-11 Føresegner til arealføremål etter § 11-7 nr. 5 Følgjande føresegner etter § 11-11 er aktuelle til både typar LNFR-føremål etter § 11-7 nr. 5 a og b
<b>5. b) Spreidde bustad-, fritids- eller næringsbygg m.m. i LNFR-område</b>	Nr. 1) Omfang, lokalisering og utforming av bygningar og anlegg til landbruk og reindrift (kan gjevast til LNFR a og b)  Nr. 3), 4), 5) og 6) så langt dei passar i LNFR-område – særleg nr. 5 er aktuell å nytte  § 11-11 Føresegner til arealføremål etter § 11-7 nr. 5 Følgjande føresegner etter § 11-11 er aktuelle til LNFR spreidd utbygging etter § 11-7 nr. 5 b  Nr. 2) At spreidde bustad-, fritids- eller næringsbygg og annan bygg kan tillast gjennom einskildsøknad eller reguleringsplan når føremålet, omfanget og lokaliseringa av bygga er nærare oppgjevne i planen (kan gjevast til LNFR bokstav b)
<b>6) Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone</b>	Generelle føresegner etter § 11-9 Alle generelle føresegner i § 11-9 nr. 1 til 8 kan vere aktuelle i tilknytning til arealføremålet når strandsona blir inkludert, men nr. 1 og delar av 5, 6, 7 og 8 framstår som mest aktuelle.  § 11-11 Føresegner til arealføremål etter § 11-7 nr. 6. Følgjande føresegner etter § 11-11 er aktuelle til arealføremål 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone  Nr. 3) Bruk og vern av vassflate, vassøyle og botn - Kan nyttast for å spesifisere arealbruken og krav til arealbruk og tiltak i sjø og vassdrag både på overflata, i vassøyla og på botnen, jf. også nr. 7 nedanfor.  Nr. 4) Å tillate nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs.  Nr. 5) At det for område inntil 100 meter langs vassdrag skal vere forbode å setje i verk avgjort oppgjevne byggje- og anleggstiltak. Føresegner om sikring av kantvegetasjon og tilgang til strandsona for allmenta. I byggjeområde kan tilsvarande bli fastsett gjennom bruk av byggjegrense eller ved arealføremål.  Nr. 6) Ferdsel i område med spesielle verneomsyn og på sjøen.  Nr. 7) Kva artsgrupper eller artar av akvakultur som einskildvis eller i kombinasjon kan etablerast - Fastsetjing av tillaten art oppgjev også typen anlegg, jf. også nr. 3 ovanfor.

Nedanfor blir det gjeve ei omtale av kvart hovudføremål med underføremål og dei mest aktuelle føresegnene i tilknytning til føremålet. Det blir også gjeve døme på føremål, føresegner og omsynssoner for å syne korleis arealet skal nyttast.

Arealføremåla fastset tillaten arealbruk og gjev bindande rammer for arealutnyttinga. Føremåla skal nyttast og visast på plankartet. Planen skal ikkje innehalde uturvande føremål og arealrestriksjonar. Alle areala i kommunen (landarealet, vatn og elv) skal ha føremål.

Plan- og bygningslova legg opp til at heile kommunearealet, også sjøområda, skal vere dekt av bindande planar. Det er arealdelen i kommuneplanen som skal sikre dette. Planlegging må tilpassast etter behovet, og det vil derfor variere kor detaljert kommuneplanen bør vere. Krav om reguleringsplan for større byggje- og anleggstiltak i plan- og bygningslova gjeld også i sjø.

*Kart- og planforskrifta*, supplert med *teiknereglane* i produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, fastset korleis planføremål kan kombinerast. Teiknereglane spesifiserer alle kombinasjonshøve ein kan nytte på føremålsflater, omsynssoner og føresegner som kan gjevast med linjer og punkt i plankartet (ofte omtalt som juridiske linjer og juridiske punkt).

Føresegner i arealdelen i kommuneplanen skal som hovudregel vere av forskriftskaraktar.

Framstillinga av arealføremåla blir gjennomgåtte med døme knytte til dei einskilde heimlane for omsynssoner og føresegner.

I døma er arealføremåla på kartutsnitta og i føresegnene knytte saman med feltnamn. Feltnamn er ei standardisert forkorting av namnet på arealføremålet som er gruppert etter lovinnendinga i § 11-7 andre leddet nr. 1 til 6 og vedlegg I til kart- og planforskrifta. [Offisiell liste over feltnamn](#).

#### 4.5.2 Område for bygg og anlegg

##### § 11-7 andre ledd nr. 1

1. Bebyggelse og anlegg.

Underformål:









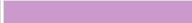





















boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

Føremåla kan markerast som eksisterande eller nye på plankartet. «Eksisterande» omfattar område der gjeldande arealbruk blir ført vidare i ny plan. «Nytt» tyder arealføremål som er nytt i denne arealplanen.

Til dømes

- nye byggeområde i område som er sette av til anna føremål enn utbygging i tidlegare arealplan
- område med same arealbruk som tidlegare, men med nye føresegner som tillèt ei vesentleg anna (til dømes mykje høgare) utnytting enn i tidlegare plan

Figur 4.1 Fargekodar for underføremål under bygg og anlegg.

Føremål	SOSI-kode	Fargekode			Fargekode				
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK		
<b>1. Bygg og anlegg</b>	(1000)								
Bygg og anlegg	1001		FFCC00	255-204-0	0-20-100-0		E6B800	230-185-0	0-17-90-10
Bustadbygg	1110		FFFF99	255-255-153	0-0-40-0		FFFF66	255-255-51	0-0-80-0
Fritidsbygg	1120		FFCC66	255-204-102	0-20-60-0		FFCC33	255-204-51	0-20-80-0
Sentrumsføremål	1130		CC9900	204-153-0	0-20-80-20		996600	153-102-0	0-20-60-40
Kjøpesenter	1140		CC99CC	204-153-204	0-20-0-20		996699	153-102-153	0-20-0-40
Forretningar	1150		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0		9999FF	153-153-255	40-40-0-0
Offentleg eller privat tenesteyting	1160		FF9999	255-153-153	0-40-40-0		FF6699	255-102-153	0-60-40-0
Fritids- og turistføremål	1170		9999CC	153-153-204	20-20-0-20		666699	102-102-153	20-20-0-40
Råstoffutvinning	1200		CC9999	204-153-153	0-20-20-20		AC6668	172-101-103	0-27-27-33
Næringsbygg	1300		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0		9966CC	153-102-204	20-40-0-20
Idrettsanlegg	1400		99CC00	153-204-0	20-0-80-20		669900	102-153-0	20-0-60-40
Andre typar bygg og anlegg	1500		FF9933	255-153-51	0-40-80-0		CC6600	204-102-0	0-40-80-20
Uteoppfallsareal	1600		66CC99	102-204-153	40-0-20-20		339966	51-153-102	40-0-20-40
Grav og urnelund	1700		CC6699	204-102-153	0-40-20-20		993366	153-51-102	0-40-20-40
Kombinert bygg- og anleggføremål	1800		FFCC00 FFFFFF	255-204-0 255-255-255	0-20-100-0 0-0-0-0		E6B800 FFFFFF	230-185-0 255-255-255	0-17-90-0 0-0-0-0

#### 4.5.2.1 Nærare om bygg og anlegg som hovudføremål

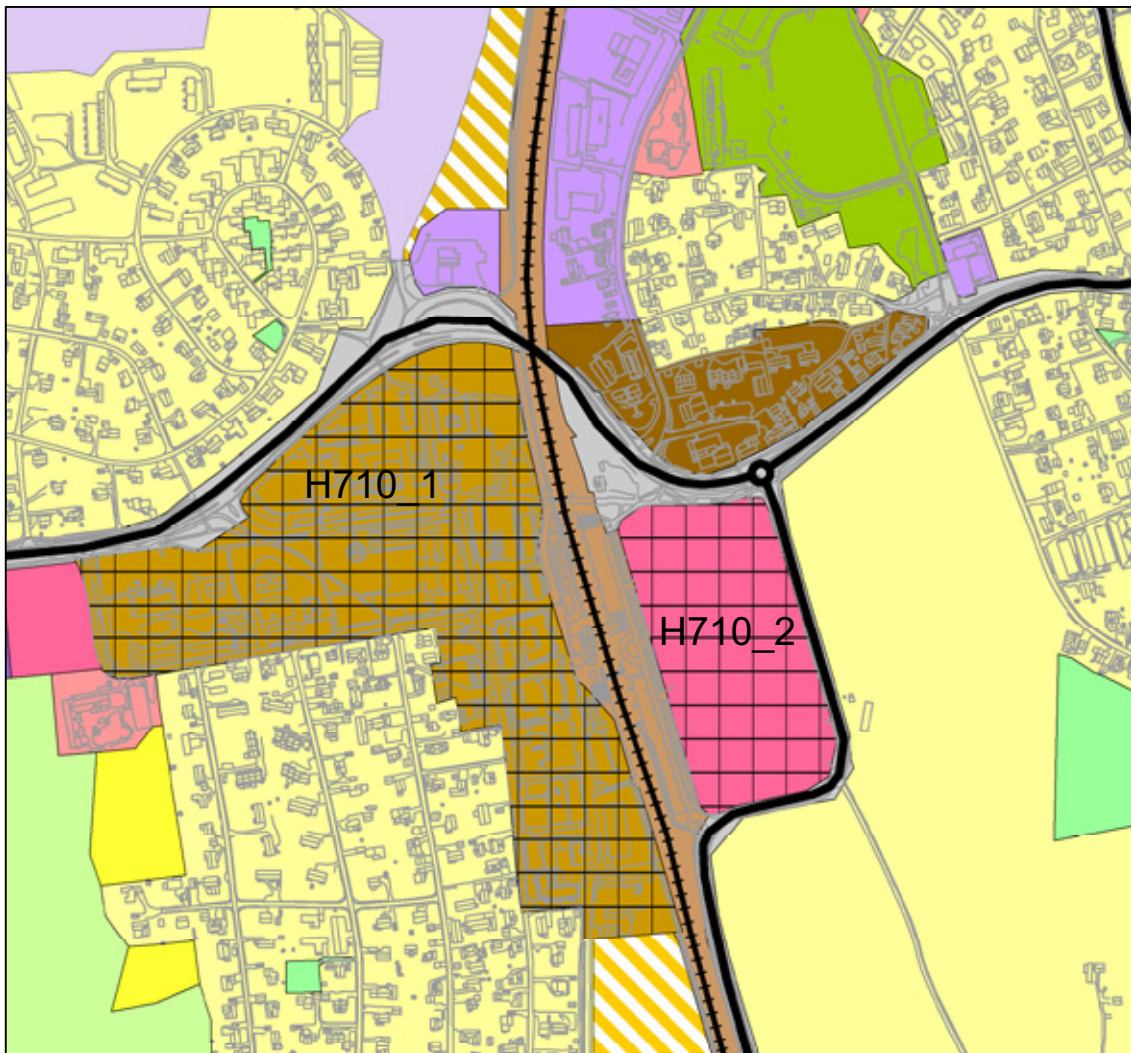
Føremålet blir nytta for å setje av areal der bygg eller anlegg av ulike slag er tillatne og er det dominerande innslaget i arealbruken. Veganlegg og grøntområde internt i området inngår i føremålet.

Område for bygg og anlegg kan visast på to måtar:

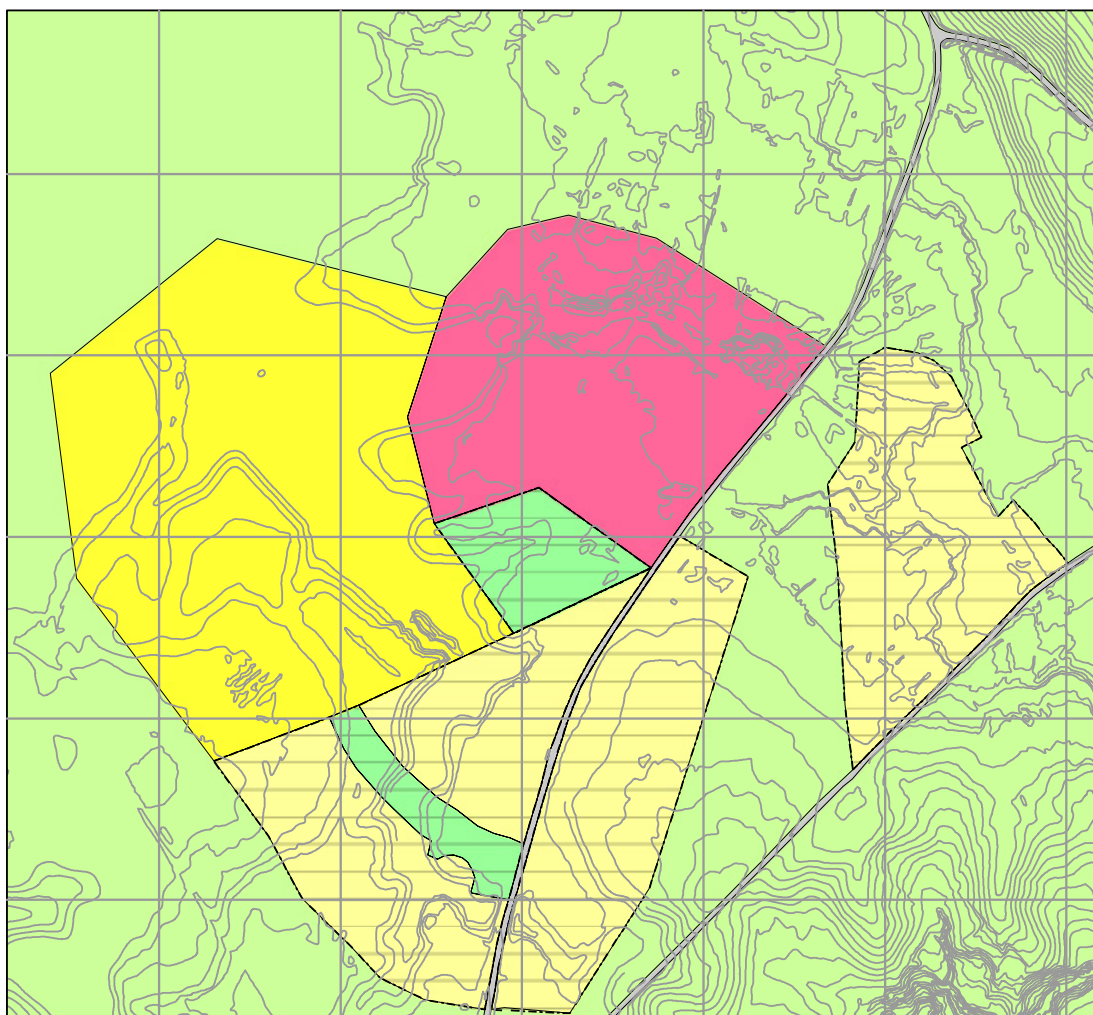
- som eit samla føremål som gjev grove rammer for den vidare planlegginga
- underinndeling innanfor rammene gjevne i plan- og bygningslova § 11-7 nr. 1. Planen kan bli mindre fleksibel, men utviklinga i området blir meir føreseieleg. I område for bygg og anlegg kan arealbruken fastsetjast slik at han stort sett dekkjer dei aktuelle behova. Dette gjeld særleg når arealføremålet blir kombinert med føresegner om omfang, volum og plassering med meir

Blir hovudføremålet nytta, vil det også omfatte alle underføremåla. Arealbruk og tiltak etter underføremåla vil då ikkje vere i strid med føremålet i planen. Der føremålet ikkje er underinndelt, skal det gjennom føresegner etter § 11-9 og § 11-10 anten stillast krav om reguleringsplan, eller liste opp kva omsyn som skal sikrast ved regulering og utbygging.

Figur 4.2 Utsnitt frå kommuneplan som viser ei overordna tilnærming til tettstaden i arealdelen. Døme på ein grovmaska arealdel som bør følgjast opp av reguleringsplan.



Figur 4.3 Utsnitt av kommunedelplan som tek sikte på at utbygging kan skje på grunnlag av detaljregulering eller eventuelt direkte gjennom byggjeløyve for delar av området.



**FORENKLET UTDRAK AV TEGNFORKLARING - PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

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

Nåværende

Framtidig



Boligbebyggelse



Offentlig eller privat tjenesteyting

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



Veg

**GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)**



Grønnstruktur

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



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

**HENSYNSSONER (PBL § 11-8)**

Detaljeringszone



Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

**LINJESYMBOLER**



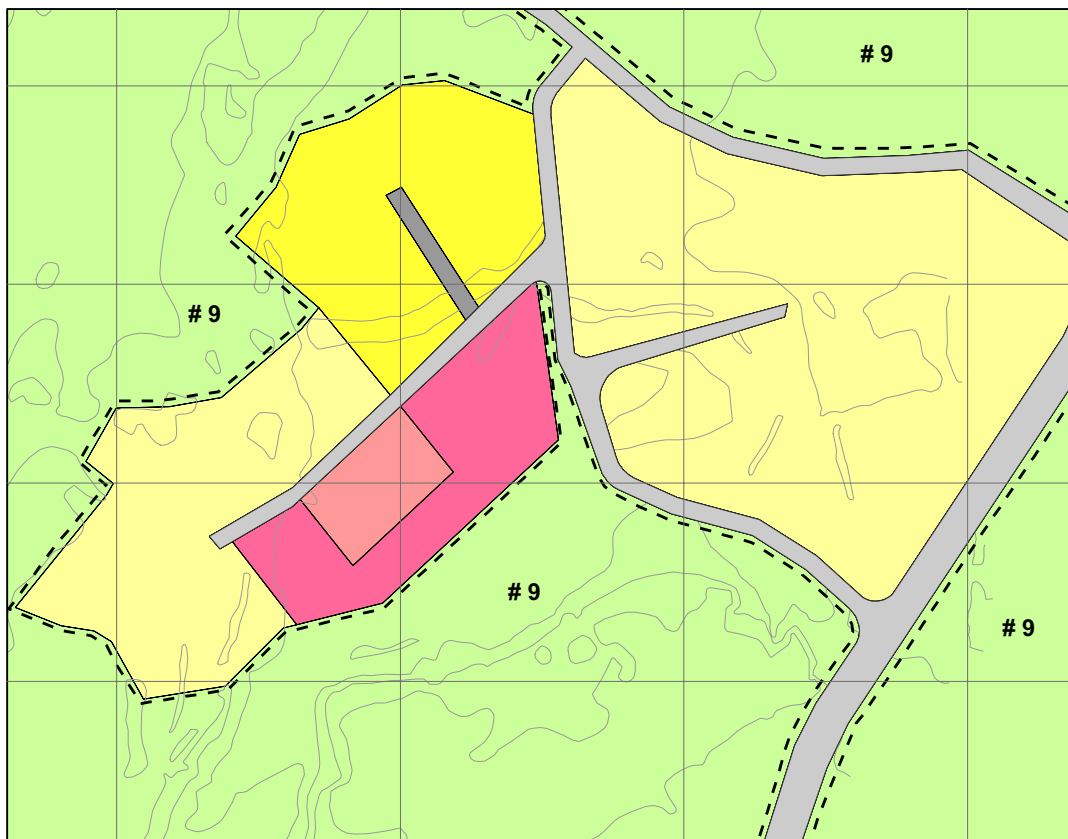
Grense for arealformål

Målestokk: 1:6000

0 100 200  
Meter



Figur 4.4 Dømet viser korleis nye bygg kan passast inn i ein tettstad. Det føreset at høgdeavgrensing og form på bygga samsvarer med eksisterande bygg på tilstøytande eigedomar. Døme på føresegner og retningslinjer som kan knytast til ein slik plan, er omtalte nedanfor.



#### FORENKLET UTDRAK AV TEGNFORKLARING - PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

###### Nåværende    Framtidig



Boligbebyggelse



Offentlig eller privat tjenesteyting

##### Jurdisk linje

- - - Bestemmelse grense

##### Linjesymboler

— Grense for arealføremål

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



Veg

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



LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Teksten gis et tillegg, se bestemmelsen i § 9

Målestokk: 1:2000

0      50      100  
M



Dersom ikkje anna blir vedteke, gjeld ny plan framfor eldre plan. Eldre reguleringsplan vil framleis gjelde så langt det ikkje er motstrid til kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova § 1-5. Det er derfor viktig å avgjere om arealføremålet i eldre reguleringsplanar framleis skal gjelde, sjå omtale av omsynssone i § 11-8 tredje leddet bokstav f. Dette er ein viktig premis for utforminga av planen.

Når det er stilt plankrav, vil arealdelen ikkje gje direkte grunnlag for byggjesakshandsaming for tiltaka som er nemnde i føresegn til arealføremålet. Kriteria som planen nemner, blir retningsgjevande for den vidare planlegginga.

Arealdelen i dømet på figur 4.3 gjev ei overordna avklaring for framtidig utbygging. Her er ein meir detaljert plan ønskeleg for å fastsetje nærare kva karakter, storleik og form dei nye bygga har, og for å sikre tilpassing til eksisterande bygg og natur- og friluftssinteresser. Også storleiken på utbyggingsområdet, og behovet for nærare konkretisering av område for bygg, offentleg eller privat tenesteyting og grønstruktur når utbygging blir aktuelt, tilseier behov for reguleringsplan.

Uteoppfallsareal i tilknytning til byggjeområde inngår her saman med andre funksjonar som er vanlege i område for bygg, til dømes vegar, tilkomst, offentlege bygningar med meir. Friområde høyrer under arealføremål 3 Grønstruktur og med føresegn om eigarform: Offentleg. Dersom dei ikkje skal ha rettsverknad, kan dei visast som omsynssone etter § 11-8 tredje leddet bokstav c over arealføremålet.

#### 4.5.2.2 Underføremål til § 11-7 andre leddet nr. 1

For nærare spesifisering av kva arealbruk som kan nyttast under dei ulike underføremåla, sjå [vedlegg til kart- og planforskrifta](#).

##### 4.5.2.2.1 Bygg

Føremålet bustadsbygg blir nytta der alle former for heilårs bygg og bustadbruk og tilhøyrande anlegg er tillatne. Til dømes fellesareal, uthus, garasjar og hage.

##### 4.5.2.2.2 Fritidsbygg

Fritidsbygg omfattar privateigde fritidsbustader med tilhøyrande anlegg. Fritidsbustader er sekundærbustader som ikkje blir nytta til permanent opphald. [Rettleiar T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse](#).

Fritidsbygg skil seg frå utleiehytter og fritidsbustader som blir drevne i kommersiell samanheng, jf. omtalen av slike bustader under «Fritids- og turistføremål».

Nye fritidsbygg kan berre oppførast i område som er sett av til det i plan. I LNFR-område er hyttebygging forbode, bortsett frå der det er avgjort at spreidd utbygging av fritidsbygg er tillate, jf. plan- og bygningslova § 11-7 nr. 5 bokstav b med føresegner etter § 11-11 nr. 2.

##### 4.5.2.2.3 Sentrumsføremål

Dette er ei open føremålsopplysning som omfattar arealbruken som er vanleg i eit by- eller tettstadssentrum. I sentrumsføremål inngår forretningar, tenesteyting og bygg, inkludert nødvendige grøne (ute)areal til bygg. Sentrumsføremål er mest aktuelt å nytte i kommuneplan på eit overordna nivå, der det er stilt krav om reguleringsplan før det kan gjevast løyve til gjennomføring av tiltak.

##### 4.5.2.2.4 Kjøpesenter

Den nasjonale politikken for lokalisering av handel går fram av [statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging](#) (spesielt punkt 4.5) og dei [nasjonale forventingane til regional og kommunal planlegging](#). Den regionale politikken blir formidla gjennom vedtekne regionale planar med regionale planretningslinjer, og i nokre høve regionale planføresegner. Dersom slike planføresegner gjeld, skal statsforvaltaren vurdere

om regional plan blir følgd opp. Fylkeskommunen avgjer om det kan gjerast avvik frå den regionale planen.

Kjøpesenter har ikkje ein fast definisjon, men var i tidlegare forskrift om ikkje annan definisjon er gjeve i regional plan, definert slik:

«Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang.»

Daglegvareforretningar er å oppfatte som kjøpesenter i denne samanhengen. Det same er varehus som omset éi eller fleire varegrupper.

#### 4.5.2.2.5 Forretningar

Føremålet omfattar areal og bygningar for detaljhandel.

Detaljhandel omfattar all form for varesal til private sluttbrukarar.

Nokre former for arealbruk som naturleg høyrer under næringsbygg (til dømes handverksverksemd eller sal av gardsprodukt) eller tenesteyting (sal av tenester), kan også tillatast på areal som er sette av til føremålet forretningar. Det vil vere klargjerande å presisere dette nærare i planomtala og eventuelt føresegnene der ein slik bruk er aktuell.

Forretningar inngår også i føremåla kjøpesenter og sentrumsføremål.

#### 4.5.2.2.6 Bygg for offentleg eller privat tenesteyting

Føremålet bygg for offentleg eller privat tenesteyting skal brukast i arealdelen i kommuneplanen. Det skal ikkje vere nokon underinndeling. Føremålet omfattar areal og bygningar for ulike former for privat eller offentleg tenesteyting, til dømes barnehage, helse- og omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjonar eller administrasjon (konsulentverksemd og liknande). Areal som berre skal vere for offentleg tenesteyting, må ha føresegn om dette etter plan- og bygningslova § 11-10 nr. 3.

Når det gjeld konkret planutforming, inngår sjukeheim, skular, barnehagar og liknande i underføremålet offentleg eller privat tenesteyting i arealføremålet bygg og anlegg, jf. § 11-7 nr. 1. Område for slike bygg skal altså visast som område for offentleg eller privat tenesteyting i kommuneplan. I tillegg skal det i føresegn til arealføremålet etter § 11-10 nr. 3 oppgjevast kva areal som skal vere offentlege føremål. Ytterlegare inndeling av arealbruken må i så fall gjerast i reguleringsplan.

Omsorgsbustad og bustader med service kan gå inn i underføremålet helse- eller omsorgsinstitusjon, jf. merknader til [vedlegg I i kart og planforskrifta](#).

#### 4.5.2.2.7 Fritids- og turistføremål

Utleiehytter og andre typar overnattingsanlegg som blir drivne i ein kommersiell samanheng, skal visast som fritids- og turistføremål. Utleiehytter kan mellom anna omfatte rorbu, kommersiell leirstad med meir. Campingplassar, fritidsparkar og liknande kjem også inn under føremålet.



Det er den faktiske bruken, ikkje eigarformen, som er avgjerande. Endring av eigartilhøva kan likevel vere ein indikasjon på bruksendring til private fritidsbustader. Det er ei grense for kva som er tillate av privat bruk, mellom anna som sal og tilbakeleige, før det kjem i strid med føremålet. I praksis har departementet lagt til grunn at ei eining må nyttast til næringsutleige i minst ni månader av året, og at det dessutan er ein føresetnad at utleigeverksemda skjer som næringsverksemd i fellesdrift.

Dersom det blir teke sikte på ein større del privat bruk, kan dette løysast i planen ved bruk av kombinerte føremål der også «Fritidsbygg» inngår, og med presisering i planføresegner kor stor del av bruken som kan vere fritidsbygg.

#### 4.5.2.2.8 Råstoffutvinning

Tiltak som kjem inn under dette arealføremålet, vil mellom anna omfatte

- uttak av mineralske lausmassar (leire, silt, sand, grus, stein og blokk)
- fastfjellførekomstar for produksjon av byggjeråstoff og liknande føremål
- industrimineral og malmar under råstoffutvinning

Uttak for produksjonsføremål kan også rette seg mot andre slags massar eller førekomstar i grunnen.

Med uttaka følgjer til vanleg også fylling, særleg som deponi av skrotmassar og vegar.

Vanlege verksemdtypar knytte til råstoffutvinning

- sand- og grustak
- pukkverk
- steinbrot
- bergverk

Mineralressursar er viktige naturressursar og bør vurderast i samanheng med andre tema og arealavklaringar i kommuneplanarbeidet for å sikre ei langsiktig og forsvarleg forvaltning. Dette er spesielt viktig fordi slike geologiske ressursar berre kan bli utnytta der dei er lokaliserte i naturen. Det er viktig at kommunen har oversyn over dei ulike mineralressursane, både for å hindre nedbygging av ressursane og for å unngå arealbrukskonfliktar i samband med etablerte og framtidige masseuttak. Det er utgjeve ei eiga [rettleiing om uttak av mineralske førekomstar](#).

Det er eit mål å [fase ut bruken av torv](#) for å avgrense utslepp av klimagassar og skadar på naturmangfald. Miljødirektoratet har på oppdrag frå Klima- og miljødepartementet utarbeidd eit [framlegg til plan](#) for overgang frå bruk av torvbaserte til torvfrie produkt.

Kommunar med grusressursar bør vurdere korleis desse kan utnyttast på beste måte. Utnyttinga kan til dømes vere råstoffutvinning, grunnvasskjelde eller resipient, eller nyttast på annan tenleg måte. Desse ulike føremåla kan vere i konflikt med kvarandre og vil kunne ha tyding for plassering av bygningar som bustader med meir.

Arealdelen bør omfatte alle eksisterande og planlagde område for råstoffutvinning. For eksisterande tiltak der føresetnaden er vidare drift, og for planlagde nye tiltak, må

plankartet vise ytre grenser for framtidig uttak. Det bør ikkje setjast av nye område for torvuttak, og eksisterande torvuttak som ikkje er i drift, bør vurderast teke ut.

**Masseuttak** skal visast som underføremål råstoffutvinning etter plan- og bygningslova § 11-7 andre leddet nr. 1 i kommuneplan.

**Massedeponi** skal visast som underføremål andre typar anlegg, jf. plan- og bygningslova § 11-7 andre leddet nr. 1 omtalt under.

Om det er aktuelt å setje av eit område for både masseuttak og massedeponi, må dermed kombinert bygg- og anleggsføremål til § 11-7 andre leddet nr. 1 nyttast. I tillegg må det i føresegn fastsetjast at dei to aktuelle underføremåla inngår i kombinasjonen.

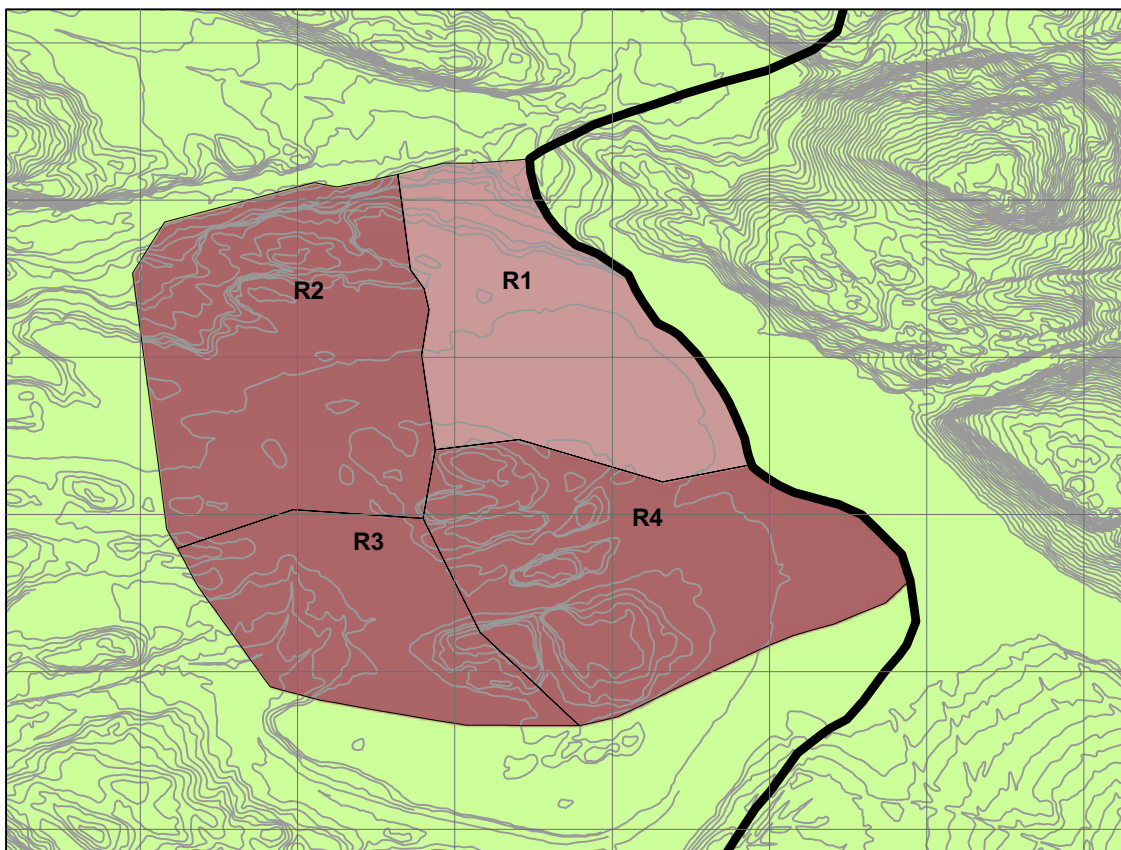
Der uttaket av ein mineralressurs ikkje skal takast i bruk i denne planperioden, men ein gong i framtida, kan området leggjast ut som anlegg for råstoffutvinning. Det må då fastsetjast rekkjefølgjekrav om det tidspunktet anlegget kan takast i bruk, etter plan- og bygningslova § 11-9 nr. 4.

Om kommunen vel ikkje å ta stilling til ein kartlagd mineralressurs, kan det haldast ved lag som LNFR-område. Om det eventuelt skal leggjast ut til råstoffutvinning, kan då vurderast ved ein seinare planrevisjon. Dette bør i så fall omtalast i planomtala slik at det er mogleg å etterprøve om bruk av LNFR-føremålet er eit aktivt val, eller om det ikkje er teke standpunkt til kva som skal prioriterast.

Det er også mogleg å leggje inn sikring av mineralressursar som ei omsynssone etter plan- og bygningslova § 11-8 tredje leddet bokstav c.

For nærare omtale av masseuttak, medrekna aktuelle planføresegner (§§ 11-9 og 11-10 nr. 2) til dette føremålet, sjå rettleiaren [Mineralske forekomster og planlegging etter plan- og bygningsloven](#).

Figur 4.5 Døme på område for råstoffutvinning med uttaksretning og progresjon.



#### FORENKLET UTDRAK AV TEGNFORKLARING - PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

Nåværende

Framtidig



Råstoffutvinning

##### Linjesymboler

— Grense for arealformål

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



Hovedveg - På bakken

Målestokk 1:2000

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



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

0 50 100  
Meter



Andre referansar: [Direktoratet for mineralforvaltning](#) og [minerallova](#).

#### 4.5.2.2.9 Massetak i jord- og skogbruksdrift

Masseuttak utanfor område som er sett av til råstoffutvinning, er ikkje tillate. Masseuttak til eiga jord- og skogbruksdrift i LNFR-område er derimot tillate. Rettleiar H-2401 [Garden som ressurs](#) gjev kriterium for vurdering av når eit tiltak kan inngå i LNFR-kategorien. Det kan gjevast føresegner etter § 11-9 nr. 1 til 8 som kan gje ei viss styring av slike masseuttak i LNFR-område, til dømes gjennom krav om reguleringsplan.

#### 4.5.2.2.10 Næringsbygg

I arealdelen i kommuneplanen er det berre hovudføremålet næringsbygg som skal nyttast.

Næringsbygg omfattar kontor, hotell, overnatting, servering, industri-, handverks- og lagerverksemd, bensinstasjon, vegserviceanlegg og anna næringsverksemd som ikkje er eige føremål.

#### 4.5.2.2.11 Idrettsanlegg

I arealdelen i kommuneplanen er det berre hovudføremålet idrettsanlegg som skal nyttast. Idrettsanlegg omfattar større anlegg som skianlegg, skiløypetrasé, idrettsstadion, nærmiljøanlegg, golfbanar, skytebane og liknande. Treningscenter kjem som hovudregel inn under offentleg eller privat tenesteyting.

Det kan nemnast med påskrift eller føresegn kva slags anlegg det er snakk om.

Skiløype kan i arealdelen i kommuneplanen teiknast inn som informasjonslinje, det vil seie som ein illustrasjon i plankartet, eller at ho blir vist i eit eige temakart for skiløyper. Ein kan også stille krav om at anlegg av nye skiløypetraserar krev reguleringsplan, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 1. Ei slik føresegn kan gjevast generelt for alle område i kommunen eller for utvalde område.

#### 4.5.2.2.12 Andre typar byggje- og anleggstiltak

Dette omfattar ei lang rekkje ulike byggje- og anleggstiltak om ein ser på underinndelinga som er definert på reguleringsplannivå i vedlegg I til kart- og planforskrifta. Dette er ein samlekategori, jf. bruken av anna særskilt oppgjevne bygg og anlegg i nemnde opplisting. Føremålet blir ikkje underinndelt i kommuneplan, men omfattar mellom anna alle typar kommunaltekniske anlegg (vatn, avløp, renovasjon med meir), godsterminalar/-lager, ulike energianlegg, telekommunikasjonsanlegg, småbåtanlegg, støyvollar, massedeponi og område for andre større terrenginngrep med meir.

Type byggje- eller anleggstiltak, til dømes reinseanlegg, massedeponi støyvoll med meir, kan visast med påskrift på kartet som tilleggsinformasjon til opplysning i planføresegn.

#### 4.5.2.2.13 Nærare om vindkraftanlegg

Frå 1. januar 2015 vart konsesjonsgrensa i energilova endra, slik at det er kommunane som handsamar søknader om å byggje mindre vindkraftanlegg på inntil 1 MW etter reglane i plan- og bygningslova. For å sikre heilskaplege vurderingar kan det vere aktuelt for kommunen å vurdere etablering av mindre vindkraftanlegg i arealdelen i kommuneplanen. Sjå også [H-2343: Veileder for kommunal behandling av mindre vindkraftanlegg](#).

Dersom kommunen ønskjer å setje av område til vindkraftutbygging eller innarbeide [konsesjonsgjevne vindkraftprosjekt](#) i arealdelen i kommuneplanen, skal anlegga visast som «Område for andre typar byggje- og anleggstiltak (område for vindkraftanlegg)». Det er ikkje krav til regulering av anlegg for elektrisk energi, men slike anlegg kan ikkje vere i strid med arealdelen i kommuneplanen. Det vil seie at vindkraftanlegg over 1 MW anten må inngå i kommuneplanen, eller det må gjevast dispensasjon frå planen før det blir gittkonsesjon etter energilova. Sjå heimesida til Noregs vassdrags- og energidirektorat for eit [oversyn over rettleiarar og rapportar](#) som er relevante ved planlegging og utbygging av vindkraftverk.

#### 4.5.2.2.14 Nærare om små vasskraftverk

Små vasskraftverk inngår i arealdelen i kommuneplanen i arealføremålet «Andre typar byggje- og anleggstiltak», som er omtalt ovanfor.

#### Definisjon på små kraftverk

Små kraftverk er ei fellesnemning på vasskraftverk som er mindre enn 10 MW. Desse kan delast inn i

- mikrokraftverk: installert effekt mindre enn 100 kW (< 0,1 MW)
- minikraftverk: installert effekt mellom 100 og 1 000 kW (0,1–1 MW)
- småkraftverk: installert effekt mellom 1 000 og 10 000 kW (1–10 MW)

Frå 1. januar 2018 er det kommunen som, med einiskilde unntak, gjer vedtak om konsesjon til vasskraftverk med storleik på inntil 1 MW installert effekt. For kraftverk med installert effekt mellom 1 og 10 MW er det Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) som har vedtaksmakt. Alle søknader skal først sendast til NVE for avklaring om vidare saksgang.

Anlegg som NVE har vurdert til ikkje å vere konsesjonspliktige etter vassressurslova, blir handsama av kommunen etter plan- og bygningslova. Kommunen er ansvarleg for sjølve sakshandsaminga og gjer vedtak i desse sakene. NVE har oppretta ei eiga nettside der kommunane kan finne nyttig informasjon som kan vere til hjelp når dei skal handsame konsesjonar.

NVE har ei omfattande [retteiing på nett](#) for små vasskraftverk. Nettsida har også lenkjer til [Retningslinjer for små vannkraftverk til bruk for utarbeidelse av regionale planer og i NVEs konsesjonsbehandling fra 2007](#) og [Veileder i planlegging, bygging og drift av små kraftverk](#) frå 2010.

I rettleiar H-2401 [Garden som ressurs](#) går det fram at mikro- og minikraftverk, biobrenselanlegg og vindturbinar kan etablerast i LNFR-område etter bokstav a, dersom energien frå anlegget i det vesentlege blir forbrukt på garden.

Dersom anlegget ikkje oppfyller føresetnaden over, men hovudsakleg produserer energi for vidaresal, må det eventuelt tillatast gjennom at området blir sett av til LNFR-spreidde bygg etter plan- og bygningslova § 11-7 nr. 5 bokstav b med føresegner etter § 11-11 nr. 2. Ho gjev dei nødvendige rammene for kva som er tillate (føremålet) og omfanget og lokaliseringa av bygga/tiltaket.

#### 4.5.2.2.15 Uteopphaldsareal

Føremålet med å setje av eit minste uteopphaldsareal i arealplanar er å sikre tilstrekkelege og brukbare areal til uteopphald med god kvalitet for bustader, skular, barnehagar og andre bygningar, der det etter kommunens skjønn er nødvendig å sikre dette.

Uteopphaldsareal er areal som er eigna til leik, opphald og rekreasjon. For bustader omfattar det dei delane av tomta som er eigna til føremålet, og som ikkje er utbygde eller sette av til køyring og parkering.

Vidare er areal sette av til dømes til søppelkassar, sykkelstativ og liknande, ikkje eigna til opphald, og skal ikkje reknast med i uteopphaldsarealet. Det omfattar også felles leikeområde opparbeidde i tilknytning til større/fleire utbyggingsområde. Det omfattar ikkje restareal som ikkje eignar seg til leik eller opphald.

Bustadnære areal gjev betre tilgang enn areal i avstand frå bustaden. Føremålet uteopphaldsareal for bygga kan vere vanskeleg å sjå på eit kommuneplankart. Det kan derfor

godt utelatast når det er snakk om mindre område som skal dekkje behovet for konkrete bustader/område. Føremålet vil i alle høve inngå i bustadsføremålet gjennom dei generelle krava til uteareal gjevne i byggt teknisk forskrift. Eventuelt krav til minste uteopphaldsareal vil i så fall stå i føresegnene til arealdelen i kommuneplanen.

Byggt teknisk forskrift (TEK) har definisjon av minste uteopphaldsareal i § 5-6, og gjev nærare utdjujing for detaljutforminga av uteopphaldsareala i § 8-3 (kvalitet, sol-/lystilhøve, støy-/miljøbelastning, universell utforming m.m.). Nettsida til Direktoratet for byggkvalitet har ei nærare rettleiing til dei nemnde føresegnene og krava til *opparbeidd uteareal* generelt (tilkomst, parkering, plassering av bygg og uteopphaldsareal).

#### 4.5.2.2.16 Grav- og urnelundar

Grav- og urnelundar vil vere kyrkjegardar, offentlege gravplassar og minnelundar som går inn under gravferdslova. Det omfattar også gravplassar for trussamfunn utanom den norske kyrkja.

#### 4.5.2.3 Føresegner etter § 11-10 til område for bygg og anlegg

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

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

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

#### 4.5.2.3.1 Tiltak som ikkje krev reguleringsplan

Lova har i utgangspunktet krav om reguleringsplan for større byggje- og anleggstiltak, jf. plan- og bygningslova § 12-1. Kommunen kan i føresegn til arealdelen krevje reguleringsplan for område generelt og for andre typar tiltak enn dei som er omfatta av § 12-1.

Er det stilt eit generelt krav om reguleringsplan for nye byggje- og anleggstiltak etter plan- og bygningslova § 11-9 nr. 1, kan det for nærare oppgjevne område eller typar tiltak fastsetjast unntak frå denne føresegna.

I eksisterande byggjeområde kan det gjennomførast tiltak utan ytterlegare plan, dersom det er gjevne føresegner om utbyggingsvolum og uteareal, og tilhøvet til transportnett og anna lovverk er sikra.

Det kan ikkje gjevast føresegner som fører til at reguleringsplikta fell bort for tiltak omfatta av *forskrift om konsekvensutgreiing*. Det kan heller ikkje dispenserast frå reguleringsplikta for slike tiltak.

### **Døme**

- Kommunen ønskjer å tillate ei viss utvikling av eit eksisterande hytteområde og avvike frå den generelle føresegna i arealdelen i kommuneplanen med krav om reguleringsplan.
- I eksisterande område for bygg B4 gjeld ikkje kravet om reguleringsplan for frådelt ikkje utbygde eigedomar på mellom 1 og 2 daa. Bygga på kvar tomt kan ikkje vere større enn 150 m<sup>2</sup> – BRA. Dette inkluderer eventuell garasje, uthus og anneks, og liknande tiltak.
- Tilbygg, påbygg, garasjar, uthus og liknande tiltak på eigedomar med eksisterande bygg er tillatne utan ny reguleringsplan, så lenge ikkje graden av utnytting aukar meir enn %-BYA = 50 %. Graden av utnytting skal reknast ut etter prinsippa i rettleiaren [Grad av utnytting](#).

Det er viktig å merke seg at føresegner som fører til at grad av utnytting med meir blir auka vesentleg for eksisterande område for bustader eller fritidsbustader, må konsekvensutgreiast på lik linje med nye areal for slike bygg. Dette er fordi det kan gje vesentlege verknader for miljø og samfunn.

#### *4.5.2.3.2 Fysisk utforming av anlegg*

Når det etter § 11-10 nr. 1 blir opna for at eit byggje- eller anleggstiltak kan gjennomførast direkte på grunnlag av arealdelen i kommuneplanen, må det bli gjeve nødvendige føresegner om utbyggingsvolum og uteareal. Det er § 11-10 nr. 2 som gjev denne heimelen for arealføremål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4, for å sørge for samspelet mellom planføresegner og byggteknisk forskrift.

Det er dermed § 11-10 nr. 2 som gjev høve til å gje føresegner om krav til minste uteopphaldsareal, jf. byggteknisk forskrift § 5-6, når det ikkje blir stilt krav om reguleringsplan. Vidare gjev § 11-10 nr. 2 høve til å supplere og utdjupe dei generelle krava til tilkomst, parkering, uteopphaldsareal, plassering av tiltaket med meir, som følgjer av byggteknisk forskrift kapittel 8 med fleire for ein del typar bygg og anlegg. Sjå også omtalen over av underføremålet uteopphaldsareal.

#### *4.5.2.3.3 Kva areal som skal vere til offentlege føremål eller fellesareal*

Offentleg føremål eller fellesareal skal gå fram av føresegn etter § 11-10 nr. 3. I tillegg skal det etter plan- og bygningslova § 11-10 nr. 3 gå fram av føresegn at det offentlege skal få eigedoms- eller bruksrett til området. Nokre føremål har eit naturleg offentleg utgangspunkt: grav- og urnelundar, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og Forsvaret. Omtalen nedanfor viser kva føremål som kan gje grunnlag for innløyasing og erstatning.

### **Døme**

- Kommunen ønskjer å sikre areal til forbrenningsanlegg i eit framtidig næringsområde.
- I byggjeområde for næring BN6 skal det i reguleringsplan setjast av eit areal til forbrenningsanlegg, som skal vere offentleg eigd.

Plankartet skal vise kva areal som skal vere offentlege eller fellesareal. Sjå kapittel 8.10 om eigarform i kartet.

#### 4.5.2.3.4 Lokalisering, bruk og klassar av streng haldning for avkøyringar til veg

Det kan gjevast føresegn om at ein nærare oppgjeven avkøyringsplan skal leggjast til grunn for lokalisering, bruk og haldning til avkøyringar innanfor planområdet.

Avkøyringsspørsmålet kan avklarast i arealdelen i kommuneplanen også for område som det ikkje skal utarbeidast reguleringsplan for, jf. plan- og bygningslova § 11-10 nr. 4.

Figur 4.6 Illustrasjonskart og tilhøyrande føresegn som oppgjev kor strengt det er å etablere avkøyringar. Dømet er henta frå Ski kommune sin arealdel xxx-xxx, haldningsklassar veg. Søknader om etablering av nye avkøyringar frå riksvegar, fylkesvegar og kommunale vegar blir avgjorde etter retningslinjer gjevne i kommunen sin Rammeplan for avkjørsler. Haldningsklassane skal ikkje visast på sjølve plankartet, men knytast til planen gjennom ei føresegn, og er delte i fire.





1. sær streng haldning til å etablere ny avkøyring
2. streng haldning til å etablere ny avkøyring
3. mindre streng haldning til å etablere ny avkøyring
4. lite streng haldning til å etablere ny avkøyring

#### 4.5.2.4 Nokre døme på generelle føresegner til område for bygg og anlegg

Døma her må sjåast i samanheng med det som er sagt om føresegner i kapittel 4.4.

##### 4.5.2.4.1 Føresegner om plankrav (§ 11-9 nr. 1)

Når kommunen ønskjer å krevje reguleringsplan før utbygging eller gjennomføring av andre tiltak i område for bygg og anlegg, må den tilhøyrande planføresegna presisere om det krevst områderegulering eller detaljregulering, eller både delar.

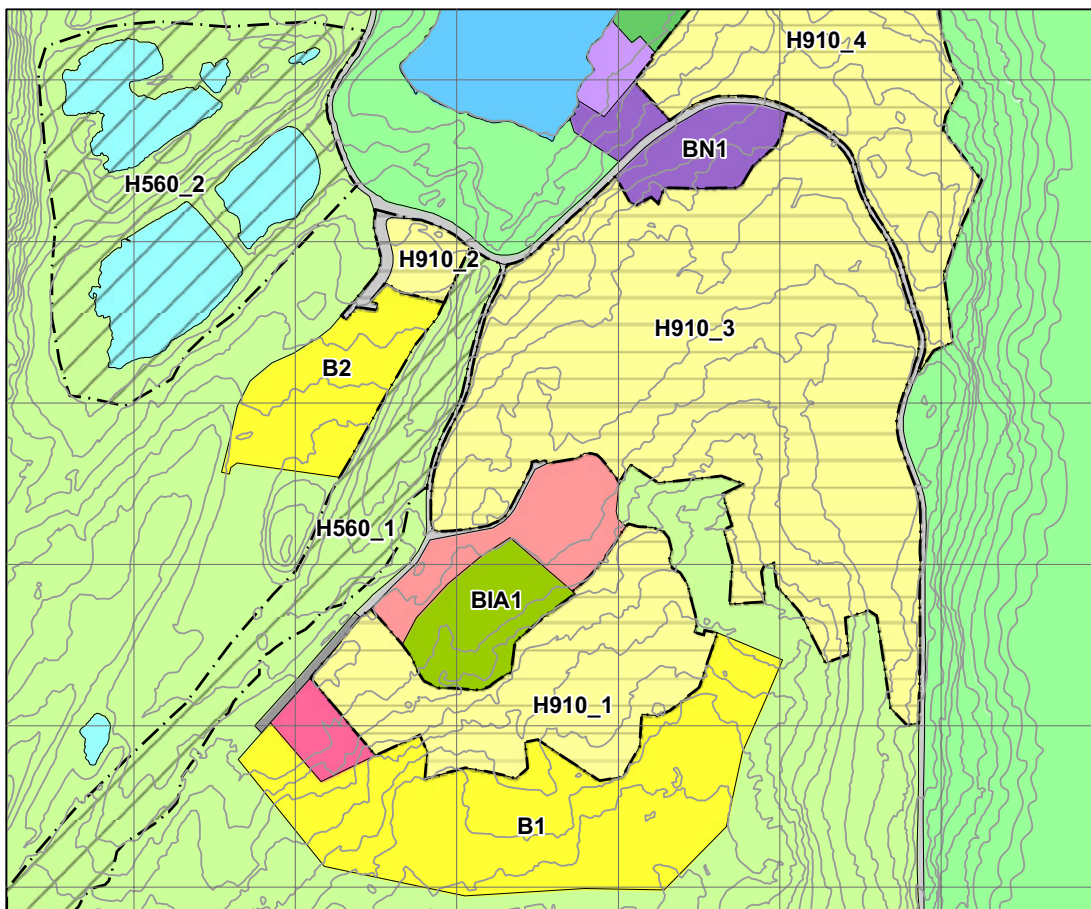
Kommunestyret må avgjere kva planform som krevst. Krevst både deler, må det gå klart fram at det skal vere krav om vidare detaljregulering i områdereguleringa. Denne avgjerda kan ikkje delegerast. Fagstyresmaktene vil med slike føresegner vere klare over kva typar planar som kjem i ettertid. Det er vanskeleg å gjennomføre oreigning ved utbygging av offentlege anlegg (til dømes friområde og veg) dersom det ikkje er utarbeidd ein reguleringsplan.

Tilvisinga i plan- og bygningslova § 11-6 andre leddet til plan- og bygningslova [§ 20-1](#) gjev den ytre ramma for kva arbeid og tiltak som kan danne grunnlag for krav om plan. I den konkrete føresegna kan kommunen nøye seg med nokre av dei nemnde paragrafane eller delar av desse. Også gjevne storleiksgrenser kan nyttast, slik at til dømes berre bygningar over ein gjeven storleik utløyser krav om reguleringsplan.

#### **Døme**

- I område for sentrumsføremål BS kan det ikkje gjevast løyve til nye tiltak etter § 20-1 bokstav a før det ligg føre områderegulering med krav om etterfølgjande detaljregulering, jf. plan- og bygningslova § 11-9 første leddet nr. 1.

Figur 4.7 Dømet viser korleis ulike føresegner om rekkjefølgje, plankrav og kriterium for lokalisering av utbygging kan knytast opp til ulike delar av byggeområdet.



**FORENKLET UTDRAK AV TEGNFORKLARING - PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

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

Nåværende	Framtidig	
		Boligbebyggelse
		Offentlig eller privat tjenesteyting
		Næringsvirksomhet
		Idrettsanlegg

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

**GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)**

	Veg
	Friområde

**LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR) (PBL § 11-7, nr 5)**

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

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

Nåværende	Framtidig	
		Ferdsel
		Naturområde

**HENSYNSONER (PBL § 11-8)**

**SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN**

	Bevaring naturmiljø
--	---------------------

**DETALJERINGSSONE**

	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
--	--------------------------------------

**Linjesymboler**

	Grense for arealformål
--	------------------------



**Målestokk 1:6000**

0 50 100 200  
Meter

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

Rekkefølgebestemmelser kan benyttes for å styre hvilke områder som skal utbygges først, og for å styre utbygging av infrastruktur som kjøre- og gangveger, servicetilbud med videre.

##### **Døme på føresegner om rekkjefølgje etter plan- og bygningslova § 11-9 nr. 4**

- Utbygging av område for bustadsbygg og næringsbygg (medrekna industri) skal skje i denne rekkjefølgja:
  1. område for bygg B 1 til B4 og B 7
  2. område for næringsbygg BN1
- Utbygging av bustadsbygg i område B1 kan først startast i år 2024 når kommunen har bygt ny skule på Sæther.
- Før utbygging av bustader i område B8 kan startast, skal gangveg med tilgang for alle vere bygd fram til Westlies plass.
- Før utbygging av bustader i område B9 kan startast, skal spreidde avløp i denne delen av kommunen vere sanerte, og avløpsnettet skal vere dimensjonert til handtering av venta auke av utbygginga.
- Næringsbygg BN 1 til industri kan ikkje byggjast ut før ny hovudveg på strekninga a til b er bygd.
- Byggområde B2 til B4 kan utbygging ikkje skje før følgjande tilhøve er tilfredsstillande ordna
  - elektrisitetsforsyning
  - helse- og sosialteneste»

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

Føresegner om tillate tomteutnytting, dvs. grad av utnytting, byggjehøgde og andre former for styring av storleik, form og funksjonskrav på bygningar, kan nyttast til område for bygg og anlegg innanfor ramma av heimelen som er gjeven i § 11-9 nr. 5. Sjå også [Byggteknisk forskrift \(TEK17\)](#) og rettleiaren [Grad av utnytting](#). Føresegner i kommuneplanen kan også setje krav til uteareal.

##### **Døme på felles føresegner for område for bygg B3 til B5**

- Nye bygg skal ikkje overskride gesimshøgde maks. 9 m og mønehøgde maks. 12 m.
- Nye bygg innanfor område B skal ikkje overskride kote +47 og skal ha ei naturleg nedtrapping mot bygga langs Sørvegen.

##### **Døme på felles føresegner for område for sentrumsføremål BS7**

- Tilbakedregne etasjar skal utformast slik at dei ikkje synest frå motstående fortau (maks. 15 m frå fasaden på bygningen).
- Høge, lukka sokkeletasjar (t.d. høg garasjekjellar) er ikkje tillatne.
- På gateplan langs både sider av gata bør det leggjast til rette for publikumsretta verksemd av typen handel, service, handverk m.m. som stimulerer gatelivet. Før det blir gjeve løyve til oppføring av nye bustader, skal nødvendig areal til leikeplass som oppgjeve vere sikra og opparbeidd. Det skal setjast av plass til 50 m<sup>2</sup> nærleikeplass for kvar 25 bustad, og ein balleikeplass for kvar 200 bustad i eller i nærleiken av bustadsområdet.

#### **Døme på felles føresegner for område med bygg i B3 og B5**

- Byggjehøgde og volumoppdeling i område B3 og B5 skal variere og vere tilpassa eksisterande bygg. Inga byggjehøgde skal overstige kote +145 og ingen samanhengande fasade vere lengre enn 20 meter.
- Nye bygg bør utformast slik at bustadene får gunstigast mogleg orientering i høve til lys, ut- og innsyn og støy. Einsidig orienterte leilegheitane mot nord(vest) eller nordaust bør unngåast og eventuelt ha særleg store lysopningar som gjev maksimalt lysinnfall.
- I område med større avstand enn 500 m til Grønnelunden park (GP3) skal det vere sikra og opparbeidd eit areal på min. 1,5 daa til leikeplass/park for strøket før det blir gjeve byggjeløyve for nye bustader.
- Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast inn som del av leikeareal eller uteopphaldsareal.
- Leike- og uteopphaldsareal skal ha ei skjerma plassering, ikkje vere nordvendt, og ikkje vere skuggelagt større delar av dagen. Det skal vere sol ved jamdøger kl. 15.00 på minst 50 prosent av arealet.

#### *4.5.2.4.4 Føresegner om miljøkvalitet, estetikk, natur med meir (§ 11-9 nr. 6)*

#### **Døme på fellesføresegner for område sentrumsføremål BS4**

- Store bygningsvolum skal utformast slik at bygningen framstår som oppbroten i fasade og gesims. Nye bygg skal i hovudsak følgje retningar som vist med piler på illustrasjon 6. Bygga bør utformast slik at eksisterande byggstruktur og landskapsform blir styrkte. I dette ligg mellom anna å ta spesielle omsyn til utforminga av bygga mot viktige plassrom og gateløp, og å styrkje det typiske romforløpet i området.
- Bygga på bryggja skal ikkje hindre tilgang til grøndraget langs Hovedgaten og/eller sikt mot Grønnkollen.
- Ved nybygging mot hovudgater, parkar og offentlege plassar skal det leggast særleg vekt på estetikk i formen, fasaden og materialvalet på bygningen, slik at gate- eller plassrommet blir understreka og styrkt.
- Fargesettinga skal tilpassast eksisterande fargevalørar i området. Sterke fargar og kontrastar skal unngåast.

#### **Døme på fellesføresegner for område næringsbygg BN2 til BN6**

- Næringsbygga nord for Lund skal utformast slik at dei forsterkar hovudretninga for parken aust-vest.
- Nye bygg eller påbygg skal i hovudsak oppførast i materiale som er nytta i dei eldre industribygga (teglstein, pussa tegl og/eller betong).
- Der utbygging og nybygging skal integrerast i einsarta gateløp og fasaderekker, skal fasaden utformast slik at preget på gata med horisontale og vertikale linjer blir følgt, men gjerne med bruk av eit meir tidstypisk formspråk.

Når det gjeld omsyn til vern av eksisterande bygningar og kulturmiljø, har Riksantikvaren omfattande rettleiing knytt til arealplanlegging på [heimesida](#) si. Ho omtaler høva til å gje føresegnar til arealdelen i kommuneplanen meir detaljert mellom anna i kapittel 7.9 og 7.10 i rettleiaren [Kulturminne, kulturmiljøer og landskap – planlegging etter plan- og bygningsloven](#).

### 4.5.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### § 11-7 andre ledd nr. 2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Underformål:

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

Føremålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal nyttast for å fastsetje areal for eksisterande eller nye samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Det omfattar helst tiltak som det offentlege byggjer og driv, slik som veg, jarnbane, lufthamn, skipshamn og trasear for teknisk infrastruktur (inkludert luftlinje og rørtrasé).

Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan gjennom føresegn delast inn i underføremåla som er lista opp i § 11-7 nr. 2. Føresegnar kan nyttast til å fastsetje kva type anlegg og funksjon som er aktuell.

**Samferdsel** dekkjer alle former for areal knytt til transport, slik som køyreveg, gang- og sykkelveg, snøskutertrasear, barmarkstrasear, bane, hamn, molo og anlegg for lufttrafikk, hovudnett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt og parkeringsplassar.



**Teknisk infrastruktur** tyder særleg anlegg for vassforsyning og avløp, og anlegg for energiforsyning og -overføring.

Arealføremålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur føreset som hovudregel vidare oppfølging med reguleringsplanar for å gjennomføre arealbruk og tiltak.

Er det ikkje utarbeidd reguleringsplan for eit område sett av til «Offentlege trafikkområde» innan fire år og eigedomen ikkje lenger kan nyttast på rekningsssvarande måte, vil spørsmål om innløyning eller erstatning etter plan- og bygningslova kapittel 15 bli aktuelt. Føresetnadene for å krevje erstatning etter føresegnene i § 15-1 dersom heile eller ein større del av ikkje utbygd eigedom blir lagd ut til føremålet, er nærare omtalt i [lovkommentaren til plan- og bygningslova](#).

Lova omfattar ikkje røyrleidningar i sjø, jf. § 1-3. For kraftleidningar i sentral- og regionalnettet gjeld berre kapittel 2 og 14 i lova. Slike anlegg inngår derfor ikkje i arealføremålet, men kan visast som omsynssoner etter § 11-8 tredje leddet bokstav d.

Figur 4.8 Fargekodar for underføremål under samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Eksisterande arealføremål til venstre, nytt arealføremål til høgre.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)									
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (areal)	2001		CCCCC	204-204-204	0-0-0-20			99999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010									
Bane	2020		CC9966	204-153-102	0-20-40-20			996633	153-102-51	0-20-40-40
Lufthamn	2030		CCCCC	204-204-204	0-0-0-20			99999	153-153-153	0-0-0-40
Hamn	2040		99CCCC	153-204-204	20-0-0-20			66B1B1	102-177-177	29-0-0-31
Molo	2044		33BEBE	51-190-190	55-0-0-25			338C8C	51-140-140	35-0-0-45
Hovudnett for sykkel	2050		FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0			FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kollektivnett	2060		CC9966	204-153-102	0-20-40-20			996633	153-102-51	0-20-40-40
Kollektivnutepunkt	2070		CC9966	204-153-102	0-20-40-20			996633	153-102-51	0-20-40-40
Parkering	2080		B9B9B9	185-185-185	0-0-0-27			838383	128-128-128	0-0-0-50
Trasé for teknisk infrastruktur	2100		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0			FF9966	255-153-102	0-40-60-0
Kombinerte føremål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear	2800		CCCCC FFFFFF	204-204-204 255-255-255	0-0-0-20 0-0-0-0			999999 FFFFFF	153-153-153 255-255-255	0-0-0-40 0-0-0-0

#### 4.5.3.1 Nærare om samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som hovudføremål

I arbeidet med arealdelen i kommuneplanen bør ein på eit tidleg tidspunkt ta kontakt med dei sektorstyremaktene og dei tiltakshavarane som står for utbygging av samferdselsanlegg eller teknisk infrastruktur. Dette er for å gjennomføre planlegginga av slike trasear.

For planar som gjeld større samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, vil rammene for anlegget (lokalisering, trasé, standard, tunnelomfang m.m.) ofte bli avklarte gjennom ein eigen kommunedelplan eller ei områderegulering.

Den aktuelle sektorstyresmakta vil i dei fleste høva gjere det praktiske planarbeidet for større samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Sektorstyresmakta har også ein eigen heimel til å gjere framlegg til slike planar, jf. plan- og bygningslova § 3-7 tredje leddet.

Ansvarleg styresmakt skal samrå seg med planstyresmakta i forkant av planarbeidet. Det er difor ein føresetnad at spørsmål om avgrensing av planoppgåva og ansvars- og rollefordeling mellom sektorstyresmakta og planstyresmakta blir avklarte i starten av planarbeidet eller gjennom generell avtale.

Forutan veg-, hamne-, jarnbane- og flyplasstyresmakter vil også energiselskap, eventuelle større vass- og avløpsselskap og telenettoperatørar med fleire, kunne gje opplysningar om føreståande utbygging innanfor dei ulike underføremåla. Det vil lette sakshandsaminga i einskildsaker vesentleg om aktuelle utbyggingsbehov kan fastsetjast i kommuneplanen, med føresegner om vilkår for iverksetjing av tiltaket. Slik kan ein unngå at einskildsaker må handsamast som dispensasjonssak, til dømes søknader om tele- eller mobilmaster.

#### 4.5.3.2 Underføremål til § 11-7 andre leddet nr. 2

##### 4.5.3.2.1 Veg

Føremålet veg omfattar alle element i trafikksystemet, medrekna overordna nett for køyreveggar, gang-/turveggar, sykkelveggar og kollektivtransport, fortau, torg, plassar og gatetun med meir. Avhengig av målestokken til planen kan ein som alternativ til bruk av arealføremålet nytte dei relevante linjesymbola (KpSamferdselLinje) som følgjer av teiknereglane i [Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister](#), del 2. Ved bruk av linjesymbol for sjølve vegtraseen blir tilhøyrande vegkryss oppgjeve som punktymbol.

I dei høva der planen skal fastsetje nye hovudvegtrasear, er det ein føresetnad at det blir gjennomført ei konsekvensutgreiing i samband med utarbeiding av planen. Her jamfører ein alternative realistiske løysingar og verknadene av dei.

I dei høva der framlegg til fleire alternative vegtrasear blir lagt ut på høyring, skal berre det alternativet som blir vedteke av kommunestyret, visast på det endelege plankartet. Anna utgreiingsmateriale inngår i plangrunnlaget og skal omtalast i planomtala.

Det er viktig at vegplanlegginga skjer koordinert med det andre planarbeidet i kommunen. Det vil seie at framdrift for vegplanlegging må samordnast med arealplanlegginga i kommunen.

Når framtidig vegtrasé ikkje er avklart og dessutan ligg langt fram i tid, bør dei aktuelle trasékorridorane sikrast mot arealbruk som vil gjere ei seinare vegbygging vanskeleg. I tillegg bør korridorane framgå av planen med planomtala. Arealsikringa kan gjerast på to ulike måtar:

- Bruk av LNFR-område utan føresegner om spreidd utbygging etter plan- og bygningslova § 11-7 nr. 5 bokstav a. Ved bruk av LNFR-område for å sikre aktuelle vegkorridorar mot arealbruk som vanskeleggjer framtidig vegbygging, bør korridorane gå fram som tilleggsinformasjon til planen. Til dømes ved å vise den/dei aktuelle traseane med linje- og punktsymbol.
- Bandlegging ved bruk av omsynssone etter plan- og bygningslova § 11-8 tredje leddet bokstav d for komande vedtak av regulering etter plan- og bygningslova. Ei slik bandlegging varer berre i fire år, men kan om nødvendig etter søknad forlengjast av departementet med fire år.

Der hovudvegnettet er avklart gjennom regional plan, skal dette leggjast til grunn for kommuneplanarbeidet.

Arealføremål for sjølve veganlegget skal nyttast når kartet har større målestokk. Juridisk linje skal nyttast i arealplanar som blir framstilte med liten målestokk, jf. *teiknereglane*. Når linjesymbol blir nytta, vil det seie at vegtraseen blir sett av med linjesymbol for ny fjernveg eller hovudveg (eventuelt andre typar veg). I tillegg bør det gå fram av planomtala og føresegner til planen kva vegstandard som er føresett, og det bør presiserast at nøyaktig plassering og utstrekning vil bli fastsett gjennom reguleringsplan eller kommunedelplan.

Byggjegranser langs riks- og fylkesvegar kan innarbeidast i planen på fleire måtar. Etter plan- og bygningslova § 11-8 tredje leddet bokstav a kan byggjegranser langs veg, jarnbane eller flyplass visast som omsynssone – sikringssone transport. Arealet mellom veg og byggjegrænse blir i så fall markert med tilhøyrande skravur på underliggjande arealføremål, i tillegg til at restriksjonane som gjeld innanfor byggjegrænse, blir nærare omtalte i føresegner til planen.

Føresegn om byggjegrænse langs offentleg veg kan gjevast med heimel i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 3. Eit alternativ til bruk av omsynssone er å vise byggjegrænse i arealdelen i kommuneplanen som juridisk linje kombinert med nærare omtale av restriksjonane gjennom føresegn etter § 11-9 nr. 3.

Byggjegrenseføresegnene i [veglova](#) § 29 gjeld dersom ikkje andre byggjegrensar blir fastsette i arealdelen i kommuneplanen eller reguleringsplan. Der byggjegrensene i veglova er tilstrekkelege, kan det vere praktisk å nøye seg med å vise dei på plankartet. Kommunen kan nytte føresegner etter plan- og bygningslova § 11-9 nr. 3 til å trekkje bygg og andre tiltak lenger unna vegen enn det som følgjer av veglova § 29.

#### 4.5.3.2.2 Bane

Føremålet omfattar jarnbane, tunnelbane, forstadsbanar, sporvegstrasear, stasjons- og terminalområde (inkludert bygg), haldeplassar og liknande. Føremålet omfattar også traasear for taubanar.

Døme på føresegn til eit baneområde som inkluderer bussterminal:

#### **Eksempel på fellesbestemmelser til område for bane SB1**

- Utvidelsen av Dal stasjon skal skje mot syd.
- Utvidelsen av sporområdet skal ikke medføre større fyllingsutslag, men løses ved å bruke støttemurer.
- Terminalen skal ha felles publikumsfunksjoner for tog, trikk og buss.
- Trær skal plantes langs ytterkanter og i rabatter.

Ein kan som alternativ til bruk av arealføremålet nytte dei relevante linjesymbola (jarnbane, sporveg, taubane m.m.) kombinert med punktsymbol (kollektivknutepunkt) for å vise tilhøyrande stasjonar, terminalar, haldeplassar og så vidare. Dette kjem likevel an på målestokken på planen.

[Jarnbanelova](#) har på tilsvarande måte som veglova reglar om banetrasear, kryssingspunkt, byggjegrensar med meir. Desse reglane gjeld også for kommuneplanen. Sjølv om anna byggjegrense går fram av planen, må det alltid søkjast til eigar av køyrevegen ved igangsetjing av tiltak nærare spormidtd enn minstekrav i [jarnbanelova § 10](#). Dette er for å sikre at nødvendige sikringstiltak av høgspantanlegget til banen, trafikkavvikling, vedlikehald med meir blir sikra under bygge-/anleggsarbeida.

#### 4.5.3.2.3 Lufthamn

Lufthamn omfattar flyplassar med landingsbanar, terminalbygg, hangarar med meir. Det omfattar også helikopterlandingsplassar og sjøflyplassar. [Luftfartslova med tilhøyrande forskrifter \(om utforming av store flyplassar, små flyplassar og sjøflyplassar m.m.\)](#) har reglar om planlegging, bygging og drift av flyplassar, mellom anna om tryggleik og restriksjonar på og rundt flyplassar. Desse reglane gjeld også for kommuneplanen dersom ikkje anna går fram av planen.

I tillegg til sjølvarealføremålet kan det vere aktuelt å nytte føresegnsgrensar og omsynsone etter § 11-8 tredje leddet bokstav a for å sikre nødvendige sikrings-, støy- og faresoner rundt flyplassen.

#### 4.5.3.2.4 Hamn

Føremålet blir brukt til areal som blir nytta til skipshamner med kaier, hamneterminalar, hamnelager med meir. [Hamne- og farvasslova](#) har eigne føresegner om planlegging og drift av hamnar. Desse føresegnene gjeld også for kommuneplanen dersom ikkje anna går fram av planen.



Bryggjeanlegg kan vere kommunekaier, ferjekaier og mindre bryggjer/kaier av privat karakter. I kommuneplanen kan føremålet hamneområde i sjø etter § 11-7 nr. 6 bli nytta for sjøarealet i tilknytning til kommunekaier og ferjekaier, medan sjøve kaia blir vist som hamn i kommuneplan eller kai i reguleringsplan. Ver merksam på at småbåthamn er eit eige arealføremål under § 11-7 nr. 6. For småbåthamner kan det nyttast same føremål både for dei delane av anlegget som er i vatn, og dei som er på land. Sjå nærare omtale under arealføremål etter § 11-7 nr. 6.

#### 4.5.3.2.5 Molo

Føremålet molo kan også nyttast for å detaljere funksjonar knytte til hamneområde i kommuneplan og ved ulike typar bryggjer med meir, dersom det er tenleg.

#### 4.5.3.2.6 Hovudnett for sykkel

Føremålet blir nytta for å fastsetje større samanhengande trasear for sykkelveggar. Hovudnett for sykkel kan i arealdelen visast anten som arealføremål eller med linjesymbol, som etter teiknereglane kan vere alternativt sykkelveg eller gang-/sykkelveg. Valet mellom arealføremål eller linjesymbol blir styrt av målestokken arealplanen blir framstilt i.

#### 4.5.3.2.7 Kollektivnett

Kollektivnett skal nyttast for å fastsetje viktige trasear for aktuelle typar kollektivtransport. Det kan i arealdelen visast anten som arealføremål kollektivnett eller med linjesymbol for kollektivtrasé og/eller aktuelle banetypar. Valet mellom arealføremål eller linjesymbol blir styrt av målestokken arealplanen blir framstilt i.

#### 4.5.3.2.8 Kollektivknutepunkt, haldeplassar med meir

Kollektivknutepunkt blir nytta for trafikkterminalar, kollektivhaldeplassar, pendlar- og innfartsparkering og liknande. Føremålet kan også nyttast for éin type kollektivmiddel, til dømes buss. Kollektivknutepunkt omfattar ikkje forretning eller næring. Det kan i arealdelen visast anten som arealføremål kollektivknutepunkt eller med punktsymbol (KpSamferdselPunkt). Val av framstilling vil hengje saman med korleis tilhøyrande kollektivnett er framstilt, slik at ein anten nyttar arealføremål for bane, eller kombinerer linjesymbol for kollektivnettet og bane med punktsymbol for kollektivknutepunkt for både terminalar og haldeplassar langs linjene.

#### 4.5.3.2.9 Parkeringsplassar

Arealføremålet parkering omfattar ordinære parkeringsplassar, ulike typar innfartsparkeringar, parkeringshus og -anlegg, drosjehaldeplass, særskilt tilrettelagde parkeringsplassar, sykkel-, motorsykkel- og bussparkeringsplassar og ladestasjon for elbil eller ladbar hybrid. Det kan opplysast med påskrift kva slags parkering det er snakk om.

Sjå også rundskriv [H-6/2020 Etablering av ladepunkter og ladestasjoner for elbiler](#).

#### 4.5.3.2.10 Trasear for teknisk infrastruktur

Trasé for teknisk infrastruktur er ikkje delt inn i underføremål på kommuneplannivå, men kan til dømes omfatte trasé for vatn- og avløpsleidningar, overvassnett, energiforsyning, fjernvarmenett eller telekommunikasjon der det er viktig å sikre areal til desse føremåla i plan. Dette gjeld særleg der offentleg teknisk infrastruktur skal sikrast areal for framføring.

Type teknisk infrastruktur skal opplyst gjennom påskrift. Blir det nytta linjesymbol som alternativ til arealføremål med påskrift, kan det etter teiknereglane skiljast mellom trasé for vatn, avløp, kraftleidning eller overvasstrasé.

Planføresegnene i plan- og bygningslova gjeld ikkje for **kraftleidningar i sentral- og regionalnettet**. Det vil seie at dei kan byggjast og drivast utan omsyn til korleis arealbruken som blir råka av anlegga, er fastsett i rettsleg bindande planar etter plan- og bygningslova. Unntaket inneber vidare at det heller ikkje kan bli fastsett planføresegner for slike anlegg. Areal for slike store anlegg kan visast som bandlagde etter § 11-8 tredje leddet bokstav d.

- Ved innteikning av omsynssone for kraftleidningar i luft skal kraftleidningane for alle spenningsnivå teiknast inn på same måte, med éi gjeven breidd på sona, og vere merkt med «*Omsynssone for høgspént luftleidning*». Restriksjonane skal vere gitt i føresegn til sona.
- Transformatorstasjonar, muffehus og andre elektriske installasjonar blir ikkje teikna inn særskilt, men inngår som del av omsynssone for luftleidning.
- Høgspente jord- eller sjøkablar blir ikkje teikna inn på plankart. Tilsvarende gjeld også for telekablar.

**Noregs vassdrags- og energidirektorat** har på sine nettsider meir informasjon om omsynssoner for kraftleidningar og om energianlegg i arealplanlegging.

**Statens strålevern** har laga ein tabell som viser døme på avstand i meter frå kraftleidningar som gjev 0,4 µT (mikrotesla) for ulike spenningar. Tabellen kan nyttast som rettleiande for å fastsetje breidda på omsynssonene rundt ulike kraftleidningar. Tabellen er å finne i brosjyren «[Bebyggelse nært høyspentanlegg](#)».

Netteigar bør kontaktast for nærare vurderingar. Statens strålevern og Noregs vassdrags- og energidirektorat har laga ein [rettleiar om oppgåvene til netteigarar](#). Kommunen tek den endelege avgjerda om kor brei omsynssona skal vere.

Mindre elektriske leidningar, det vil seie dei som ikkje kjem inn under unntaket for store kraftleidningar, og andre typar anlegg er omfatta av plan- og bygningslova. Dei kan framstillast som arealføremål eller linjesymbol.

[Energilova](#) har reglar om anlegg for overføring av ulike typar energi.

#### *4.5.3.3 Føresegner etter §§ 11-9 og 11-10 til område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

Til føremålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan det etter § 11-10 gjevast dei same typane føresegner som til føremålet bygg og anlegg, jf. omtale ovanfor. Vidare kan alle punkta i § 11-9 om generelle føresegner vere aktuelle i tilknytning til dette føremålet. Sjå døme på dette nedanfor.

Det kan gjevast føresegner om fysisk utforming av veganlegg, trafikkareal og trafikkinntreningar. Dette kan også innebere at det gjennom føresegner blir oppgjeve i vertikalplanet kva arealbruk som skal gjelde i ulike nivå, til dømes samferdselsareal i tunnel i grunnen eller på lokk eller bru over grunnen.

Sjå også rundskriv [H-6/2020 Etablering av ladepunkter og ladestasjonar for elbiler](#).

**Døme på bruk av planføresegn knytt til avkøyringssanering, der kommunen ønskjer at ny utbygging skal føre til ei sanering av eksisterande avkøyringar**

- Detaljregulering skal vise ny felles avkøyring frå riksvegen til alle eigedomane i område for bygg B5. Eksisterande avkøyringar skal sanerast.

**Døme på bruk av planføresegn knytt til tilkomstveg, der kommunen ønskjer å sikre ei avgjort løysing for tilkomst til nytt utbyggingsområde**

- Områderegulering for framtidig næringsområde N9 skal vise tilkomstveg frå Stasjonsvegen i ny bru over jarnbanen.

#### 4.5.4 Grønstruktur

**§ 11-7 andre ledd nr. 3**

**Grønnstruktur.**

Underformål:

naturområder, turdrag, friområder og parker.

Arealføremålet grønstruktur blir nytta for å oppgje samanhengande, eller tilnærma samanhengande, vegetasjonsprega område som ligg innanfor eller i tilknytning til byar eller tettstader. Arealføremålet er utdjupa i kart- og planforskrifta. Blågrøn struktur og overvasstiltak er også underføremål til grønstruktur. For å sikre at den blågrøne strukturen blir samanhengande og kan sikre flest moglege omsyn på ein best mogleg måte, kan ein nytte underføremåla blågrøn struktur, naturområde, turdrag, friområde, park, overvasstiltak eller kombinerte grønstrukturføremål.

Føremålet grønstruktur skal mellom anna sikre tilgang til grøntområde, viktige landskapselement og godt lokalklima. Arealføremålet kan nyttast til å binde saman dei grøne områda innanfor og rett ved byggjeområde med dei omkringliggjande LNFR-områda. Medan friluftslivet i LNFR-områda må tilpassast fleirbruk, vil føremålet grønstruktur vanlegvis vere opparbeidde og tilrettelagde areal.



Den overordna grønstrukturen (blågrøn struktur) med turdrag, friområde og parkar vil normalt vere offentleg føremål, og kan aktivt nyttast til å sørgje for mellom anna folkehelse, økosystem og sikre ei god overvasshandtering. Det vil vere mogleg å styre kva areal som skal vere offentlege, og kva som skal vere private delar av grønstrukturen ved føresegn etter § 11-10 nr. 3.

Som det står i § 11-8 tredje leddet bokstav c, kan det også fastsetjast ei omsynssone med særleg omsyn til grønstruktur, jf. omtale nedanfor.

Plan- og bygningslova § 11-7 nr. 3 gjev saman med vedlegg I til kart og planforskrifta ei oppstilling av kva underføremål til grønstruktur ein kan setje av eit areal til på kommuneplan-nivå. Føremålet kan nyttast for å avgrense og fastsetje hovudstrukturen av naturområde, med grøntområde langs elvar og vassdrag i og ved byar og tettstader.

Grønstruktur kan nyttast som arealføremål på ein turveg frå éin tettstad til ein annan. Kor langt frå byar og tettstader ein kan trekkje dette arealføremålet, og når ein nyttar LNFR-føremålet, vil elles avhenge av ei konkret heilskapsvurdering.

**Figur 4.9 Fargekoder for underformål under grønstruktur. Eksisterende arealformål til venstre, nytt arealformål til høyre.**

<b>3. Grønstruktur</b>	(3000)									
Blå-/grønstruktur	3002		66FFCC	102-255-204	60-0-20-0			00CC99	0-204-153	80-0-20-20
Naturområde	3020		99FF99	153-255-153	40-0-40-0			66CC66	102-204-102	40-0-40-20
Turdrag	3030									
Friområde	3040									
Park	3050									
Overvatntiltak	3100		33EBEB	51-235-235	72-0-0-8			00CC66	0-204-235	92-12-0-8
Kombinerte grønstrukturformål	3800		99FF99 FFFFFF	153-255-153 255-255-255	40-0-40-0 0-0-0-0			669966 FFFFFF	102-204-102 255-255-255	40-0-40-20 0-0-0-0

#### 4.5.4.1 Underføremål til § 11-7 andre leddet nr. 3

Kva underføremål som bør nyttast, blir mellom anna vurdert ut frå grad av inngrep eller tilrettelegging. I ein park kan arealet opparbeidast og leggjast til rette i stor grad, i eit friområde kan graden av tilrettelegging og tiltak variere. Det kan til dømes opparbeidast stiar og utsiktspunkt, grillplass og benkar og bord. Leikeplass kan fastsetjast i føresegnar og eventuelt med føresegningsområde på plankartet. Innanfor naturområde er varige inngrep ikkje tillatne.

##### 4.5.4.1.1 Blågrøn struktur

Blågrøn struktur som underføremål går fram av kart- og planforskrifta vedlegg I.

Arealføremålet er aktuelt å nytte for å kunne møte klimaendringar med flaum og overvassproblematikk. Bruk av blågrøn struktur er utan omsyn til kapasiteten i overvassnett. Planlegging av blågrøn struktur vil måtte skje gjennom ei samordning av terrengforming, falltilhøve, materialval, vasshandtering, rekreasjon, leik, ferdsel, forum og dyreliv.

Arealføremålet kan føre til auka kvalitet i uterom med tanke på lokal overvasshandtering, vegetasjonsbruk og biologisk mangfald. For inspirasjon, sjå [Byrom – en idehåndbok](#).

##### 4.5.4.1.2 Naturområde

Dette er areal som skal ligge utan inngrep og tiltak på eller i grunnen eller vegetasjon. Underføremålet kan nyttast for å ta vare på særskilde lokalitetar av naturtypar som ligg i grønne område i eller ved byar og tettstader. Dette gjeld særleg trua naturtypar, naturtypar av nasjonal verdi og naturtypar som er gjevne eit særleg vern etter naturmangfaldlova § 52. Sjå rettleiaren [Naturtyper i arealplanlegging](#) frå Miljødirektoratet.

Vidare kan underføremålet nyttast til å verne økologiske funksjonsområde for artar, særleg artar av nasjonal forvaltningsinteresse og prioriterte artar utpeikte etter naturmangfaldlova § 23. Sjå rettleiaren [Arter i arealplanlegging](#) frå Miljødirektoratet.

Underføremålet set berre avgrensingar på inngrep, og gjev ikkje heimel for at det offentlege sjølv kan utføre skjøtsel av naturtypen. Planføresegner til underføremålet kan ikkje krevje at det blir gjort avtaler om skjøtsel av området. Underføremålet vil likevel ikkje vere til hinder for å gjere avtale om skjøtsel mellom grunneigar/rettshavar og det offentlege.

#### 4.5.4.1.3 Turdrag

Sjå dømet på figur 4.10 nedanfor.

#### 4.5.4.1.4 Friområde

Føremålet blir nytta til å fastsetje grøne areal som har som føresetnad å vere kjøpte, eigde og opparbeidde til allmenn bruk og opphald. Det kan til dømes vere leikeplassar, løkker og badeområde. Det kan også vere allment tilgjengelege idrettsplassar og liknande med enklare og «lettare» anlegg som legg til rette for leik og idrett på friarealet. («Tyngre» idrettsanlegg høyrer inn under «bygg og anlegg»).

Under friområde høyrer også anna opparbeiding og anlegg som fremjar bruken av friområdet, til dømes servicebygg, tilkomstbryggje, stupetårn, tribune, parkeringsplass og liknande. Føremålet sikrar i seg sjølv ikkje automatisk tilgang for allmenta til området dersom det ikkje er utmark, før det offentlege har fått ein slik rett. Utarbeider kommunen ein etterfølgjande reguleringsplan, vil det vere lettare å erverve arealet. Kommunen vil i ein del høve måtte oreigne arealet frå grunneigar for å skaffe allmenta tilgang til området.

#### 4.5.4.1.5 Parkar

Parkar er formelt same føremål som friområde, men vil som regel vere meir opparbeidde enn friområde.

#### 4.5.4.1.6 Overvasstiltak

Overvasstiltak som underføremål går fram av [kart- og planforskrifta vedlegg I](#).

Ekstremnedbør og flaum fører til meir avrenning utanfor eksisterande vassdrag, stikkrenner, kummar med meir, og sjø og vatn kan få heva vasstand og utvida flaumsoner. Derfor må einskilde føremål vurderast nytta på fleire måtar.

Sjølv om det ikkje er noko skarpt skilje mellom overvatn og vassdrag, vil det ved store nedbørsmengder vere ein del overvatn, overflateavrenning og oversvømde areal som ikkje står i direkte samanheng med vassdrag. Dette kan vere tenleg å skilje frå ordinær flaum, då det kan vere bruk for ulike føresegner. Føremålet overvasstiltak kan utdjupast vidare ut frå type vasshandtering i form av infiltrasjon, fordrøying og avleiing.

#### 4.5.4.2 Føresegner etter § 11-10 til område for grønstruktur

Føresegner til føremålet grønstruktur kan gjevast med heimel i plan- og bygningslova § 11-10.

Ei aktuell føresegn er § 11-10 nr. 3: «hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal».

Ho gjev heimel til å fastsetje i planen når til dømes eit grønstrukturområde skal vere til offentleg areal eller fellesareal. Om arealet skal vere offentleg eller fellesareal, skal gå fram av både føremålet og ei føresegn som til dømes seier at det offentlege eig arealet.

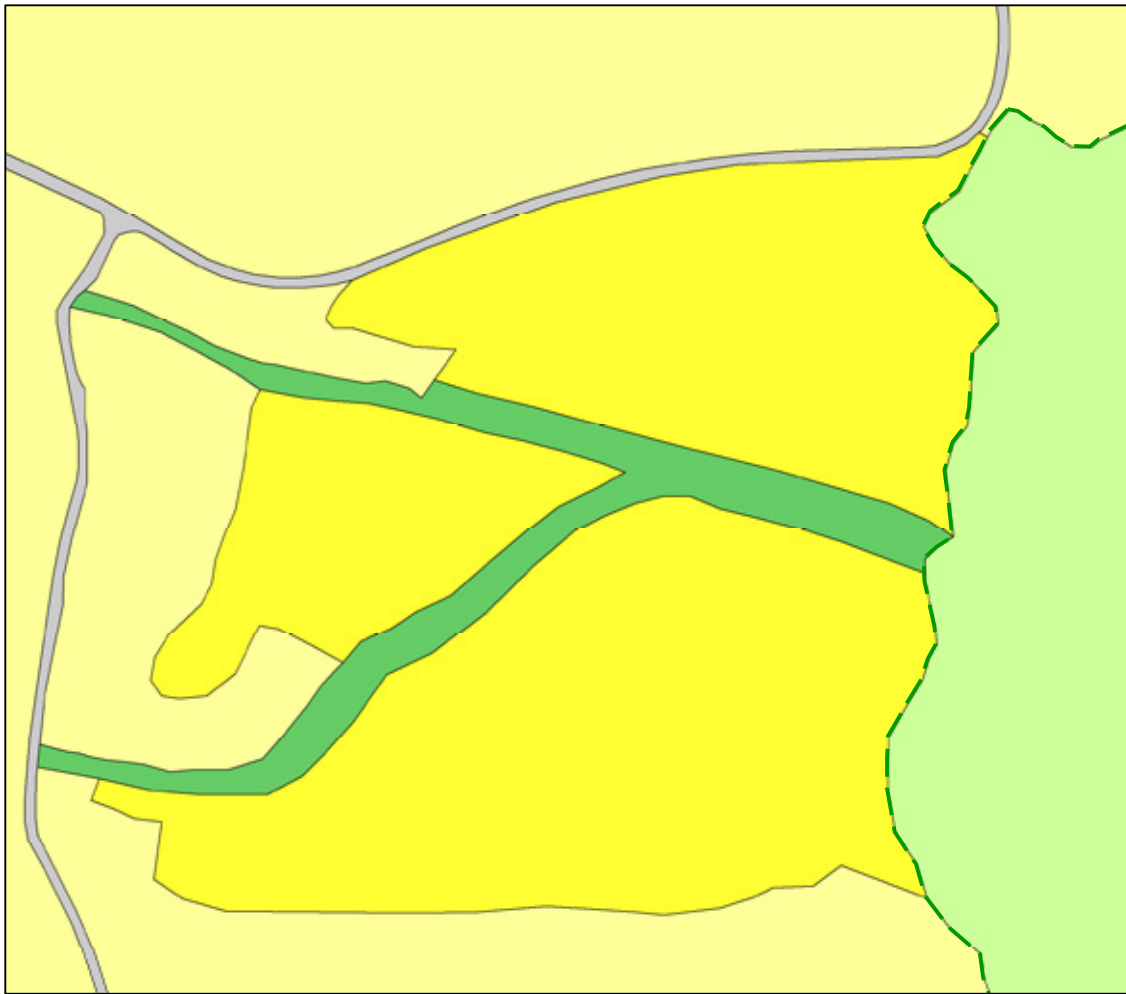
#### 4.5.4.3 Nokre døme på generelle føresegner til område for grønstruktur

Følgjande generelle føresegner kan vere aktuelle å nytte til føremålet grønstruktur:

##### 4.5.4.3.1 Føresegner om miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur, medrekna om mellombelse og flyttbare konstruksjonar og anlegg (§ 11-9 nr. 6)

Her får kommunen også heimel til å gje generelle føresegner om til dømes krav til miljøkvalitet (grenseverdiar) for luftkvalitet, støy (jf. behovet for å ta vare på stille områder til rekreasjon *sikre stille område for rekreasjon* og vasskvalitet. Det er ein føresetnad at slike generelle føresegner er utgangspunkt for det vidare arbeidet med reguleringsplanar.

Figur 4.10 Grønstruktur i fortetningsområde i byar.



**FORENKLET UTDRAK AV TEGNFORKLARING - PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

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

Nåværende      Framtidig  
            Boligbebyggelse

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

     Veg

**GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)**

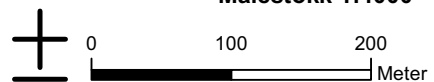
     Turdrag

**LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR) (PBL § 11-7, nr 5)**

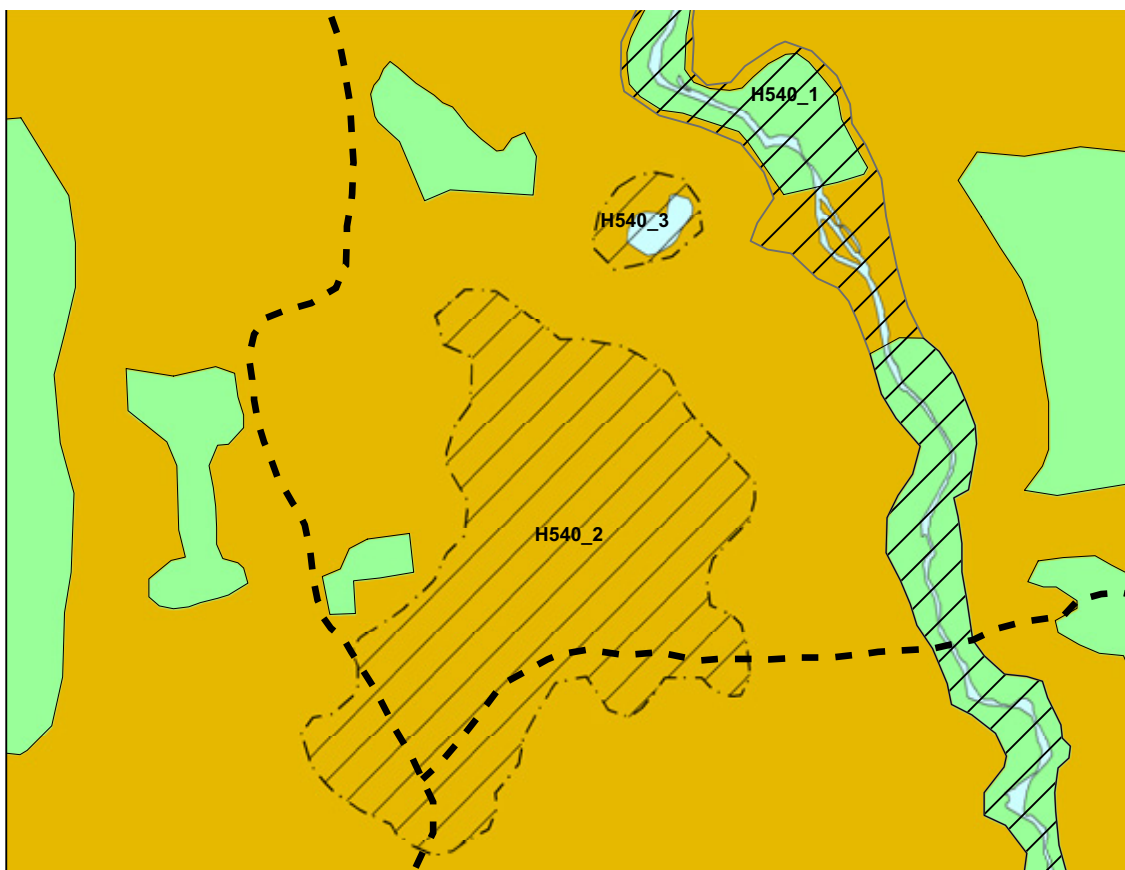
     LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

**Linjesymboler**

     Grense for arealformål  
      Markagrense



Figur 4.11 Arealføremålet grønstruktur med føresegner.



**FORENKLET UTDRAK AV TEGNFORKLARING - PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

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

Nåværende      Framtidig  
      Bebyggelse og anlegg

**GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)**

     Grønnstruktur

**HENSYNSONER (PBL § 11-8)**

**SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN**

     Grønnstruktur

**Linjesymboler**

     Grense for arealføremål

     Turvegtrase

0    100    200  
 Meter

**Målestokk 1:9000**



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



## 4.5.5 Forsvaret

### § 11-7 andre ledd nr. 4

#### Forsvaret

Underformål:



ulike typer militære formål, skytefelt/øvingsområde og forlegning/leir.

Føremålet omfattar område der verksemda til Forsvaret er hovudføremål. Dette vil vere særskilde militærforlegningar med tilhøyrande bygg og skyte- og øvingsområde med spesielle restriksjonar. Vidare vil militære flystasjonar inngå i føremålet. Føremålet kan også omfatte område for bygg og anlegg som av omsyn til hemmelegghald ikkje kan leggjast ut som vanlege område for bygg og anlegg. Sjå plan- og bygningslova § 20-7 andre leddet om hemmelege militære område og anlegg.

Kontor og liknande som ikkje ligg i tilknytning til område som nemnt over, skal fastsetjast som eller vil inngå i arealføremålet bygg og anlegg. Område som blir nytta i samanheng med øvingar, men der verksemda til Forsvaret ikkje er hovudføremål, kan leggjast ut som omsynssone etter § 11-8 tredje leddet bokstav a. Føresegnene til omsynssona skal då gje restriksjonar for annan arealbruk når området blir nytta til øving.

Forsvaret står i ein spesiell situasjon når det gjeld plan- og bygningslova, med bakgrunn i at behovet for hemmelegghald er i strid med intensjonane i lova om offentleg innsyn. Dette tilhøvet må derfor avklarast mellom kommunen, Forsvaret og andre partar saka vedkjem, i løysinga av den einskilde planoppgåva. Ofte vil det vere eit spørsmål om detaljeringsgrad. I nokre høve vil sjølve eksistensen av eit militært anlegg vere hemmeleg og kan derfor ikkje visast med føremål – Forsvaret.

**Figur 4.12 Fargekodar for underføremål under Forsvaret. Eksisterande arealføremål til venstre, nytt arealføremål til høgre.**

Forsvaret	4001		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20		999966	153-153-102	0-0-20-40
Ulike typar militære føremål	4010								
Skytefelt/øvingsområde	4020								
Forlegning/leir	4030								
Kombinerte militærføremål	4800		CCCC99 FFFFFF	204-204-153 255-255-255	0-0-20-20 0-0-0-0		999966 FFFFFF	153-153-102 255-255-255	0-0-20-40 0-0-0-0

#### 4.5.5.1 Underføremål til § 11-7 andre leddet nr. 4

Område for Forsvaret kan underinndelast til dei funksjonane og føremåla som er aktuelle, t.d. øvingsområde, skytefelt, tryggleikssoner m.m.

#### 4.5.5.2 Føresegner etter §§ 11-9 og 11-10 til føremålet Forsvaret

Her kan det gjevast ei føresegn om at Forsvaret sjølv kan gjere vedtak om utbygging og verksemd innanfor eit avgrensa areal.

Elles kan dei fleste typane føresegner som er aktuelle i tilknytning til arealføremål «bygg og anlegg» etter §§ 11-10 og 11-9, vere aktuelle i område for Forsvaret.

### Døme

- I Forsvarets øvingsområde MS2 kan det etablerast vegar, bygningar og anlegg som naturleg høyrer til øvingsføremålet.

## 4.5.6 Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift (LNFR)

### § 11-7 andre ledd nr. 5







#### Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift

Underformål:

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

Arealføremålet LNFR omfattar hovuddelen av landet og mange ulike former for bruk og verdiar knytte til landbruk, reindrift, natur og friluftsliv. Føremålet kan ikkje underinndelast i kommuneplanen, men det kan, i noka utstrekning, gjevast retningslinjer og føresegner som er omtalte nedanfor. Bruk av R i føremålsnemninga synleggjer at reindrift er ein del av den bundne føremålsskombinasjonen. I kommunar utan reindrift blir nemninga LNF nytta.

Figur 4.13 Fargekodar for underføremål under LNFR. Eksisterande arealføremål til venstre, nytt arealføremål til høgre.

5. Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift (LNFR)	(5000)								
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden	5100		CCFF99	204-255-153	20-0-40-0		99FF66	153-255-102	40-0-60-0
LNFR-areal for spredt bustad-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0		33FF99	51-255-153	80-0-40-0
Spreidde bustadbygg	5210								
Spreidde fritidsbygg	5220								
Spreidde næringsbygg	5230								

### 4.5.6.1 Nærare om landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift som hovudføremål

LNFR-område er i utgangspunktet ikkje byggeområde. LNFR etter plan- og bygningslova § 11-7 nr. 5 bokstav a er dermed samanfallande med hovudføremålet. Slike «reine» LNFR-område blir nytta til å vise areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden.

Dette er areal der det berre er tillate å føre opp bygningar eller setje i verk tiltak som er nødvendige for drift av landbruk til næringsføremål. Det vil seie jordbruk, skogbruk eller reindrift, medrekna gårdstilknyttet næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden. I tillegg opnar bokstav a for enkle tilretteleggingstiltak for friluftslivet.

Andre bygg (bustad, fritidsbustad, næring m.m.) er ikkje tillatne innanfor LNFR-føremålet etter bokstav a utan planendring eller dispensasjon frå LNFR-føremålet. I eldre planar der LNFR-føremålet er nytta utan at underføremål etter bokstav a eller b er gjevne, er arealføremålet å rekna som gjevne etter plan- og bygningslova § 11-7 nr. 5 bokstav a.

§ 11-7 nr. 5 bokstav b opnar for å tillate noko spreidde bustads-, fritids- eller næringsbygg i LNFR-område, men det er eit vilkår at bygga har eit omfang, ei lokalisering og eit føremål som er nærare fastsette i planen.

I rettleiar *H-2401 Garden som ressurs* blir det avklart nærare kva som ligg innanfor LNFR-omgrepet i plan- og bygningslova. Næringstiltak som inngår i landbruksomgrepet, og som dermed blir rekna som ein del av hovudføremålet LNFR etter § 11-7 nr. 5 bokstav a, er i utgangspunktet tillatne utan ytterlegare planavklaring. Garden som ressurs gjev hjelp til riktig og effektiv sakshandsaming av tiltak på landbrukseigedomar.

Departementet har utarbeidt ein eigen rettleiar, *Planlegging for spreidd bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i LNFR-områder*. Han gjev ei praktisk forklaring på korleis kommunen gjennom bruk av § 11-7 nr. 5 bokstav b, kan passe inn noko spreidd utbygging til annan bruk enn landbruksrelatert verksemd i LNFR-område. Rettleiaren utdjupar lovkommentaromtalen av § 11-7 nr. 5, og samlar det som er relevant for bruk av arealføremålet LNFR spreidd utbygging frå fleire av dei meir overordna planrettleiarane med lenkjer frå departementet.

Dei ansvarlege sektorstyremaktene har utarbeidt eigne temavise rettleiarar om høvesvis *landbruk, reindrift, naturmiljø, friluftslivsinteresser* og *naturmangfald* med meir utfyllande omtale.

#### 4.5.6.2 Frådeling av bygningar i landbruket

Frådeling av bygningar og føremål som ledd i landbruk er etter planen. Slike frådelingar kan likevel gå inn under *jordlova* § 12. Frådeling av byggjetomter til anna føremål enn landbruk vil vere i strid med planen. Også deling av utbygde tomter er i strid med LNFR-føremålet i arealdelen når delinga føreset eller framstår som ledd i bruksending til anna føremål. Til dømes vil frådeling av tomt med eksisterande landbruksbygg, til dømes kårbusad, seterhus og liknande til annan bruk, vere i strid med LNFR-føremålet.

#### 4.5.6.3 Landbruksvegar

Vegar generelt blir fanga opp av plan- og bygningslova som tiltak som er avhengige av søknad om byggjeløyve etter § 20-1.

Landbruksvegar vil likevel vere i samsvar med LNFR-føremålet. *Forskrift om planlegging og godkjenning av vegar til landbruksføremål § 1-3* har nærare reglar for handsaming av landbruksvegar.

#### 4.5.6.4 LNFR-områda kan ikkje underinndelast

I arealdelen i kommuneplanen kan ikkje LNFR-områda underinndelast med rettsleg bindande verknad på ein måte som gjev restriksjonar på landbruksverksemd av omsyn til natur- og friluftslivsinteressene. Det kan heller ikkje knytast separat rettsverknad til natur- og friluftsområde, bortsett frå for randsona til nasjonalparkar og landbruksverneområde.

I nokre høve kan kommunen ønskje å markere kva interesser som er mest dominerande, og gje signal om dette til bruk i einskildsaker. Då kan det etter § 11-8 tredje leddet bokstav c visast (ulike) omsynssoner for landbruk, reindrift, mineralressursar, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller vern av naturmiljø eller kulturmiljø. Det føreset at interessa som skal fremjast, må nemnast uttrykkeleg. For å sikre interessa i omsynssona kan det gjevast retningslinjer om avgrensingar av verksemd og vilkår for tiltak. Det kan òg gjevast

retningslinjer om kva omsyn som skal vektleggjast ved praktisering av annan lovgjeving, så langt kommunen har fått fullmakt etter vedkomande lov.

#### 4.5.6.5 *Tilhøvet til sektorlover i LNFR-område*

Ettersom LNFR-føremålet i arealdelen i kommuneplanen ikkje kan delast, vil det seie at tilhøvet mellom dei ulike føremåla (L, N, F og R) innanfor dette arealføremålet i stor grad blir styrt av anna lovverk. Slik som landbrukslovgjevinga, naturmangfaldlova, friluftslovgjevinga og andre aktuelle lover.

Skal ein gje ei av interessene i kombinasjonen LNFR føremon, må ein nytte reguleringsplan, jf. plan- og bygningslova § 12-5 nr. 5.

*Skogbrukslova* og *jordlova* regulerer i første rekkje sjølve verksemda, men det er også eigne arealføresegner i høvesvis *skogbrukslova* § 17, § 17a, § 19, § 50 og *jordlova* § 9 og § 12. Sjå elles *Ot.prp. nr. 28 (2004-2005) Om lov skogbruk (skogbrukslova)*.

Reindrift og reindriftslova er omtalte i eigen *temarettleiar*.

#### 4.5.6.6 *Nærare om LNFR-område med spreidd utbygging*

Bokstav b omfattar areal for spreidde bustad-, fritids- eller næringsbygg med meir. Det vil seie at bokstav b omfattar LNFR-område der det, i tillegg til nødvendige landbruksbygg (medrekna gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden, jf. omtala av bokstav a over), etter føresegner i planen også kan tillatast spreidde bustads-, fritids- eller næringsbygg etter § 11-11 nr. 2. Vi siktar her til bygningar som ikkje blir rekna som ein del av landbruk eller reindrift. Føresegner etter bokstav b kan også brukast for etablering av småkraftverk for å utnytte vasskraftpotensialet i området. Det er eit krav at omfanget og lokaliseringa av bygningane er nærare markert i planen. Også føremålet bør gå fram. Markeringa kan gjerast direkte på plankartet innanfor føremålsavgrensinga, og/ eller gjennom føresegner som definerer og avgrensar områda konkret med referansar til eintydige og lett observerbare referansar i kart og terreng.

Der føremål etter bokstav b saman med føresegner er nytta, kan dei markerte tiltaka anten gjennomførast på grunnlag av handsaming av einskildsaker, eller på grunnlag av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan kan også følgje direkte av lova, jf. § 12-1, eller av at det i planføresegn blir stilt krav til ein slik plan før gjennomføring av tiltak. Sjå nærare omtale i *Planlegging for spreidde bustad-, fritids- og næringsbygg i LNFR-område*.

##### 4.5.6.6.1 *Bruk av LNFR med spreidd utbygging*

Føremålet med å kunne underinndele LNFR med arealføremålet LNFR spreidd utbygging med tilhøyrande planføresegner er

- å gje rom for å innpasse visse andre bygningar i LNFR-området enn dei som er nytta i primærnærings, utan å gjere det nødvendig med planrevisjon, reguleringsplan eller dispensasjon i det enskilde tilfellet

Det kan også gjevast føresegner om utvidingar av eksisterande spreidd utbygging.

Bokstav b skal berre brukast for reell spreidd utbygging i avgrensa delar av LNFR-område i ein kommune. Dersom kommunen ønskjer å avgrense eit område der det i reguleringsplan skal leggjast til rette for større utbygging innanfor eit område som elles er prega av

landbruk, skal dette visast som «*område for bygningar og anlegg*», ev. som «*område for Forsvaret*». Døme på større utbygging er fritidsbygningar, bustader, næringsverksemd eller masseuttak.

Utgangspunktet for bruk av bokstav b er spreidd bygningsmasse, det vil seie at den overvegande karakteren i området skal vere spredt utbygging og ikkje tett utbygd. Det er vidare krav om at planen/føresegnene må streke opp omfang, lokalisering og type bygningar og føremål som er tillate.

Lovkravet om omfang vil ordinært vere oppfylt ved at arealdelen definerer talet på bygningseiningar innanfor vedkomande område. Det kan definerast anten totalt tal einingar (inkludert eksisterande) eller totalt tal nye einingar innanfor området.

Føresegnene skal avklare om, og i tilfelle kvar og kor mykje, det kan byggjast i LNFR-områda ut over det som har samanheng med LNFR-føremålet. Det inneber at både omfang og lokalisering av bygningane må avklarast under kommuneplanprosessen. Dette er nødvendig for å kunne gje klare rammevilkår til både sektorstyresmaktene og andre interesser det vedkjem.

Utbygging etter desse føresegnene vil vere i samsvar med arealdelen i kommuneplanen. Det skal altså ikkje vere nødvendig med tilleggsvurderingar av rammevilkåra, dette gjeld óg for sektorstyresmaktene, for å avklare kvar einskild byggjesak.

Føresegnene må tilpassast dei forskjellige formene for spreidd utbygging, det vil seie spreidd busetnad eller spreidde næringsbygningar som ikkje er tilknytte stadbunden næring eller spreidde fritidsbygningar.

Nyttar ein ikkje føresegnene innanfor denne ramma, er ikkje vilkåra i lova oppfylt. Ei eventuell byggjesak må i tilfelle vurderast som dispensasjon (plan- og bygningslova kap. 19) eller planendring.

For å unngå å uthole arealdelen i kommuneplanen med dispensasjonar, bør kommunen, dersom han har ein plan som ikkje oppfyller krava i lova, gjennomføre delrevisjon av arealdelen. I den reviderte planen må både lokalisering og omfang av spreidd utbygging vere tilstrekkeleg avklart i samsvar med plan- og bygningslova § 11-11 nr. 2.

Uansett bakanforliggjande planprosess for spreidd utbygging i LNFR-områda, er det nødvendig at konkrete byggjesaker blir handsamaa etter plan- og bygningslova [§ 20-1](#).

#### *4.5.6.6.2 Når er spreidd utbygging aktuelt?*

For kommunane kan det ofte vere vanskeleg å velje det føremålet som kan brukast best ved mindre utbygging.

LNFR-område bokstav b med føresegner etter plan- og bygningslova § 11-11 nr. 2 om spreidd utbygging kan vere mest aktuelt dersom

- utbygging skal skje med enkeltstående bygg over lengre tid og omfanget er avgrensa
- utbygginga skal gjennomførast med stor avstand mellom einingane og med framleis brukbare landbruks-, friluft- eller naturareal mellom
- det framleis er ønskeleg at landbruksstyresmaktene skal ta stilling til frådelling og bygging (jordlova skal framleis gjelde)

- den overvegande karakteren i området er, og kan haldast ved lag som, open og ikkje tett utbygd
- det er lite utbyggingspress i området, og lokale styresmakter vurderer spreidd utbygging som ønskjeleg for å auke attraktiviteten for busetjing (jf. [statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging](#)).

Der LNFR bokstav b blir brukt saman med føresegn om spreidd utbygging av bustader, hytter med vidare etter plan- og bygningslova § 11-11 nr. 2, gjeld [jordlova](#) § 9 og § 12 om samtykke til omdisponering og frådelling for utbygginga. Unntak gjeld for dei tilfella der det er sett krav om reguleringsplan før deling og utbygging kan skje, jf. [jordlova](#) § 2.

I følgjande situasjonar bør det ikkje planleggjast for spreidd utbygging, men heller leggjast opp til å setje av areal til føremål bygningar og anlegg

- i område der det er aktuelt med eit større tal einingar, eller det er stort utbyggingspress
- der einingane kjem så tett eller blir så mange at det ikkje er praktisk mogleg å behalde areala mellom einingane som landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområde
- når det kan vere upraktisk eller konfliktskapande at jordlova framleis skal gjelde
- når området byrjar å få karakter av samanhengande utbygging
- når utbygginga av fleire einingar skal skje samtidig eller over kort tid

Fritidsbygningar vil spesielt måtte avklarast opp mot sektorinteresser som friluftsliv og naturvern, medan spreidd busetnad også må vurderast mot infrastruktur, offentleg service med vidare.

#### 4.5.6.7 Planframstilling

Områdeavgrensing og lokalisering av nye spreidde bustad-, fritids- eller næringsbygg må vere svært presise. Dette for at kommunestyret, fylkeskommunen og statlege styresmakter skal kunne ta stilling til om føreslege arealbruk samsvarer med kommunale og viktige nasjonale og regionale omsyn. Utbyggingsområda skal merkjast med symbol på plankartet, jf. nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister del 2 – teiknereglar.

Dersom det ikkje er føremålstenleg å framstille lokaliseringa på plankartet, har departementet akseptert at gards- og bruksnummer blir oppført på dei tomtene som kan byggjast på. I tillegg bør det gå fram kva føremål bygningsmassen skal ha.

Ei generell føresegn om at alle tidlegare frådelt tomter skal kunne byggjast på for det føremålet dei er frådelt til, oppfyller ikkje kravet i lova til oppføring av lokalisering. Gjennom planprosessen må det gjerast ei meir konkret vurdering av kor mange av tidlegare frådelt tomter det skal opnast for utbygging av i planperioden, og lokaliseringa av desse. At ei tomt tidlegare er frådelt til eit definert føremål, inneber ikkje at det er gjeve førehandssamtykke til å byggje på tomta.

Dersom kommunen har behov for å bruke underføremåla for reguleringsplan for å få den nødvendige styringa, må planframstillinga og -handsaminga for dei aktuelle eigedomane følgje føresegnene i kapittel 12 i lova om reguleringsplan, jf. plan- og bygningslova § 12-1 femte leddet. Desse føresegnene gjev grunnlag for å handsame spesielle delområde på ein slik måte.

## Lokalisering med bruk av planføresegn utan kartfesting

Som alternativ til kartfesting kan lokalisering innanfor store LNFR-område med svært spreidd utbygging, opplyst verbalt i føresegna. Føresetnaden er i så fall at areala der spreidd utbygging kan tillatast, er konkret avgrensa. Dette kan gjerast på fleire måtar, avhengig av forholda på staden

1. Kotehøgd i terrenget
2. Forhold eller avstand til
  - dyrka eller dyrkbar mark
  - driftsbygning i landbruk eller andre bygningar
  - vasskjelde
  - resipient
  - vassdrag
  - naturelement, dvs. utvalde naturtypar og prioriterte artar /økologiske funksjonsområde for prioriterte artar
  - kulturminne
  - fiskeplass
  - støykjelde
  - kyrkjebygg
  - monumentalbygg
  - utsiktspunkt og siktlinjer
  - friluftsområde som er viktige for ålmenta
  - område for tamrein og vilttrekk
  - viltbiotop
  - veg

Kommunen må avklare med til dømes veg- eller vernestyresmaktene i kva for område det vil vere aktuelt å tillate utbygging. Dersom det blir lagt opp til at spørsmålet først skal avgjerast i samband med ei aktuell utbyggings sak, vil ikkje kravet i lova vere oppfylt.

For kulturminneforvaltninga vil ei avklaring ofte innebere at kulturminne i området må registrerast. Dersom behovet for registreringar ikkje er oppfylte, er ikkje arealbruken avklart i forhold til kulturminneinteressene. Alternativt kan det stillast krav om reguleringsplan, og at forholdet blir avklart gjennom denne.

Endring av reguleringsplan som blir vedteken etter delegert mynde, kan ikkje endre hovudtrekka i arealbruken. Det er ikkje høve til å endre arealdisponeringa til andre hovudføremål enn det som går fram av den planen som reguleringsplanen er avleidd frå. Planen skal heller ikkje ha større utstrekning enn det som er nødvendig for å løyse utbygginga på ein føremålstenleg måte.

Dersom eksisterande bygningsmasse til andre føremål enn landbruk skal kunne byggjast opp att etter brann, må arealet leggjast ut som LNFR spreidd utbygging etter § 11-7 andre ledd nr. 5 bokstav b. Eksisterande bygg vil vere tilgjengeleg via basiskartet planen blir utarbeidd på bakgrunn av. Føresegna må presisere at det med spreidd utbygging berre er meint gjenoppføring av eksisterande bygningar.

4.5.6.8 *Føresegner etter § 11-11 til område for landbruks-, natur-, og friluftsføremål og reindrift*  
I område der arealplanen berre definerer hovudføremål for arealbruk, seier plan- og bygningslova § 11-7 tredje leddet at det i nødvendig utstrekning skal gjevast føresegner som klargjer vilkåra for bruk og vern av areala. Slike føresegner kan også knytast til underføremål som er definerte i lova. Det kan for LNFR-område gjevast føresegner etter §§ 11-9 og 11-11, og til dei aktuelle omsynssonene etter § 11-8.

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

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

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

Her omtaler vi føresegner etter nr. 1 og 2. Føresegner etter nr. 3, 4, 5, 6 og 7 er omtalte under føresegner til arealføremålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag». Føresegner etter nr. 4 og 5 er også aktuelle i LNFR-område.

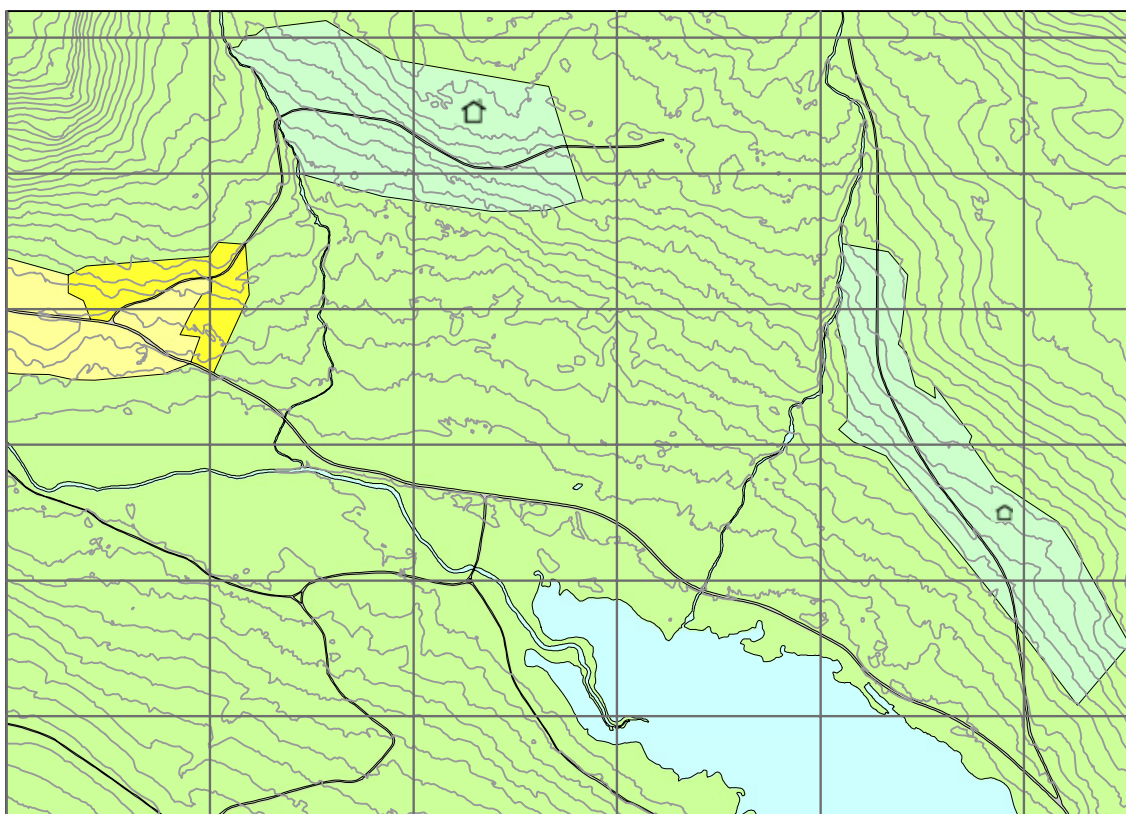
Det er høve til å gje føresegner for landbrukstiltak innanfor føremålet.

Utbygging av landbruksvegar vil normalt ikkje styrast gjennom arealdelen i kommuneplanen. Utbygginga av landbruksvegar i landbruks-, natur- og friluftsområda er styrt av forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksvegar av 1. juli 2015. Det kan dermed ikkje gjevast føresegner etter § 11-11 nr. 1 for landbruksvegar.

*Forskrifta om landbruksvegar* får innverknad også når det gjeld plan- og bygningslova sitt krav om reguleringsplan. I lys av handsaminga vegane får etter forskrifta, vil det ikkje vere naturleg å utløyse reguleringsplikta med mindre det er snakk om anlegg av heilt ekstraordinær storleik. Eller når det til dømes gjeld veganlegg som skal nyttast som tilkomst til hytteområde slik at vegen får kombinert bruk.



Figur 4.14 Kartutsnitt LNFR-område med bruk av spreidd utbygging.



**FORENKLET UTRAG AV TEGNFORKLARING - PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

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

Nåværende      Framtidig  
            Boligbebyggelse

**Linjesymboler**

— Grense for arealformål

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

Veg

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

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

🏠 LNRF-areal for spredt boligbebyggelse

🏠 LNRF-areal for spredt fritidsbebyggelse

**Målestokk: 1:16500**

**4.5.6.8.1 Omfang, lokalisering og utforming av bygg og anlegg i landbruk**

§ 11-11 nr. 1 heimlar føresegner om omfang, lokalisering og utforming av bygningar og anlegg til landbruk og reindrift. Føremålet med heimelen til å gje føresegner om desse forholda er å kunne styre lokalisering og utforming også av denne typen bygg og anlegg, slik at det kjem minst mogleg i strid med andre viktige samfunnsomsyn, og at det blir teke omsyn til dømes til landskap og jordvern.

Det kan ikkje gjevast føresegner av ein slik karakter at dei kan hindre rekningsvarande drift. Føresegna gjev ikkje rett til å innføre eit generelt byggjeforbod. Det er uansett eit krav om at føresegna skal vere rimeleg, og kunne grunngjevast i dei omsyna som planlegginga

skal vareta. Når kommunen ønskjer å bruke heimelen, bør utforminga skje i nært samråd med involverte styresmakter, medrekna landbruksstyresmaktene.

#### **Døme på føresegn etter § 11-11 nr.1 knytt til kårustader**

- I område for spreidd utbygging (L 3) kan ny bustad (kårbustad) berre byggjast når det er driftsmessig grunngeve behov for det. Eigedomen kan ikkje ha meir enn eitt bustadbygg frå før, jf. plan- og bygningslova § 11-11. Ny bustad (kårbustad) kan berre plasserast på tunet.

#### *4.5.6.8.2 Spreidd utbygging av fritidsbustader i landbruks-, natur- og friluftsområde*

Når føremålet, omfanget av bygningsmassen og lokaliseringa er oppført i arealplanen, kan kommunen etter § 11-11 nr. 2 gje føresegn om at spreidde bustad-, fritids- eller næringsbygg og annan utbygging, kan tillatast gjennom handsaming av enkeltvise søknader eller reguleringsplan.

Gjennom slike føresegner er det også mogleg å leggje til rette for bygging av bryggjer til bruk for den typen bygg det blir opna opp for. For at føresegna skal kunne gå føre byggjeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8, må det vere fastsett ei anna byggjegrænse på plankartet eller i føresegner, jf. § 1-8 tredje ledd. Fastsetjinga skjer med bruk av KpJuridiskLinjeType – forbodsgrense sjøen i plankartet. Dersom kommunen ønskjer å vise område der det er tillate med konkret opplista tiltak innanfor forbodssona, kan føresegnsområde eventuelt brukast.

Spesielle føresegner for fritidsbygningar i LNFR-områda med krav til areal, høgd, utomhusareal, tiltak som kan tillatast etc. må heimlast i den same føresegna som for fritidsbygningar elles, det vil seie § 11-9 nr. 5.

Naust er uthus for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Der det i kommunepplan er tenkt å opne for spreidd naustutbygging, kan dette med heimel i § 11-11 nr. 2 framstillast på følgjande måtar

- Kommunen kan ved føresegner klargjere at det er høve til spreidd utbygging av naust og vise avgrensinga gjennom føresegnsområde på plankartet. Det kan eventuelt også gjevast namnet «BUN» i føresegnsområdet.
- Dersom kommunen ønskjer å leggje til rette for konsentrert naustutbygging på eit avgrensa område, kan dette visast i plan som eige arealføremål etter § 11-7 nr.1. Ein bruker då føremålet uthus/naust/badehus i [vedlegg I til kart- og planforskrifta](#) med påskrift «BUN» i kartet. Det skal gå fram av føresegna at det gjeld krav om reguleringsplan etter § 11-9 nr.1 for ei slik utbygging.

### **Døme på føresegn etter § 11-11 nr. 2 knytt til spreidd utbygging**

- I område for spreidd utbygging, merkt LSB1 på plankartet, kan det tillatast oppført inntil 6 bustader. Bustadene kan ha inntil 250 m<sup>2</sup> – BRA og gesimshøgde på maks 10 meter frå ferdig planert terreng. Bustad skal lokaliserast til uproductiv mark, nær (maks 75 meter frå) offentleg veg og ha løyve til avkøyrsløse frå vegstyresmakterne. Tilknytning til offentleg vass- og avløpsnett skal vere dokumentert når det blir søkt om byggjeløyve.

### **Døme på føresegn etter § 11-11 nr. 2 til «omfang og lokalisering» av spreidd utbygging**

#### *Døme – spreidd fritidsutbygging*

- I område for spreidd fritidsutbygging – LSF 3 – kan det byggjast 7 fritidshus.
- Det kan ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar mark og heller ikkje på eller innanfor ein avstand av 1 500 meter frå trekkveg for villrein som er vist på eige temakart for Atnasjøen.
- Busetnaden skal lokaliserast langs eksisterande eller planlagt skogsbilveg og ikkje lenger enn 50 meter frå denne.
- Busetnaden kan ikkje oppførast nærare vassdraget enn 100 m.

#### *Døme – spreidd busetnad*

- Før utbygging av område for spreidd busetnad LSB 3 kan starte, skal det utarbeidast detaljregulering som fastlegg plasseringa av bustadene.
- I område for spreidd utbygging LSB 4 kan det byggjast inntil 5 bustader med maksimalt 2 bueiningar i kvar bustad.
- Bustadene skal knytast til eksisterande lovlege avkøyrsløse eller til ny avkøyrsløse til FV 1234. Dei skal liggje nærare offentleg veg enn 100 meter.
- Bustadene skal ha mindre enn 5 km avstand til skule og mindre enn 2 km avstand til butikk og offentleg service.
- Bustadene skal ikkje liggje på dyrka mark. Innanfor føresegnsområde #1 skal bustadene heller ikkje liggje på dyrkbar mark.

#### *Døme – spreidd næringsutbygging*

- I område for spreidd næringsutbygging LSN 1 kan det oppførast 3 bygg for næringsverksemd. Kvart av bygga skal ha grunnflate mindre enn 500 m<sup>2</sup> – BYA.
- Bygningane skal liggje utanfor dyrka mark og nærare offentleg veg enn 25 m.
- I område LSN 1 kan det også oppførast 10 utleiehytter og tilhøyrande serviceanlegg for reiseliv. Anlegga skal liggje utanom dyrka og dyrkbar mark og meir enn 50 meter frå vassdrag og kulturminne.
- Næringsbygningane, inklusive utleiehyttene, skal ha avkøyrsløse til FV 5678.

#### *Døme – ombygging eller bruksendring av driftsbygningar i landbruket til turistverksemd*

- I føresegnsområda #4, #5 og #6 i område L7, kan eksisterande driftsbygningar mv. i landbruket byggjast om og bruken endrast til bygningar for turistverksemd.

Føresegner for småhusbusetnad elles er omtalt og vist med døme i tilknytning plan- og bygningslova § 11-11 nr. 2. Sjå også § 11-9 nr. 5 og 6.

#### 4.5.6.9 Generelle føresegner etter § 11-9 til område for landbruks-, natur-, og friluftsføremål og reindrift

Også heimlane for generelle føresegner kan brukast i LNFR-område så langt dei passar, men føresegnene kan ikkje leggje restriksjonar på landbruksdrift ut over det som går fram av § 11-8 tredje ledd bokstav c og § 11-11.

#### 4.5.6.10 Nærare om omsynssoner etter § 11-8 for å fremje oppgjevne interesser i LNFR-område

For meir rettleiing om omsynssoner, sjå kapittel 4.6.

##### 4.5.6.10.1 Omsynssone etter § 11-8 tredje ledd bokstav a sikringssoner i LNFR – fare for ras, flaum mv.

Nokre område er særleg utsette for fare som flaum, skred, radon og liknande, og bør derfor ikkje byggjast på. Desse kan sikrast i arealdelen i kommuneplanen gjennom bruk av omsynssone § 11-8 tredje ledd bokstav a med føresegner om nødvendige restriksjonar. Om nødvendig kan dette følgjast opp med reguleringsplan med tilsvarande innhald, jf. plan- og bygningslova § 12-6 og § 12-7.

For ytterlegare informasjon og rettleiing om arealbruk i fareområde langs vassdrag og rasutsette område, sjå [NVE sine rettleiarar knytte til flaum- og skredfare](#).

Aktuelle reglar og rettleiingar om tryggleik og beredskap er omtalt nedanfor under omsynssoner.

##### 4.5.6.10.2 Omsynssone etter § 11-8 tredje ledd bokstav c knytt til særskilte omsyn og reglar i LNFR-område

I LNFR-område kan i utgangspunktet alle typar omsynssoner etter § 11-8 nyttast. Forholdet mellom landbruks-, natur- og friluftslivsomsyn og -interesser med sikte på å leggje restriksjonar på landbruk, kan berre gjerast ved bruk av omsynssone bokstav c. Føresegner og retningslinjer til omsynssona må slå fast restriksjonane for landbruksverksemda. Restriksjonane må vere grunnleggjande ut frå omsynet til dei andre interessene. Det kan til dømes brukast for å ta vare på førekomstar av utvalde naturtypar eller prioriterte artar og deira økologiske funksjonsområde.

§ 11-8 tredje ledd bokstav c tredje og fjerde ledd fastset at det som utgangspunkt berre kan gjevast føresegner som strekar opp retningslinjer for forholdet mellom interessene i føremålet. Kva slike retningslinjer går ut på, er tematisk og omfattar

- landbruk
- reindrift
- mineralressursar
- friluftsliv
- grønstruktur
- landskap
- bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med oppføring av interesse.

Sjå også [kapittel 4.6.4](#). Sone med særlege omsyn til landbruk, reindrift, mineralressursar, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med oppføring av interesse.

### **Omsynssoner i LNFR-område kan representere**

- jord- og ressursvern – særleg omsynssone jordvern med retningslinje (omsynssone avgrensing blir også oppført som «jordverngrense»<sup>1)</sup>)
- næringsdrift (omsynssone verdifulle mineralressursar, vassressursar, mv.)
- naturmiljø og område med viktig naturmangfald – særleg område for prioriterte artar og for utvalde naturtypar/økologiske funksjonsområde for utvalde naturtypar
- landskap
- geologi
- friluftsliv
- kulturmiljø
- verknader for praktisering og dispensasjonar mv.
- når er det behov for å vurdere bruk av reguleringsplan
- når er det er nødvendig eller behov for å stille krav om reguleringsplan – eventuelt i form av områderegulering eller detaljregulering. Dette kan eventuelt knytast til eit kvilande plankrav som i tilfelle vil fange opp tiltak når dei blir aktuelle
- når det er behov for å bruke bandlegging – som også kan innebere krav om reguleringsplan
- aktiv bandlegging med sikte på regulering eller anna vedtak etter plan- og bygningslova, eller særlovshandsaming. Då tek kommunen på seg ei plikt til å starte og gjennomføre planlegging innan fire år. Dette kan eksempelvis gjelde vern eller restriksjonar av friluftsområde (markaområde) ut over det dei alminnelege heimlane for LNFR-område gjev opning for
- behov for restriksjonar på ferdsel i randsoner til verneområde
- behov for drikkevassrestriksjonar i LNFR-område

<sup>1)</sup> Omriss av omsynssoner for jordvern kan danne utgangspunkt for innteikning av ei langsiktig jordverngrense i kommuneplanen. Ei slik grense er ikkje rettsleg bindande, men kan om nødvendig visast som ei informasjonslinje. Det bør i tilfelle seiast noko meir i planskildring om kva ei slik linje er meint å vere – i tillegg til den formelle planinformasjonen. I område der eksisterande og planlagde utbyggingsområde grensar ut mot landbruksareal, og der det er vurdert føremålstenleg å markere ei grense for framtidig bygningsmasse ut mot landbruksareala, kan ei slik grense markerast i kommuneplanen som byggjegrænse med tilhøyrande planføresegn. Ei slik byggjegrænse vil dermed ha rettsverknad. Til denne byggjegrænse bør det då gjevast ein forklarande tekst, som eksempelvis «Byggjegrænse – langsiktig grense for utbygging».

#### *4.5.6.10.3 Randsoner rundt verneområde – bindande føresegner*

Som omtalt over, er det berre i randsona til nasjonalparkar og landskapsvernområde det er mogleg å gje føresegner eller bruke omsynssone som innskrenkar rommet for å utøve reindrifts- eller landbruksverksemd i LNFR-område.

Sjå dømet nedanfor for nærare omtale av verkemiddelet og bruk av ei slik omsynssone med føresegner.

## **Randområde til verneområde og regulering av ferdsel**

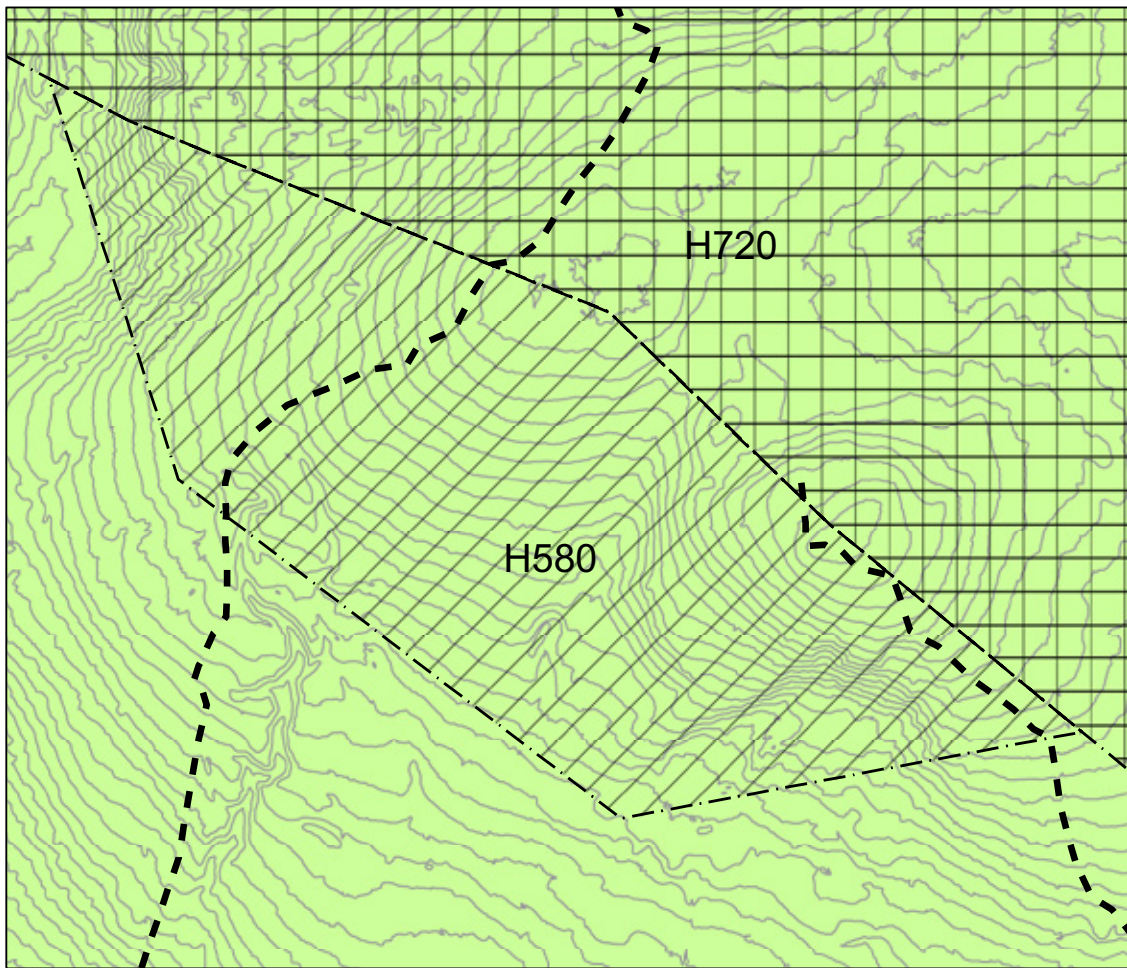
Plansituasjon og verdier som skal varetakast

I randsona til verneområde, der verneføremålet til dømes er villrein, kan ei differensiert ferdselsavgrensing inngå som ein del av ei planløysing, der sårbarheita når det gjeld ferdsel berre knyter seg til visse tider på året. Føremålet er å sikre at artar som til dømes villrein ikkje blir utsette for uønskt forstyrring i sårbare periodar. Dei same problemstillingane kan til dømes gjelde fuglefredingsområde.

Aktuelle verkemiddel i plan- og bygningslova

For randsoner til nasjonalparkar og landskapsvernområde kan det samtidig med fastsetjing av verneforskrift for nytt verneområde eller revisjon av verneforskrift eller forvaltningsplan for etablerte verneområde, fastsetjast omsynssone etter pbl. § 11-8 tredje leddet bokstav c med føresegner, for å hindre at verneverdiane i området blir vesentleg ringare. Dette inneber at kommunane i sin kommuneplan fysisk avgrensar ei randsoner der det kan knytast føresegner for varetaking av verneverdiane i sjølve verneområdet. Det kan ikkje gjevast føresegner for varetaking av verdier som berre er i randsona. Alternativt kan pbl. § 11-11 nr. 6 heimle opning for å gje føresegner om ferdsel i område sette av i kommuneplanen med arealføremålet LNFR-område (spesielle verneomsyn), eller bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. § 11-7 nr. 6.

Figur 4.15 Randområde til verneområde og regulering av ferdsel.



**FORENKLET UTDRAK AV TEGNFORKLARING - PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

**LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL  
SAMT REINDRIFT (LNFR) (PBL § 11-7, nr 5)**

Nåværende      Framtidig



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

**HENSYNSONER (PBL § 11-8)**



Randområder til nasjonalpark/landskapsvernområde



Båndlegging etter lov om naturvern

**LINJESYMBOLER**



Turvegtrase



**Målestokk 1:10 000**

0 115 230  
Meter

#### 4.5.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

##### § 11-7 andre ledd nr. 6

##### **Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone**

Underformål:

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

##### **Vedlegg I til kart- og planforskriften utvider lovens inndeling av områder for bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone**

Samlede underformål:

ferdsel, ankringsområde, opplagsområde, riggområde, farleder, havneområder i sjø, småbåthavn, fiske, akvakultur, drikkevann, natur- og friluftsområder hver for seg eller i kombinasjon

Føremålet omfattar alle typar arealbruk på eller i sjø og vassdrag, og eventuelt tilhøyrande strandsone. Det skal eller kan brukast for å planleggje både sjøareala, overgangen mellom sjø og land og dei sjønære landareala.

Med tilhøyrande strandsone meiner vi områda innover på land så langt arealbruken har direkte samanheng med sjø eller vassdrag og arealbruken der.

Same føremål kan brukast i vatn og på land der det er føremålstenleg, slik at det blir ein samanheng i arealstyringa i overgangen mellom land og sjø og vassdrag. Føremålet bør ikkje trekkjast lenger inn på land enn det som trengst for å få nødvendig samanheng. Arealføremål, omsynssoner og supplerande føresegner er felles for både land- og sjøareal og for land- og vassdragsarealet, og skal gjere det mogleg å planleggje sjø- og/eller vassdragsareal og landareala på ein heilskapleg måte. Det er framleis fullt høve til å planleggje sjø- og vassdragsareal utan å ta med landareal under dette føremålet.

Dette føremålet kan nyttast der det til dømes i samband med planlegging av ein kyststi/turveg, er viktig å regulere både sjøareala, overgangen mellom sjø og land og dei sjønære landareala med tanke på friluftslivet. Dette føremålet kan også brukast for å ta vare på førekomstar av utvalde naturtypar, prioriterte artar og økologiske funksjonsområde for prioriterte artar.

Vidare kan føremålet nyttast der det av omsyn til næringsinteresser er ønskjeleg å sjå sjøareala, overgangen mellom sjø og land og dei sjønære landareala under eitt. Dette vil vere føremålstenleg i samband med fiske og akvakultur, der tilgang til fiskemottak eller fiskeslakteri i strandsona er viktig både frå land og sjøsida. Kystkonturen bør visast på plankartet slik at grensa mellom sjø- og landareal er tydeleg. Departementet har gjeve ut eit [rundskriv \(H-6/18\)](#) om lover og retningslinjer for planlegging og ressursutnytting i kystnære sjøområde [retteleiar om planlegging i sjø](#).

Rettleiaren gjev råd om val av plantypar og planframstilling av regionale og kommunale planar i kystnære sjøområde.



Arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner kan underinn- delast i område for ferdsel, farleier, fiske, akvakultur, naturområde og friluftsområde kvar for seg eller i kombinasjon. Vidare følgjer det av § 11-11 nr. 3 at det kan gjevast føresegner om at arealbruken kan fastsetjast særskilt for høvesvis vassoverflata, vassøyla og botnen i sjø eller vassdrag. Sjå også § 11-11 nr. 5, 6 og 7. Det kan også omfatte grunnvatnet, til dømes for å sikre drikkevasskjelder.

Underføremåla under bruk og vern av sjø og vassdrag er uttømmende nemnde i lova og vedlegg I til kart- og planforskrifta.

Med **vassdrag** meiner vi alle elvar og bekkar, innsjøar og andre vassamlingar som har kontinuerleg tilløp. Sjå [definisjonen av vassdrag i vassressurslova](#).

For dei fleste vassdrag vil det i praksis neppe vere same behov for å underspesifisere arealbruken som i sjø. Men også her, særleg i større innsjøar og elvar, kan det vere aktuelt å føre opp kva for arealbruk som er tillate eller forbode i området. Til dømes kan vern av delar av vassdrag eller innsjø ved sikring av botn, breidder og kantsone med vegetasjon, vere aktuelt. Sjå også omtale i lovkommentaren av samordna vassplanlegging som ei felles planoppgåve etter plan- og bygningslova § 3-6.

**Figur 4.16 Fargekodar for underføremål under bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner. Eksisterande arealføremål til venstre, nytt arealføremål til høgre.**

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	(6000)								
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6001		CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0		66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Ferdsel	6100		66CCFF	102-204-255	60-20-0-0		0099CC	0-153-204	80-20-0-20
Ankringsområde	6110		33AFAF	51-175-175	49-0-0-31		009999	0-153-153	60-0-0-40
Opplagsområde	6120								
Riggområde	6130								
Farleier	6200		66CCFF	102-204-255	60-20-0-0		0099CC	0-153-204	80-20-0-20
Hamneområde i sjø	6220		33CCCC	51-204-204	60-0-0-20		66B4B4	102-180-180	31-0-0-29
Småbåthamn	6230								
Fiske	6300		6699FF	102-153-255	60-40-0-0		66FFFF	102-102-255	60-60-0-0
Akvakultur	6400		FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0		CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Drikkevatt	6500		99CCFF	153-204-255	40-20-0-0		3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600		99FFFF	153-255-255	40-0-0-0		00D0DF	0-236-236	93-0-0-7
Friluftsområde	6700								
Kombinerte føremål i sjø og vassdrag med eller utan tilhørende strandsoner	6800		CCFFFF FFFFFF	204-255-255 255-255-255	20-0-0-0 0-0-0-0		66FFFF FFFFFF	102-255-255 255-255-255	60-0-0-0 0-0-0-0

#### 4.5.7.1 Nærare om sjø og vassdrag som hovudføremål

Grunnvatn, vassdrag og sjøområde dekkjer mange forskjellige behov og funksjonar, samtidi- dig som dei varettek viktige økosystemtenester og eigenverdien sin. Det kan vere

- vassforsyning (drikkevatt, irrigasjon og industri)
- vassreinsing
- å halde oppe økosystem og naturmangfald
- grunnlag for transport
- kommersiell fangst og fiske
- akvakultur og rekreasjon (ferdsel, bading og fiske)
- kraftproduksjon

- råstoffutvinning
- landskapsmessige og kulturhistoriske verdier

*Dei regionale vassforvaltningsplanane* og *forskrift om rammer for vassforvaltninga* gjev føringer for kommunane si planlegging i sjø og vassdrag. I kommunane sin bindande arealplan, eventuelt delplan, kan også tiltak frå forvaltningsplanen sitt tiltaksprogram som gjeld arealbruk, bli sette i verk.

Planer som er vedtekne etter vassforskrifta, fastset miljømål for vatn i både vassdrag, grunnvatn og kystvatn, med tilhøyrande tiltaksprogram for å bevare eller forbetre vassmiljøet slik at ein når miljømåla. All arealplanlegging i kystvatn må derfor ta omsyn til desse planane. Særleg gjeld dette dersom det er planlagt ny aktivitet eller nye inngrep som kan endre miljøtilstanden eller gjere det vanskelegare å nå vedtekne miljømål. I slike tilfelle må ein oppfylle krava til utgreiing og vilkår etter vassforskrifta § 12.

Forskjellige brukarinteresser vil i stor grad kunne avvegast og avklarast gjennom kommuneplanlegginga. Det sikrar også eventuell kombinasjon av føremålstenleg fleirbruk, utnytting og vern i områda. Arealdisponering og annan aktivitet omkring vassdraget eller sjøområdet er ofte avgjerande for mogleg bruk av vassområdet.

Det er viktig å kunne sjå samanhengen mellom arealføremåla på sjø og i vassdrag og på tilstøytande areal på land, noko det er høve til å fastleggje gjennom dette arealføremålet. Det er vidare viktig å ha ei heilskapleg vurdering og handsaming av vassressursane i kommuneplanen. Slik kan han fungere samordnande mellom dei forskjellige sektorane og interessene, og gje grunnlag for framtidig planlegging, forvaltning og tiltak om bruk og vern.

I sjøområdet er verkeområdet for plan- og bygningslova avgrensa til ei nautisk mil (1852 meter) utanfor grunnlinjene.

Langs breidda av vassdrag med årssikker vassføring skal kommunane fastsetje eit naturleg vassdragsbelte (*vassressurslova § 11* og *rikspolitiske retningslinjer*). Fastsetjinga er vist i plan-kartet ved bruk av KpJuridiskLinjeType – Forbodsgrense vassdrag.

Føremålet med vassdragsbeltet og kantvegetasjonen er ikkje berre å hindre nedbygging av areala, men også å motverke avrenning (sjå boks om vassressurslova § 11 nedanfor). I område med mykje avrenning frå landbruk eller spreidd utbygging vil varetaking av vassmiljøet, badevasskvalitet og så vidare, krevje at den faktiske arealbruken blir regulert på ein måte som hindrar overgjødsling.

Vanlege verkemiddel her er lokale forskrifter om

- avgrensing av gjødselspreiing i vassdragsnære område
- avgrensing av haustpløying i vassdragsnære område
- avløp i område med spreidd utbygging

Innsjøar og vassdrag er stort sett (unnateke midtstykket i nokre større innsjøar) underlagde privat eigedomsrett. I sjøområde har eigaren av stranda berre eigedomsrett ut til marbakken eller inntil to meters djup. Det er i utgangspunktet fri ferdselsrett på sjøen.

På land må høvet til ferdsel anten

- ha grunnlag i allemannsretten til fri ferdsel i utmark etter friluftsløva
- ein avtale i form av grunneigarløyve der det ikkje er fri ferdsel på privat grunn
- ved at ferdselsretten har grunnlag i hevd eller alders tidsbruk
- det offentlege har erverva bruksrett eller eigedomsrett og opna arealet for ferdsel – gjerne med grunnlag i plan der arealet er lagt ut til eit offentleg føremål

#### 4.5.7.2 Underføremål til § 11-7 andre ledd nr. 6

##### 4.5.7.2.1 Ferdsel

Med ferdsel meiner vi i denne samanhengen alle typar av ferdsel på vatn og sjø tilknytt offentleg og kommersiell verksemd, nyttetraffikk og fritidstrafikk med meir.

Når område er lagde ut til ferdsel (eller farleier), skal ferdselen kunne skje uhindra av andre tiltak. Døme på tiltak i strid med føremålet er plassering av merdar, bøyer eller dumping av masse eller gjenstandar.

##### 4.5.7.2.2 Ankringsområde

Føremålet kan brukast der det er gode forhold for oppankring av fartøy langs kysten i påvente av å kome til kai med vidare. Desse ligg som oftast i tilknytning til hamner og på strategiske stader langs farleiene, men av tryggleikssyn skal dei liggje utanfor sjøve hamna eller farleiene.

Ankringsområde som underføremål går fram av kart- og planforskrifta vedlegg I.

##### 4.5.7.2.3 Opplagsområde

Skipsfarten har på grunn av skiftande konjunkturar tidvis behov for tilgang til område som er eigna til fortøyning over tid. Kommunen kan derfor setje av areal til *opplagsområde*. Nokre av desse er tilrettelagde med landstraum i tillegg til fortøyingspullertar.

Opplagsområde som underføremål går fram av kart- og planforskrifta vedlegg I.

##### 4.5.7.2.4 Riggområde

Føremålet kan brukast i område som er kartlagde som høvelege for riggar, men er også veileigna til oppankring og til å montere vindturbinar og andre arealkrevjande installasjonar. Dette er areal som ligg forholdsvis skjerma til, har gode djupneforhold og god haldebotn for ankring. Riggområda er viktige for det maritime næringslivet, då dei ofte ligg i nærleiken av etablerte næringsområde som verft.

Planføresegnene til riggområde vil klargjere kva som vil vere akseptert bruk av arealet til «rigg og rigging». Eksempelvis kan føresegner fastsetje at det er tillate med ankring og montering av nye installasjonar (petroleumsinstallasjonar og vindturbinar), men at det ikkje er tillate å demontere brukte petroleumsinstallasjonar innanfor arealet.

Riggområde som underføremål går fram av kart- og planforskrifta vedlegg I.

##### 4.5.7.2.5 Farleier

Føresegner om farleier finst i hamne- og farvasslova. Det er med heimel i [hamne- og farvasslova § 7](#) fastsett eiga forskrift som deler inn farleier i hovudlei og bilei.

Med farleier meiner vi i denne samanhengen nærare definerte seglingsleier (transportører) for vass- og sjøtransport og inn- og utseglingsleier for hamner. [Rettleiaren](#) om planlegging i sjøområda har ein nærare omtale av farleiomgrepet i plansamheng.

Sikring av farleier for større skip er mest aktuelt i sjø, men kan også vere aktuelt i nokre større vassdrag som er farbare med fartøy frå sjøen. Ferdsel kan også nyttast i vassdrag for å sikre framkomst for småbåttrafikk eller eventuelle ferjer.

#### 4.5.7.2.6 Hamneområde i sjø

*Føremålet* er tidlegare oppretta for bruk på reguleringsplannivå. Det er føremålstenleg om dette føremålet også blir brukt på kommuneplannivået.

Også hamneområde i sjø kan gå inn under dette føremålet. (Trafikkhamner skal plasserast under arealføremål 2 Samferdselsanlegg). Småbåthamn (medrekna gjestehamn) blir gjerne brukt der det skal etablerast anlegg for småbåtar av meir ålmenn karakter. Bruken skal då ikkje vere knytt til nærare fastsette eigedomar, jf. småbåtanlegg under bygningar og anlegg.

Hamneområde i sjø som underføremål går fram av kart- og planforskrifta vedlegg I.

[Plan- og bygningslova](#) og [hamne- og farvasslova](#) gjeld side om side. Lovene vil supplere og utfylle kvarandre i sjøområde. Kommunen som hamne- og farvasstyresmakt vil innanfor ramma av hamne- og farvasslova, kunne setje fartsavgrensingar i sjøen og avgrensingar for fortøyingsinnretningar i farlei med meir. Det er tilrådd å sjå kommunale arealplanar i samheng med reguleringar etter sektorlover, som til dømes område for friluftsliv der det er ønskeleg med fartsavgrensingar.

[Motorferdsellova](#) har reglar (medrekna forbod) om motorisert ferdsel i vassdrag.

#### 4.5.7.2.7 Fiske

I sjøen gjeld [havressurslova](#), medan i vassdrag er det først og fremst [lakse- og innlandsfiske-ova](#) og [naturmangfaldlova](#) som gjev hovudføresegnene for fiskeforvaltninga.

Underføremålet «fiske» omfattar all hausting av viltlevande marine ressursar i sjø, jf. [havressurslova](#).

Ulike fiskeføremål kan i planen spesifiserast som område for fiskebruk, låssetjingsplassar, gyte- og oppvekstområde med vidare. Ei slik arealdisponering bør i tilfelle supplerast og sikrast gjennom planføresegner. Dette føremålet kan brukast for å sikre vassareal for næringsfiske eller fritidsfiske, men det kan også med nærare presisering brukast til dømes til vern av gyte-, vandrings- eller opphaldsstadene til fisken.

#### 4.5.7.2.8 Akvakultur

Akvakultur er alle typar av oppdrettsanlegg, skjelfarmer, produksjon av algar og liknande, jf. [akvakulturlova](#).

Som dei andre føremåla vil akvakulturanlegg kunne leggjast ut som eige underføremål etter plan- og bygningslova § 11-7 nr. 6. Ved planlegging av akvakultur vil også plan- og bygningslova § 11-7 nr. 1 Bebyggelse og anlegg vere aktuell, jf. omtale nedanfor om føresegner. Dette vil særleg gjelde landanlegg.

Ankringsområdet ved anlegga bør også visast i planen, anten som sikringszone, føremålet akvakultur, eller kombinert føremål med akvakultur. Dersom ein ønskjer å skilje mellom forskjellige typar oppdrett og akvakultur, kan føresegn til planen definere kva former for oppdrett og artar som er tillatne.

I sjø og vassdrag er det ope for å planleggje område for ålmenn fleirbruk (ferdsel, fiske-, natur- og friluftsområde), der meir spesifikk bruk av sjøen eller vassdraget ikkje er teke opp. Akvakultur kan inngå i dette fleirbruksføremålet der det er føremålstenleg, men akvakultur representerer i motsetning til dei andre føremåla her stort sett ein eksklusiv bruk. Ein bør derfor vere tilbakehalden med å inkludere område for akvakultur i område for ålmenn fleirbruk. Dersom akvakultur inngår i fleirbruksføremålet, oppnår ein lite styring og interesseavklaring og krev at heile området blir konsekvensutgreidd, noko som kan tale for å setje av meir avgrensa areal som eigne akvakulturområde.

Sjølv om eit område er sett av til akvakultur i kommuneplanen, krev det også konsesjonshandsaming etter akvakulturlova. Det er viktig med ei god samordning mellom kommuneplanen og akvakulturlova, slik at områda som er sette av til akvakultur, gjev tilstrekkeleg planavklaring og er relevante for seinare konsesjonshandsaming. Reguleringsplan kan også brukast for akvakultur i sjø dersom særlege forhold tilseier det, men vil på grunn av detaljeringsnivået i denne plantypen vanlegvis ikkje vere føremålstenleg.

#### 4.5.7.2.9 Skjelsand

Skjelsanduttak er **ikkje** eige underføremål i plan- og bygningslova. Ein kan setje av areal til skjelsanduttak ved å bruke det generelle føremålet «bruk og vern av sjø og vassdrag» og spesifisere bruken nærare gjennom føresegner. Føresegner etter § 11-11 nr. 3 kan gjevast om «bruk og vern av vannflate, vannsøytle og bunn», og dette gjev rom for å styre skjelsanduttak. Ei annan måte kan vere å nytte føremålet råstoffutvinning etter § 11-7 nr. 1, dersom det blir vurdert meir føremålstenleg.

#### 4.5.7.2.10 Drikkevatn

«Drikkevatn» kan førast opp som eige underføremål. Kommunen kan gjennom arealplanen bestemme vasskjelde for drikkevatn og arealbruk i nedbørsfeltet og område med avrenning til drikkevatn og grunnvassførekomst. Det kan setjast nærare krav til arealbruken. Det kan også innførast restriksjonar av omsyn til drikkevassforsyninga gjennom omsynssone etter § 11-8 tredje ledd bokstav a og føresegner til omsynssona og til føremålet, jf. plan- og bygningslova § 11-11 nr. 3 og 5. Slike restriksjonar kan også omfatte grunnvassførekomst.

Sikring av drikkevatn er underlagd eigne krav og føresegner i [drikkevassforskrifta](#) (fastsett 4. desember 2001 med heimel i lov om matproduksjon og mattrygghet med vidare). Også [vassressurslova](#), [vassforvaltningsforskrifta](#), [vassdirektivet](#) og eventuelle regionale planar er aktuelle grunnlag for drikkevassforvaltninga. Sjå eigen [retteiar frå Mattilsynet om drikkevassforskrifta](#).

#### 4.5.7.2.11 Natur- og friluftsområde kvar for seg eller i kombinasjon

Naturområde i sjø og vassdrag omfattar alle område der inngrep og tilrettelegging ikkje er tillate. Slike område vil vere aktuelle for førekomst av utvalde naturtypar og prioriterte artar eller økologiske funksjonsområde for prioriterte artar. Naturområde i sjø eller vassdrag har sin parallell i natur («N» i LNFR-område) på land.

Døme på inngrep og utnytting som kan kome i konflikt med naturområde, vil vere utfylling i sjø, sand- og grusuttak, bryggje og andre fortøyingsinnretningar og akvakulturanlegg.

Friluftsområde i sjø og vassdrag, eventuelt med tilhøyrande strandsone, er område der bruken av området til friluftsliv skal gjevast fortrinn. I vassdrag kan føremålet friluftsområde vere aktuelt å bruke for å sikre vassareala til ålmenn friluftsbuk. I eit friluftsområde vil rettsverknaden av planen innebere at tiltak som vil vere til ulempe for føremålet ikkje er tillatne, til dømes bøyer og liknande, slik at dei ikkje kan plasserast der.

*Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag* skal leggjast til grunn ved planlegging i dei områda som blir ramma. Avgrensinga og forvaltninga av vassdragsbeltet bør differensierast etter registrerte verneverdiar og arealtilstand i tråd med kriteri i retningslinjene. Vassstrengen bør i arealdelen i kommuneplanen leggjast ut til naturområde, friluftsområde eller ein kombinasjon av desse. Kommunen fastset vegetasjonsbeltet ved bruk av KpJuridiskLinjeType – forbodsgrense vassdrag. Dersom kommunen ønskjer å vise område der det er tillate med konkret opplista tiltak innanfor forbodssona, kan føresegningsområde eventuelt brukast i staden for.

Føresegner etter § 11-9 nr. 5 til 7 og § 11-11 nr. 1 og nr. 5 blir brukte for å sikre kantsoner langs vassdrag med kantvegetasjon når underføremålet natur- og friluftsområde under hovudføremål nr. 6 blir trekte inn på land. Slike føresegner kan også få verknad for inngrep og verksemd i landbruket og stadbunden næring.

Føresegnene kan seie at

- det for eit område på inntil 100 meter langs vassdrag skal vere forbode å setje i gang med konkret nemnde byggje- og anleggstiltak
- kantvegetasjonen skal sikrast eller oppretthaldast
- ålmenta skal sikrast tilgang til strandsona

Om nødvendig kan desse områda etter vurdering også bandleggjast mellombels etter plan- og bygningslova § 11-8 tredje ledd bokstav d, med sikte på regulering til eksempelvis naturområde, friluftsområde eller friområde.

*4.5.7.3 Rettsverknaden av arealføremål og føresegner ved til dømes utfylling i vassdrag*  
Spørsmål om ei utfylling i vassdrag er i strid med plan for området, må vurderast konkret. Det er verdt å merke seg at verksemd i plan er rekna som tiltak, jf. plan- og bygningslova § 1-6 første ledd siste setning. Dersom det er i strid med arealføremålet i planen, vil tiltaket krevje dispensasjon. Det same gjeld dersom tiltaket er i strid med føresegner i planen eller omsynssoner. Også regional vassforvaltningsplan og vassforskrifta § 12 om nye tiltak kan kome inn.

Terrenginngrep i form av utfylling til anna enn landbruksføremål vil vanlegvis vere i strid med LNFR-føremålet i arealdelen i kommuneplanen. Dette gjeld der vassdraget inngår i LNFR-føremålet. Det kan også gjelde der vassdraget ikkje inngår i føremålet, men landarealet inntil vassdraget er LNFR-område og utfyllinga vedkjem og tek utgangspunkt i landarealet.

Det er berre dei byggje- og anleggstiltaka som er konkret oppgjevne, som er forbodne. Terrenginngrep (til dømes utfylling) vil ikkje vere å rekne som byggjetiltak, og det må

gå klart fram av føresegnene dersom eit slikt forbod skal ramme terrenginngrep. Der kommunen ønskjer å forhindre utfylling innanfor eit LNFR-område som ikkje er i strid med dette arealføremålet, må det gå klart fram av føresegna til planen at han omfattar terrenginngrep eller utfylling også i landbruk. Det kan dessutan gjevast føresegner for å sikre eller oppretthalde kantvegetasjon.

Dersom kommunen ikkje har heimel til å avslå ein søknad om løyve til utfylling, og ønskjer å forhindre tiltaket, vil kommunen kunne leggje ned mellombels forbod mot tiltaket etter plan- og bygningslova § 13-1. Deretter kan kommunen endre arealdelen i kommuneplanen, anten ved å endre føremålet eller presisere føresegnene.

Det kan vere parallell søknadsplikt etter anna lovverk for terrenginngrep, eksempelvis fyllingar. Terrenginngrep kan også vere i strid med andre lover, til dømes § 11 i [vassressurslova](#) om kantvegetasjon, vassforskrifta § 12 om nye tiltak, [naturmangfaldlova](#) med vidare.

Vassressurslova pålegg grunneigarar og tiltakshavarar å oppretthalde kantvegetasjonen. Dersom han blir fjerna i strid med § 11, kan det gjevast pålegg om retting i form av reetablering etter § 59 i [vassressurslova](#). Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) som vassdragsstyresmakt kan fritta frå kravet. Fritak etter § 11 er nødvendig sjølv om kommunen har gjeve løyve til tiltaket etter plan- og bygningslova.

[Vassressurslova](#) høyrer under [Olje- og energidepartementet](#). Eventuelle spørsmål om denne lova må rettast dit.

#### 4.5.7.4 Føresegner etter § 11-11 til område for bruk og vern av sjø og vassdrag

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

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

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

Det er heimlar for føresegner i plan- og bygningslova § 11-11 nr. 3 til 7 for arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag. Vidare kan det vedtakast generelle føresegner etter § 11-9 også for dette føremålet etter behov. Saman vil desse føresegnene gje høve til å sjå strandsone og sjø- og/eller vassdragsareal og vassareal i samanheng. Det kan fastsetjast føresegner om plankrav, miljø- og funksjonskrav, tilgang til strandsona, krav til eventuelle bygningar og anlegg med meir.

Føresegner etter nr. 1 og 2 som knyter seg til LNFR-føremålet er omtalte under dette føremålet.

#### 4.5.7.4.1 *Bruk og vern av vassflate, vassøyle og botn (nr. 3)*

Føresegnene kan fastsetje ulike føremål på overflata, i vassøyla og på botnen både i sjø og vassdrag. Det kan ikkje fastsetjast føresegner om vassføring eller vasstand. Slike føresegner kan også brukast for å fastleggje traséar for røyr og kablar som ikkje fell inn under unntaket i § 1-3.

#### **Døme på føresegner om bruk og vern av område i sjø i dei ulike vertikalnivåa**

- I friluftsområde i sjø VFR 13 skal overflate og botn reserverast ålmenta sin bruk til rekreasjon og opphald. Bruk av motoriserte fartøy og innretningar er ikkje tillate, jf. plan- og bygningslova § 11-11 nr. 3.
- Mellom fastlandet og Lilleøya, Mellomøya og Storøya og/eller mellom Lilleøya og Mellomøya skal røyr og kablar leggjast samla i traséar.
- I naturområde i sjø VN3, skal det i vassflate, vassøyle eller botn ikkje gjerast inngrep eller bruk som kan setje ned, skade eller øydeleggje førekomsten av ålegrasenga og blautbotnområdet, jf. plan- og bygningslova § 11-11 nr. 3.

#### 4.5.7.4.2 *Bygging i strandsona langs sjøen (nr. 4)*

Strandsona langs sjøen har eit generelt forbod mot tiltak i 100-metersbeltet, unnateke fasadeendringar, jf. § 1-8 andre ledd. Byggjeforbodet gjeld uavhengig av arealføremål, med mindre det er fastsett anna byggjegrænse i plan etter plan- og bygningslova § 1-8 nr. 3.

Gjennom føresegn i kommuneplanen kan det tillatast nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen som skal tene til landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs, jf. § 1-8 fjerde ledd.

Byggjeforbodet gjaldt tidlegare ikkje for bygningar med vidare som er nødvendige for nærare bestemte næringar og offentlege føremål, medrekna fangst- og fiskerinæringa. Dette unntaket er teke bort. Der det er behov for å plassere slike bygningar med vidare i 100-metersbeltet, må det gjevast føresegner etter plan- og bygningslova § 11-11 nr. 4. Sjå omtalen av plan- og bygningslova § 1-8 fjerde ledd i lovkommentaren. Det er gjeve [statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen](#) ved kgl. res. 28. mai 2021.

Kommunen kan gjennom føresegn i arealdelen i kommuneplanen jf. § 11-11 nr. 4, tillate oppføring av nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag som skal tene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs. Når ei slik føresegn er gjeven, gjeld ikkje det generelle forbodet for dei tiltaka som samsvarer med føresegna.



Med ferdsel til sjøs meiner vi vanleg transport av folk og varer på sjøen, og ikkje til dømes båttrafikk i samband med fritidsbustad og fritidsbruk langs sjøen. Større kaianlegg og liknande vil elles alltid krevje reguleringsplan.

Kommunane kan dermed ikkje gjennom ei slik føresegn opne for bygging av bryggjer på bustad- eller fritidseigedomar.

#### **Døme på føresegner om bygningar i strandsona i LNFR-område**

- I LNFR-område L8, kan eksisterande fiskemottak vidareutviklast med bygg og anlegg som tilhøyrrer føremålet, jf. § 11-11 nr. 4.
- I LNFR-område merkt L3 på plankartet, kan det oppførast naust (til næringsmessig fiske) i sjøkanten, jf. plan- og bygningslova § 11-11 nr. 4. Naust kan søkjast oppført med inntil 24 m<sup>2</sup> – BYA i, med gesimshøgde inntil kote eller høgdekurve 4 moh. og med minimum 4 meter til nabobygg.

#### *4.5.7.4.3 Byggjegrænse langs sjøen (nr. 4)*

Den saklege rekkjevidda av byggjeforbodet etter § 1-8 andre ledd er at det gjeld så langt ikkje anna byggjegrænse er fastsett i arealdelen i kommuneplanen eller reguleringsplan jf. § 1-8 tredje ledd. Forbodet gjeld i utgangspunktet alle typar bygningar. Det inkluderer også bygningar, mindre anlegg og opplag som skal tene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, med mindre dette er eksplisitt tillate gjennom føresegn i arealdelen i kommuneplanen, jf. § 11-11 nr. 4.

Byggjeforbodet gjeld også der heile eller delar av forbodssona er lagd ut til byggeområde i plan som er vedteken i samsvar med plan- og bygningslova 1985, dersom planen ikkje har fastsett byggjegrænse i planen. Sjå [brev av 8. mars 2017](#) og 25. april 2017 frå dåverande Kommunal- og moderniseringsdepartementet om forholdet til eldre planar. Ved handsaming og vedtak av planar etter plan- og bygningslova 2008 som omfattar forbodssona, må det alltid takast konkret stilling til spørsmålet om bygningar skal tillatast nærare sjøen enn 100 meter. Dersom dette ikkje er gjort, vil byggjeforbodet langs sjø gjelde.

Kommunen må ved rullering av arealdelen i kommuneplanen ta eit medvite standpunkt til spørsmålet om byggjegrænse også der det er gjeldande reguleringsplanar. Der kommunen ikkje fastset ei eiga grænse, vil grænse vere 100 meter. Der kommunen fastset ei anna grænse, vil denne gjelde framfor grænse i eldre reguleringsplanar. Der kommunen vedtek at tidlegare reguleringsplanar skal gjelde, til dømes ved å bruke omsynssone bokstav f i § 11-8 tredje ledd, vil byggjegrænse gjeven i desse planane, gjelde. Kommunen bør gå gjennom dei eldre reguleringsplanane med sikte på miljørevisjon før han treffer eit slikt vedtak.

For å definere byggjegrænse mot sjøen på ein gyldig måte, må det i kommuneplanen gå ein tydlig fram kvar og i kva avstand bygningar kan eller skal plasserast i forhold til strandlinja. Ei slik avklaring må gjerast gjennom planføresegner og juridiske linjer med vidare, som definert i [teiknereglane](#) – i tillegg til sjølve arealføremålet. Plankartet skal vise byggjegrænse ved bruk av KpJuridiskLinjeType – Forbodsgrense sjøen. Dersom kommunen ønskjer å vise område der det er tillate med konkret opplista tiltak innanfor forbodssona, kan føresegnsområde eventuelt brukast. Til dømes kan føresegnene gå ut på at forbodet ikkje skal gjelde ved utviding og eventuell fortetting i område med eksisterande bygg.

#### 4.5.7.4.4 Navigasjonsinnretningar

*Kystverket* opererer navigasjonsinnretningar som består av både visuelle merke og elektroniske signal. Dette er hjelpemiddel for sikker navigasjon langs kysten. *Kystverket* sine navigasjonsinnretningar omfattar blant anna

- fyr
- lykter
- lanterner
- indirekte belysning
- lysbøyer og stakar
- faste merke
- radarsvararar
- AIS basestasjonar

Det finst også navigasjonsinnretningar eigde av hamnevesen, private med fleire.

*Kystverket* og andre aktuelle aktørar er avhengige av at drift og vedlikehald av navigasjonsinnretningane kan gjennomførast som føreset. Det vil også kunne oppstå behov for rehabilitering eller etablering av nye navigasjonsinnretningar, eksempelvis som følgje av endra mønster i skipstrafikken eller oppdaginga av nye grunnar eller skjer.

Navigasjonsinnretningane vil i stor utstrekning vere i 100-metersbeltet langs kystsona. Det er derfor avgjerande at nødvendige løyve blir følgde opp i tråd med føresegnene gjevne i plan- og bygningslova § 11-11 nr. 4. I samband med kommunale arealplanprosessar bør ein derfor etablere kontakt med *Kystverket* og eventuelle andre eigarar av navigasjonsinnretningar tidleg i planfasen.

#### 4.5.7.4.5 Byggjegrænse langs vassdrag (nr. 5)

Plan- og bygningslova § 1-8 første og siste ledd gjeld for vassdrag.

Etter første ledd skal ein

- ta særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser langs vassdrag.

Etter siste ledd skal ein

- vurdere om det skal fastsetjast grænse på inntil 100 meter, der bestemt opplista byggje- og anleggstiltak med vidare ikkje skal vere tillatne for område langs vassdrag som har innverknad på natur- og kulturmiljø- og friluftsinnteresser, i arealdelen i kommuneplanen etter § 11-11 nr. 5. Det inneber at kommunen kan bestemme at det skal vere forbode å setje i verk bestemt opplista byggje- og anleggstiltak.

Føresegnene må seie eintydig kva for vassdrag forbodet skal gjelde, kor langt forbodet gjeld inn på land (inntil 100 meter), og kva for byggje- og anleggstiltak som skal vere forbodne.

Eit forbod etter nr. 5 kan ikkje brukast slik at det gjeld byggje- og anleggstiltak i landbruket generelt innanfor 100-metersbeltet. Eit forbod må i så fall berre knyte seg til tiltak som er lista opp i planføresegnene, og føresegna må konkret spesifisere kva for tiltak det er forbod

mot. Slik kan ein gjennom planprosessen klargjere om dei andre samfunnsinteressene som knyter seg til dette spesielt verdifulle beltet i desse tilfella, også må ha fortrinn i forhold til dei byggje- og anleggstiltaka i landbruket som er bestemt opplista. Slike tiltak kan vere driftsbygningar, landbruksvegar, mikro- og minikraftverk og masseuttak.

Slike føresegner kan ikkje utformast slik at dei er til hinder for ombygging av eksisterande driftsbygningar på gardstun i strandsona, eller at dei blir gjenoppførte etter brann eller ulykke. Byggjegrensa blir fastsett i plankartet som KpJuridiskLinjeType – forbodsgrense vassdrag. Dersom kommunen ønskjer å vise område der det er tillate med konkret opplista tiltak innanfor forbodssona, kan føresegnsområde eventuelt brukast.

Plan- og bygningslova § 11-11 nr. 1 gjev som i LNFR-område elles, høve til å gje føresegner om omfang, lokalisering og utforming med vidare av byggje- og anleggstiltak også innanfor landbruk av omsyn til vassdraget.

Vidare vil heimelen for generelle føresegner etter § 11-9, medrekna om plankrav og byggjegrenser, kunne vere viktige i og langs vassdrag.

#### **Døme på føresegn om forbod etter plan- og bygningslova § 11-11 nr. 5 og § 11-9 nr. 1. til vassdrag**

- Langs Kulthaugsbekken kan det ikkje oppførast bygningar, medrekna driftsbygningar i landbruket nærare enn 25 m frå djupålen.

Sjå [rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag](#). Sjå oversikt over [verneplanar](#) for kva vassdrag NVE har lista opp som verna/verdifulle, jf. rikspolitiske retningslinjer.

Det kan gjevast føresegner for å sikre kantvegetasjon i denne sona og for å hindre tiltak som avgrensar ålmenta sin tilgang til strandsona.

#### **Døme på føresegn for å vareta kantvegetasjon**

- I føresegnsområde #4 i LNFR-område, L7 skal kantvegetasjonen bevarast i ein avstand på 50 meter på kvar side av djupålen i Langelva, jf. plan- og bygningslova § 11-11 nr. 5.

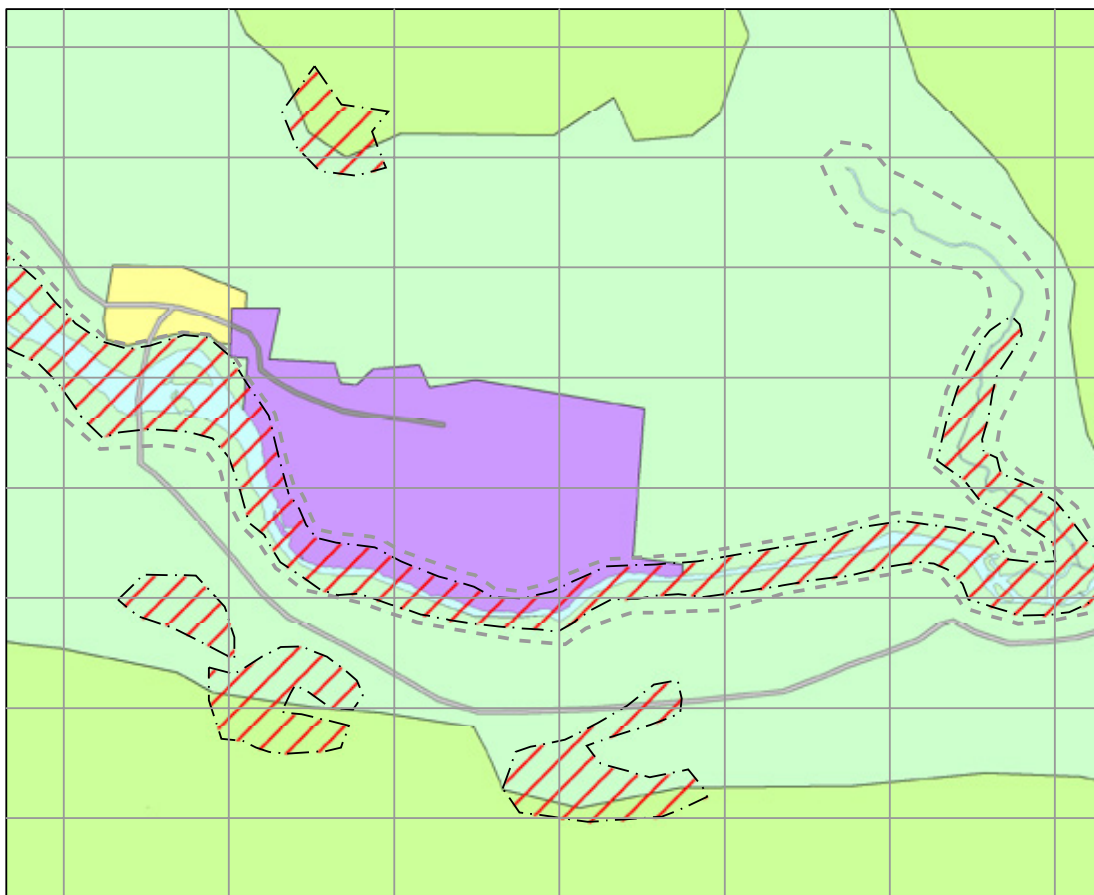
**Vannressurslovens § 11 om Kantvegetasjon**

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

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


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

Figur 4.17 Byggjegrænse mot vassdrag som forbodsgrense vassdrag. Figuren inneheld også omsynssoner for ras-, skred- og flaumfare.



**FORENKLET UTDRAK AV TEGNFORKLARING - PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL**



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

- |   |   |                   |
|---|---|-------------------|
| Nåværende   | Framtidig   | Boligbebyggelse   |
|  |  | Næringsvirksomhet |

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

- |   |   |     |
|---|---|-----|
|  |  | Veg |
|---|---|-----|


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

- |   |   |
|---|---|
|  | LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag |
|  | LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.  |


**HENSYNSSONER (PBL § 11-8)**

- |   |          |
|---|----------|
|  | Faresone |
|---|----------|

**Juridisk linje**

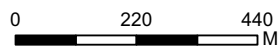
- |  |                        |
|--|------------------------|
|  | Forbudsgrense vassdrag |
|--|------------------------|

**Linjesymboler**

- |  |                   |
|--|-------------------|
|  | Arealformålgrense |
|--|-------------------|



Målestokk: 1:9000



#### 4.5.7.4.6 Ferdsl i område med spesielle verneomsyn og på sjøen (nr. 6)

Kommunen kan i føresegn etter § 11-11 nr. 6 regulere ferdsl i område med spesielle verneomsyn og på sjøen. Ferdslsregulering og avgrensingar kan berre grunnjevast der særlege verneomsyn gjer seg gjeldande, og der desse har større tyngde enn utøvinga av den frie ferdslsretten i eit avgrensa område. Det er tilrådd å vurdere slike ferdslsreguleringar på tvers av kommunegrensar, og samordne dei med styring av ferdsl etter hamne- og farvasslova og i verneområde etter naturmangfaldlova.

##### **Døme på forhold som kan varetakast for å regulere ferdsl i område med spesielle verneomsyn og i sjøen**

- tidsavgrensa innskrenking av ferdsl i viktige hekkeområde for fugl og andre artar
- utvalde naturtypar eller økologiske funksjonsområde for prioriterte artar som er sårbare for ferdsl (støy, terrengslitasje)
- omsyn til friluftsliv
- ferdslsregulering av motoriserte fartøy og innretningar
- ferdsl med fartøy i nærleiken av badeplassar, naturområde, farleier, sjømerke mv.

##### **Døme på føresegnsområde som regulerer ferdsl i område med verneomsyn i sjø**

- I føresegnsområde #8 til sjøområde VFR, skal all aktivitet ta omsyn til leik og badeliv. Motoriserte innretningar er forbodne i perioden mai til september, unnateke kommunal køyring som er nødvendig for vedlikehald av badeplassen, jf. plan- og bygningslova § 11-11 nr. 6.
- I føresegnsområde #6 førekomsten av tareskogen, til sjøområde VN er all ferdsl forbode, jf. plan- og bygningslova § 11-11 nr. 6.
- I føresegnsområde #7 førekomsten av ålegrassenga og blautbotnområdet, til sjøområde med tilhøyrande strandlinje VN, skal all ferdsl gå føre seg langs eksisterande stia, jf. plan- og bygningslova § 11-11 nr. 6.

#### 4.5.7.4.7 Artsgrupper eller artar av akvakultur (nr. 7)

Kommunen har høve til å fastsetje kva for artsgrupper av akvakultur som kan etablerast, anten enkeltvis eller i kombinasjon, jf. § 11-11 nr. 7.

##### **Artsgruppeinndeling innanfor akvakultur kan vere følgjande**

- laks, auge og regnbogeaure
- andre anadrome fiskeartar
- katadrome fiskeartar
- marine fiskeartar
- blautdyr, krepsdyr og pigghudar
- tang og tare

Begrensninger skal gå fram av plankartet med tilhørende bestemmelser. Ved å gi bestemmelser om artsgrupper får kommunen indirekte anledning til å påvirke arealbeslag, aktivitetsnivå, miljøvirkninger og det visuelle uttrykket.

#### **Døme på føresegner til akvakulturanlegg**

- I område for akvakultur VA1, kan det etablerast eitt eller fleire oppdrettsanlegg for laks, auge og regnbogeaure, jf. plan- og bygningslova § 11-11 nr. 7.
- I område for akvakultur VA2 kan det etablerast anlegg for skjeldyrking på botnen. Konesjon frå fiskeristyresmaktene skal vere gjeven.

## **4.6 Omsynssoner med føresegner**

### **4.6.1 Føresegner til omsynssoner**




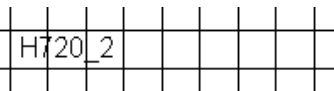


Ved hjelp av døme er bruken av seks typar omsynssoner som lova har definert, gått gjennom i dette kapitlet. Kommuneplanen skal vere ein oversiktsplan og ha forskriftskarakter. Dette er det viktig å hugse på, fordi krava til sakshandsaming aukar med detaljeringa av omsyn til rettstryggleiken til grunneigarar og rettshavar det vedkjem, jf. [forvaltningslova](#) og [lovkommentaren frå departementet](#).

Kva for arealrestriksjonar arealdelen i kommuneplanen fastset i sona, skal gå fram av planføresegner. Det kan gjevast retningslinjer til ein del omsynssoner som ikkje blir sikra direkte av arealdelen i kommuneplanen, men av reguleringsplan eller særlov.

Planføresegner til omsynssoner må ha heimel i § 11-8 tredje ledd bokstav a til f. Vidare kan også generelle føresegner til arealdelen i kommuneplanen etter § 11-9 knytast til omsynssoner saman med føresegner til det underliggjande arealføremålet. Sjå [lovkommentaren frå departementet](#).

Omsynssoner skal teiknast på plankartet med skravur og **alltid** med arealføremål under.

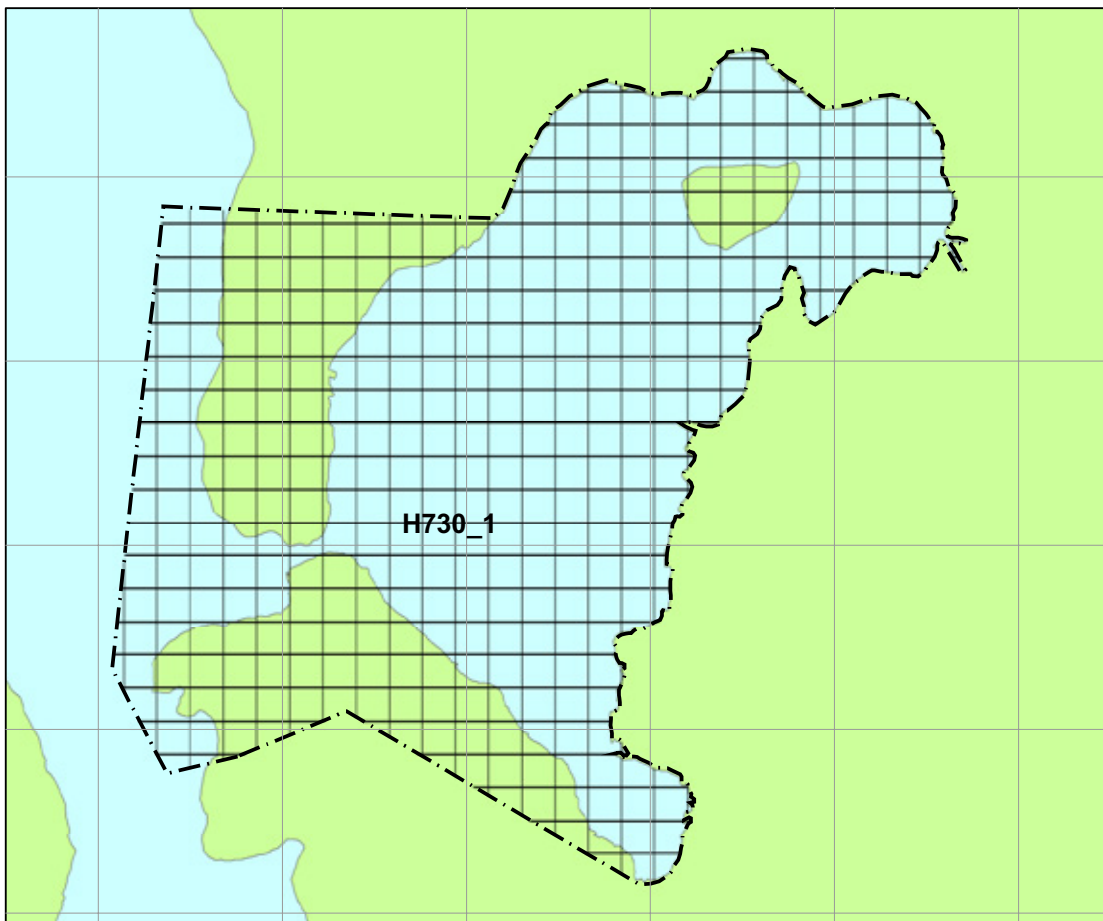
Figur 4.18 Teiknereglar for omsynssoner.

Flater Objekttype/Eigenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværande	Flatesignatur, framtidig
<b>KpFareSone</b>	310, 320, 330, 350, 360,370, 380, 390		
<b>KpSikringSone</b>	110, 120, 130, 190		
<b>KpStøySone</b>	210, 220, 230, 290		
<b>KpInfrastrukturSone</b>	410, 430, 440, 450		
<b>KpGjennomføringSone</b>	810, 820, 830		
<b>KpAngittHensynSone</b>	510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580, 590		
<b>KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)</b>	710, 720, 730, 735, 740,750		
<b>KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)</b>	910		
<b>Små flater, alle hensynssoner</b>			

Oversikta set søkjelyset på kva som er mogleg å gje av føresegner og omsynssoner. Rettleiinga er ikkje uttømmande når det gjeld alle detaljar og situasjonar det kan vere aktuelt å bruke dei i.



Figur 4.19 Prinsippa for framstilling av omsynssoner i plankart. Under omsynssona er arealet sett av til føremåla LNFR-område og bruk og vern av sjø og vassdrag. Samtidig er arealet bandlagt etter lov om kulturminne med omsynssone (plan- og bygningslova § 11-8 tredje ledd bokstav d). Dømet viser også korleis omsynssoner skal namnast. H730\_1 refererer til føresegner for området og er ei viktig kopling mellom kart og føresegner. Sjå også kapittel 8.7 om tekst på plankartet, der det er eit eige avsnitt om omsynssone.



#### FORENKLET UTRAG AV TEGNFORKLARING - PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

##### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØR MÅL (PBL § 11-7, nr 5)

Nåværende      Framtidig



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

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



Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

##### HENSYNSSONER (PBL § 11-8)



Båndleggingszone

##### Linjesymboler



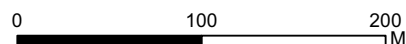
Grense for arealformål



Grense for hensynssone



Målestokk: 1:3000



## 4.6.2 Sikrings-, støy- og faresoner med oppføring av fareårsak eller miljørisiko

Det kan gjevast føresegner som forbyr eller set vilkår for tiltak og/eller verksemder, jf. plan- og bygningslova § 1-6 innanfor sona.

### 4.6.2.1 Innhald i omsynssona

Sikrings-, støy- og faresoner dekkjer område utsette for skred, ras, flaum, akutt forureining, støy, radon, militær verksemd, flyplassar, kraftlinjer, vassforsyning, medrekna drikkevatt mv. Sona skal sikre mot fare eller ulykke og hindre miljøuleppe eller forureining. § 11-8 tredje ledd bokstav a gjev heimel for å sikre areal mot bruk og former for tiltak som ikkje kan godtakast ut frå ei risikovurdering for området.

Sjå krava til byggjegrund, miljøforhold med vidare i plan- og bygningslova § 28-1. Også landbrukstiltak i LNFR-område kan avgrensast etter denne lovføresegna i fareområde.

Faresonekart frå sektorstyresmakter vil vere utgangspunkt for bruk av omsynssoner, og for kva vilkår som skal stilast for tiltak i sona. Korleis omsynssona skal avgrensast, bør vurderast konkret ut frå situasjonen på staden, til dømes topografi (terrengforholda) og storleiken på fareområdet. Det bør også vurderast om det finst annan type eller eksisterande bygg i området, og kva han blir brukt eller skal brukast til.

### **I praktisk planlegging vil særleg fire bruksområde vere aktuelle for sikrings-, støy- og faresoner med oppføring av fareårsak eller miljørisiko**

- sone for militær verksemd og sone rundt flyplass
- fareområde knytte til høgspenteleidningar, skred, ras, kvikkleire, flaum, radon, skytebaner mv.
- støyutsette område (og eventuelle område med anna forureining)
- frisktsoner

### 4.6.2.2 Kor nøyaktige er grunnlagsdata

Dersom grunnlagsdata om skred eller rasfare er for lite nøyaktige, må ein hente inn nyare eller meir detaljert informasjon før ein legg inn sona i kartet. Dette er berre nødvendig der ei slik sone kjem i konflikt med utbygging.

[Noregs vassdrags- og energidirektorat \(NVE\)](#) har utarbeidd eit omfattande rettleiingsmaterieil og fleire datasett om farar.

Sjå følgjande lenkjer for aktuelle lover, forskrifter, rundskriv og rettleingar om tryggleik og beredskap

- [Retningslinjer for statsforvaltaren sin bruk av motsegn for å vareta samfunnstryggleik i arealplanlegging](#)
- [Lov om kommunal beredskapsplikt, sivil beskyttelse og Sivilforsvaret \(sivilvernelova\)](#)
- [Forskrift om kommunal beredskapsplikt](#)
- [Retningslinjer 2/2011 \(revidert versjon\) «Flaum og skredfare i arealplanar» NVE](#)
- [Rundskriv H-5/18 om samfunnstryggleik i planlegging og byggjesakshandsaming](#)
- [Vedlegg 1: Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordartar med sprøbrøteigenskapar](#)

- *Kartlegging og vurdering av skredfare i arealplanar*. Vedlegg 2 til NVEs retningslinjer «*Flaum og skredfare i arealplanar*».

#### 4.6.2.3 Føresegner til omsynssona

##### 4.6.2.3.1 Fare og risiko

Det kan gjevast føresegner med krav eller forbod for å vareta tryggleik og forhindre fare.

Føresegnene skal sikre områda mot bruk og former for tiltak som ikkje kan godtakast ut frå ei risikovurdering. Krava til byggjegrunn og miljøforhold med vidare i plan- og bygningsslov § 28-1 gjev også heimel for å leggje ned forbod mot tiltak. Eit slik forbod har inga tidsavgrensing.

Føresegnene kan

- forby opplista tiltak og/eller verksemder
- forby opplista bruk av konkrete tiltak og/verksemder
- setje vilkår for opplista tiltak og/verksemder
- stille sakleg grunngjeve vilkår om tilsyn og overvaking

Føresegnene bør

- konkret opplyse kva for omsyn, fareårsak og miljørisiko omsynssona gjeld for
- gje ei tydeleg tilvising til plankartet (feltnamn med talkode påført arealføremålet)
- konkret angi kva for vilkår som gjeld

Til føresegnene kan det gjevast retningslinjer om kven som har mynde til å treffe avgjerd, dersom det er andre enn kommunen.

Føremålet med føresegner er å vareta omsynet til sikring, støy og fare.

Tabell 4.3 Situasjonar der det kan vere aktuelt å bruke omsynssoner med føresegner for å sikre mot fare og ulempe.

Fareårsak	Forbod mot	Vilkår for/om
- Ras og skred	- Sprenging - Andre inngrep i grunnen - Masseoppfylling - Bygging	- Geologisk undersøking - Sikring av rasutsett område
- Flaum - Overfløyning	- Inngrep i vassdraget - Bygging	- Tiltak i vassdrag (førebygging) - Minste kotehøgde for byggsøle - Fordrøying/infiltrasjon - System for overvasshandtering
- Flytryggleik (sone rundt flyplass)	- Byggjeforbod i soner (hinderflater)	- Inngjerding - Høgdeavgrensing på bygg og anlegg - Oppretthalding eller etablering av vegetasjon - Bruk av ikkje-reflekterande fasademateriale
- Akutt forureining Eks: Gasslekkasje eller utslepp av farlege stoff	- Forbod mot eller avgrensingar i særskilt verksemd - Forbod mot type arealbruk: skule, bustad, barnehage eller liknande Institusjon	- ROS-analyse - Miljøoppfølgingsprogram (MOP) - Overvåkings- og målesystem - Beredskapsplan med tiltak
- Støy	- Støyfølsame bygg	- Støyanalyse - Skjermingstiltak - Avgrensingar i verksemd
- Kraftleidningar	- Byggjeforbod (bustad, skular, barnehagar mv.) - Luftstrek	
- Vassforsyning	- Haustpløying - Bading - Sjøppeldeponering - Bygging (type arealbruk) - Forskjellige typar nærare definerte inngrep og verksemd som kan ureine drikkevatt	- Sikringsgjerde - Overvasshandtering - Overflatebehandling - Særskilt avløpsløyning
- Radonstråling	- Bustadbygging forbode	- Krav til byggjeteknikk

#### 4.6.2.3.2 Ras og skred

Det kan tenkjast to ulike situasjonar:

- 1) Når vi veit at det er fare for ras eller skred i området.
- 2) Når det bør kartleggjast nærare om det er fare for ras og skred innanfor området.

Både 1) og 2) vil kunne regulerast i føresegner.

Situasjon 1) kan også løysast gjennom ein arealbruk som hindrar uønskte tiltak i eit ras- eller skredområde, til dømes ved å regulere arealet til LNFR-område. Kommunen må då vere merksam på at ein dispensasjon i området, kan føre til skadar og i verste fall dødsfall.

#### **Døme på føresegner til omsynssone – faresone for flaum**

- Innanfor omsynssone H320\_1 Flaum, (påvist fare for flaum) er det ikkje tillate med utbygg eller offentlege tiltak og installasjonar.
- Innanfor m omsynssone H320\_2 Flaum, (mogleg fare for flaum), skal det ved utarbeiding av område- og/eller detaljregulering gjennomførast kartlegging og vurdering av flaumfare.

Konsekvensen av ei kartlegging som nemnt i det siste dømet i tekstboksen, kan bli at heile eller delar av området ikkje kan haldast ved lag som utbyggingsføre mål.

#### *4.6.2.3.3 Flaum*

Det kan tenkjast to ulike situasjonar

- 1) Vi veit at det er flaumfare i området.
- 2) Det kan vere mogleg at det er flaumfare, og det bør derfor kartleggjast nærare om det er ein slik fare innanfor området.

Både 1) og 2) vil kunne regulerast i føresegner.

#### **Døme på føresegner knytt til omsynssone – sikringsone for transport (flyplass)**

- Innanfor omsynssone H130\_7 – Flytryggleik, (med flytrafikken sitt behov for ope luftrom), er det forbod å oppføre bygg og anlegg.
- Innanfor omsynssone H130\_8 – Flytryggleik, (med flytrafikken sitt behov for ope luftrom), er det forbode å oppføre bygg som er høgare enn kote +10.»
- Innanfor område definert som omsynssone H130\_10 – Flytryggleik, (med flytrafikken sitt behov for pålitelege signalforhold), er det forbode å oppføre bygg for verksemd som kan gje negativ påverknad på luftfarten sitt behov for pålitelege signalforhold.

#### *4.6.2.3.4 Flytryggleik*

[Lov om luftfart](#), § 7-12, har reglar om eigen plan om luftfartshindringar.

#### **Døme på føresegner knytt til omsynssone – sikringssone for transport (flyplass)**

- Innanfor omsynssone H130\_7 – Flytryggleik, (med flytrafikken sitt behov for ope luftrom), er det forbod å oppføre bygg og anlegg.
- Innanfor omsynssone H130\_8 – Flytryggleik, (med flytrafikken sitt behov for ope luftrom), er det forbode å oppføre bygg som er høgare enn kote +10.»
- Innanfor område definert som omsynssone H130\_10 – Flytryggleik, (med flytrafikken sitt behov for pålitelege signalforhold), er det forbode å oppføre bygg for verksemd som kan gje negativ påverknad på luftfarten sitt behov for pålitelege signalforhold.

Der luftfartslova eventuelt er sjølvstendig grunnlag for arealrestriksjonar, bør det vurderast om omsynssone d) – bandlegging etter andre lover – er aktuell.

#### *4.6.2.3.5 Akutt forureining*

#### **Døme på føresegner til omsynssone – annan fare – akutt forureining**

- Innanfor omsynssone H390\_2 for akutt forureining, (med fare for spontane og uføresette forureiningsutslepp til vassdrag), er det forbode å oppføre bygg eller setje i gang tiltak som gjer rednings- og oppryddingsarbeid vanskeleg. Køyretilkomst til elvebreidda via Strandvegen og Elvevegen skal ikkje stengjast.
- Innanfor omsynssone H390\_3 for akutt forureining, (med fare for spontane og uføresette forureiningsutslepp til vassdrag), skal det ved utarbeiding av område- og/eller detaljregulering gjennomførast risiko og sårbarheits-analyse og utarbeidast og vedtakast miljøoppfølgingsprogram (MOP).
- Innanfor omsynssone H390\_4 for akutt forureining, (med fare for spontane og uføresette forureiningsutslepp til luft), er det forbode å oppføre bustadbygg, skule, bygning til offentleg eller privat tenesteyting.

I det siste dømet må utstrekninga av omsynssona vere basert på dominerande vindretning.

#### *4.6.2.3.6 Støy*

Støysoner og støyutsette område blir normalt avklarte gjennom støyutgreiningar som privat forslagsstillar gjennomfører når forslag til reguleringsplanar blir utarbeidde, og ikkje på kommuneplannivået.

*Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* tilrår at kommunane oppdaterer støysonekart i tilknytning til arealdelen i kommuneplanen anten i kommuneplanen eller som temakart. Kommunane som vel å ta støysonekarta inn i arealdelen, skal bruke omsynssone etter § 11-8 tredje leddet bokstav a.

Føresegnene bør då følgje soneinndelinga og tilrådingane i T-1442 med vilkår for, eventuelt forbod mot, dei typane tiltak som kjem i konflikt med støygrensene. Når det gjeld forholdet til tilrådde støygrenser for etablering av støyande verksemd og bygging av bustader, sjukehus med vidare, må kommuneplanføresegner om dette knytast til § 11-9 nr. 6, jf. tabell

3 i kapittel 3.3 i T-1442 (revidert januar 2020). Dette medfører at forslag til retningslinjer i arealdelen i kommuneplanen i T-1442 kan innarbeidast som føresegner, men ikkje som omsynssoner.

Støysoner og støyutsette område kan også visast direkte på plankartet, og kan saman med lokaliseringføresegner til byggjeområde og område for spreidd utbygging i LNFR-område avklare kvar bygg med vidare ikkje er tillate.

Det kan tenkjast to ulike situasjonar

- 1) Vi veit at det er støy over grenseverdiar i området.
- 2) Det kan kome støykjelder (til dømes ny vegtrasé) som gjer at det vil kunne bli støy over grenseverdiar i området.

Både 1) og 2) kan regulerast i føresegner. Vilkår knytte til støyskjerming vil vere ein vesentleg del av føresegna. Til dømes kan det i føresegner gjevast løyve til utbygging på vilkår av at det er gjennomført støyskjerming.

#### **Døme på føresegner til omsynssone – støysone**

- Innanfor omsynssone H210\_1 – Støy raud sone, (med eksisterande påvist støy over grenseverdi) er støyfølsam bygg ikkje tillate.
- Innanfor omsynssone H220\_2 – Støy gul sone, (med mogleg fare for framtidig støy over grenseverdiar), skal det ved utarbeiding av område- og/eller detaljregulering gjennomførast støykartlegging.
- Innanfor omsynssone H230\_3 – Støy, grøn sone (med sikte på å vareta rom for rekreasjon og friluftsliv) er det ikkje tillate å etablere støyande verksemd (skytebane, anlegg for motorsport, knuseverk eller annan støyande industri).

Kommunen kan av omsyn til samordna bustad og areal- og transportplanlegging avvike frå støyretningslinjene i til dømes sentrumsområde, spesielt rundt kollektivknutepunkt. Kommunen må då ha definert grensene for område der avvik kan gjerast gjennom bruk av omsynssone andre støysoner. Føresegnene må då presisere at sona avvik frå støyretningslinjene.

Vidare må kommunen gje føresegner som stiller krav til avbøtande tiltak for nye bygg i avviksområda. Til dømes er etterisolering, nye vindauge i bustadene, eller bygging av støyvoll, avbøtande tiltak. Slike soner må berre brukast i særlege tilfelle. Sjå kapittel 2.2 i [T-1442](#), revidert januar 2020.

#### **4.6.2.3.7 Kraftleidningar**

Større overføringslinjer er ikkje omfatta av planføresegnene i plan- og bygningslova, jf. § 1-3. Lokalisering kan derfor ikkje fastsetjast gjennom arealplan, men gjennom konsesjon heimla i energilova. Store kraftleidningar skal visast som bandlagde område i samsvar med § 11-8 tredje ledd bokstav d. Mindre anlegg skal handsamast etter plan- og bygningslova og kan definerast som arealføremål nr. 2 trasé for teknisk infrastruktur, jf. § 11-7 nr. 2.

### **Døme på føresegn til omsynssone – faresone – høgspenningsanlegg**

- Innanfor omsynssone H307\_1 for høgspenningsanlegg, kan bygningar berre oppførast med avstandar til kraftleidningen slik at ein rettar seg etter krav etter regelverk under el-tilsynslova forvalta av Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap.

Føresegn som definerer maksimal styrke eller spenning på kraftleidning, vil ikkje kunne gjevast med heimel i plan- og bygningslova. Maksimal styrke eller spenning er styrt av konsesjon etter energilova.

Departementet si rettleiing om energiltak

- [Temaretteljar: Energiltak og plan- og bygningslova](#)
- [Retteljar for kommunal handsaming av små vindkraftanlegg](#)

### **NVE har gjeve følgjande rettleiing om kraftleidningar**

*«Kraftleidningar – rettleiing»*

#### **Innleiing**

*Planlegging av kraftleidningar i sentral- og regionalnetta er unnateke frå plan- og bygningslova. Det kan likevel vere behov for å skrive inn i planen dei restriksjonane på arealbruken som følgjer av at det er gjeve konsesjon. Innteikninga må samtidig vareta lovpålagde tryggleiksomsyn.*

Følgjande er tilrådd

5. Ved innteikning av omsynssone for kraftleidningar i luft skal kraftleidningane for alle spenningsnivå teiknast inn på same måte, med éi gjeven breidd på sona og oppførast som «Omsynssone for høgspenningsluftleidning». Restriksjonane skal oppførast i føresegn til sona.
6. Transformatorstasjonar, muffehus og andre elektriske installasjonar skal ikkje teiknast inn særskilt, men inngår som del av omsynssone for luftleidning.
7. Jordkablar blir ikkje teikna inn på plankartet.

Den som utarbeider reguleringsplanar, kan kontakte dei aktuelle nettselskapa ved behov for ytterlegare opplysningar om spenningsnivå, om jordkablar eller om elektriske installasjonar. Mottekne opplysningar skal ikkje teiknast inn på kart eller i tekst tilknytt planen. Tilleggsopplysningar krev at nettselskapet har løyve til å gje slike opplysningar i medhald av gjeldande beredskaps-/tryggleiksregelverk, og at mottakar og nettselskapet har inngått avtale om oppbevaring og bruk av opplysningane.

#### **4.6.2.3.8 Korleis kraftlinjer skal teiknast inn i kommuneplanplankartet**

- Sjølve traséen skal visast som KpInfrastrukturLinje/Kraftleidning.
- Alle kraftleidningar skal visast som omsynssone for høgspenningsanlegg.
- Jordkablar skal ikkje teiknast inn på plankartet, men kan eventuelt takast inn i basiskartet.



#### 4.6.2.3.9 Kor brei skal omsynssone for høgspenningsanlegg vere?

Kommunen bør kontakte netteigar før breidda på omsynssona blir fastsett.

Kartverket har samla ein del informasjon om kor brei [omsynssona for høgspenningsanlegg](#) skal vere.

#### 4.6.2.3.10 Vassforsyning

Forholdet til [vassrammedirektivet](#) er nærare omtalt tidlegare.

Arealdelen i kommuneplanen kan brukast for å sikre både nedslagsfelt og drikkevasskjelde for vassforsyning mot forureining og bruk til andre føremål. Det gjeld også grunnvasskjelder.

#### **Døme på føresegner til omsynssone – sikringsone – drikkevatt**

- Innanfor omsynssone H110\_1 (sikring av nedslagsfelt for drikkevatt), kan det ikkje oppførast anlegg for eller setjast i gang produksjonsverksemd som kan gje fare for akutt forureining.
- Innanfor omsynssone H120\_2 (sikring av område for grunnvassforsyning), er salting av Rv 3 ikkje tillate.
- Omsynssone H120\_3 om sikring av grunnvassforsyning i område som er rekna som følsamt område etter forureiningslova og del 4 i forskrift om avgrensing av forureining når det blir etablert separate avløpsanlegg.

#### 4.6.2.3.11 Radonstråling

Radon er ein naturleg førekomande gass som siv gjennom berggrunnen. Gassen utgjer ein helserisiko, og det er derfor gjeve eigne reglar om tiltak som kan gjennomførast, og når det er nødvendig å gje forbod mot tiltak.

Arealdelen i kommuneplanen kan brukast for å redusere og handtere risiko som kjem av radongass i grunnen.

Det kan tenkjast to ulike situasjonar

- 1) Vi veit at det er uheldig radonstråling i området.
- 2) Det kan vere uheldig radonstråling innanfor området som bør kartleggjast nærare.

Både 1) og 2) kan regulerast i føresegner.

### **Døme på føresegner til omsynssone – faresone – radonfare**

- Innanfor omsynssone H330\_1 Radonfare, (med påvist fare for helseskadeleg stråling) er det forbode å byggje bustadbygg.

*I staden for omsynssona og ei slik føresegn vil det vere eit alternativ med ein annan arealbruk enn bustad og dermed utelate omsynssona.*

- Innanfor omsynssone H330\_2 Radonfare, (med mogleg fare for helseskadeleg stråling), skal det ved utarbeiding av område- og/eller detaljregulering gjennomførast måling av radonnivået på minst 10 punkt i området. Kartlegging av førekomsten av alunskifer kan erstatte måling av nivået på radon ved utarbeiding av områderegulering.

Sjå også eiga [retteiing frå Statens strålevern om radonkartlegging og -handtering](#).

### **4.6.3 Sone med særlege krav til infrastruktur med definisjon av type infrastruktur**

Omsynssoner med føresegner som stiller krav til infrastruktur etter § 11-8 tredje ledd bokstav b. Det kan gjevast føresegner om krav til infrastruktur i eit utbyggingsområde, både som forbod og påbod med heimel i § 11-9 nr. 3 og nr. 4.

#### *4.6.3.1 Innhald i omsynssona*

Føremålet med denne sona er å sikre eller avgrense etablering av teknisk infrastruktur med sikte på miljø- og samfunnsmessig gode heilskapsløysingar, jf. lovkommentaren til § 11-8. Teknisk infrastruktur er veg, vatn, avløp, energiforsyning og liknande anlegg.

Denne sona er særleg aktuell for utbyggingsområde med samansette arealføremål. Bruken av omsynssona er aktuell når utbygging av delar av området berre kan skje når infrastrukturen er løyst for resten av området. Avgrensingar på infrastruktur kan også vere grunnjevne i naturomsyn, til dømes ved utbygging av hytteområde på snaufjellet.

#### *4.6.3.2 Føresegner til omsynssona*

Til denne sona kan det gjevast føresegner om nærare definerte løysingar for infrastruktur i eit utbyggingsområde med heimel i § 11-9 nr. 3. Føresegnene om opparbeidingsplikt går fram av byggjesaksdelen av plan- og bygningslova kapittel 18.

For infrastruktur for energi kan det berre bestemmast at det skal leggjast til rette for at nye bygg kan forsynast med vassboren varme, og at det skal vere tilknytingsplikt. Sjå plan- og bygningslova [§ 27-5](#). Dette er nærare omtalt i kapittel 4.6.3.2.2.

Det kan også gjevast føresegner etter § 11-9 nr. 4 når det er nødvendig at utbygginga skjer i ei viss rekkjefølgje. Det kan eksempelvis vere aktuelt å gje føresegn om at utbygging ikkje kan skje før fjernvarmekonsesjon er gjeven, eller før ein er sikker på at det blir tildelt fjernvarmekonsesjon innan rimeleg tid. Slike føresegner kallar vi rekkjefølgjeføresegner. For meir informasjon, sjå [Ot.prp. nr. 45 \(2007-2008\)](#) punkt 16.5.1.

Tabell 4.4 Føresegner til omsynssone for infrastruktur. Tabellen viser nokre døme på situasjonar der det kan vere aktuelt å nytte omsynssoner med føresegner for å sikre krav til infrastruktur. Han er ikkje uttømmande.

Type	Forbod mot	Påbod eller krav om
- Vass- og avløpsanlegg - Felles vassforsyning/ avløp med føresegner  Døme: Hytte/bustad	- Separate løysingar	- Tilknytning til offentleg nett
- Energi - Sone for tilknytning til vassboren varme		- Trasé for leidning for vassboren varme - Fjernvarmesentral - Tilknytingsplikt etter plan- og bygningslova § 27-5
- Transportløysing  Døme: Sentrum  Døme: Større nytt byggeområde - Køyremønster	- Markparkering	- At utbyggingsområde skal vere betent av buss eller bane - Skjenegående kollektivbetening - Krav til køyremønster i anleggs- og driftsfase i nye utbyggingsområde
- Veg - Krav til sykkelparkering	Døme: Kryssing i plan	Døme: Gang- og sykkelvegtilknytning - Krav om parkering etter § 11-9 nr. 3 og nr. 5
- Andre krav til infrastruktur	- Veg, leidningar og luftstrekk over tregrensa	- Bestemte løysingar for vassforsyning og avløp, jf. plan- og bygningslova kap. 18

#### Døme på føresegner til omsynssone – særlege krav til infrastruktur

- Løysingar for avløp.
- Innanfor omsynssone H410\_1 – infrastruktur, jf. § 11-9 nr. 3, er det (av omsyn til å sikre badevasskvalitet i Veslevatnet) forbod mot etablering av separate avløpsløysingar.
- Løysingar for vatn.
- Innanfor omsynssone H410\_2 – Infrastruktur, jf. § 11-9 nr. 3, skal drikkevasstilkopling (for å utnytte eksisterande kapasitet i etablert anlegg) vere frå Blankvatnet.
- Løysingar for energi.
- Innanfor omsynssone H410\_3 – Infrastruktur, jf. § 11-9 nr. 3, skal det (av omsyn til å sikre miljøvenleg energibruk) leggjast til rette for at nye byg kan forsynast med vassboren varme ved at det blir sikra areal til leidningstraséar frå eksisterande varmesentral på Hove og fram til felt BBB1 (blokkbygningar), BBH3 (barnehage) og o\_BU6 (undervisning – skule).

#### 4.6.3.2.1 Felles vassforsyning og avløp

Avgrensing av omsynssoner for felles vassforsynings- og avløpsanlegg vil vere særleg aktuelt i område der det er eksisterande fritidsbygningar med låg sanitær standard, og ønske om oppgradering av området med fellesløysingar. Dette for å sikre tilstrekkeleg vatn med god kvalitet til heile området, og ei felles handtering av avløpsvatn for å hindre forureining.

#### **Døme på føresegner til omsynssone – særlege krav til infrastruktur – rekkjefølgjekrav**

- Innanfor omsynssone 410\_4 for felles vassforsynings- og avløpsanlegg, er det ikkje tillate med innlegging av vatn eller godkjenning av nye enkeltutslepp før felles vassforsyning og avløpsanlegg er bygd og godkjent for bruk.

#### 4.6.3.2.2 Tilrettelegging for vassboren varme

Kommunen kan ikkje gje føresegner som pålegg opparbeiding av eller bestemmer energiform eller energiberar i kommuneplanen. Kommunen kan likevel gje føresegner til omsynssone for teknisk infrastruktur – krav som gjeld infrastruktur – om tilknytingsplikt for fjernvarmeanlegg.

I føresegnene kan konkrete typar bygg unntakas frå tilknytingsplikta. Unntaket kan vere basert på areal per bygg, forventa behov for tilført varme eller andre forhold. Sjå dømet tidlegare om tilknytning til varmesentral på Hove.

Når fjernvarmekonsesjonen er gjeven, og det er gjeve føresegn om tilknytingsplikt i plan, følgjer det av plan- og bygningslova § 27-5 at byggverk berre kan oppførast når det kan knytast til fjernvarmeanlegg. Sjå også til kapittel 14 om energi i byggteknisk forskrift.

Kommunal vedtekt om tilknytingsplikt gitt med heimel i plan- og bygningslova 1985 § 66a, gjeld inntil kommunen har gjeve planføresegn om plikta. Sjå plan- og bygningslova § 34-2 niande ledd.

Kommunen kan sjølv bidra til fornybar oppvarming ved å leggje til rette for fjernvarme, eller satse på lokale biobaserte energisentralar. For kommunen sine egne bygg, eller bygg som blir oppførte på kommunen sine område, kan kommunen sikre at det blir installert system for vassboren varme i bygga. Kommunen kan gjere dette anten ved pålegg eller ved å inngå utbyggingsavtalar med utbyggjar. Departementet har eiga [retteiing om utbyggingsavtalar](#).

#### **Døme på føresegner til omsynssone – særlege krav til infrastruktur**

- Areal for nødvendige røyrtaséar og varmesentralar skal sikrast i vidare detalj- og/eller områderegulering innanfor omsynssona for 430\_1 – fjernvarmeanlegg.

#### 4.6.3.2.3 Transportinfrastruktur

Arealdelen i kommuneplanen er eit viktig verktøy for å vurdere behovet for å sikre areal til nødvendig infrastruktur for alle typar transport.

##### **Døme på føresegner til omsynssone – særlege krav til infrastruktur – rekkjefølgjekrav**

- Innanfor omsynssone H410\_4 – Infrastruktur, jf. § 11-9 nr. 3, skal det (for å sikre miljø- og samfunnsmessige gode heilskapsløysingar) utarbeidast områderegulering som viser hovudtilknytingspunkt og hovudtraséar for bilveg, kollektivtrafikk og gang- og sykkeltrafikk.
- Innanfor omsynssone H430\_5 – Infrastruktur, jf. § 11-9 nr. 3 skal det før felt BU7 (skule) kan byggjast, etablerast eit gjennomgåande gang- og sykkelsamband frå nord til sør og utan kryssing av Fv 2224.

#### 4.6.3.2.4 Transportløysingar

Arealdelen er også viktig grunnlag for vurdering og fastlegging av forskjellige typar transportløysingar, og for å følgje opp måla i [statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging](#) og [statlege planretningslinjer for klima og energiplanlegging](#).

##### **Døme på føresegner til omsynssone – særlege krav til infrastruktur**

- Innanfor omsynssone H410\_11 – Infrastruktur, jf. § 11-9 nr. 3 skal (for å sikre høg arealutnytting og leggje til rette for bruk av kollektivtransport) felles parkeringsanlegg liggje i kjellaretasje(-ar) eller i parkeringshus. Etablering av parkeringsanlegg på bakken er ikkje tillate i omsynssone H410\_10.
- Innanfor omsynssone H410\_9 – Infrastruktur, jf. § 11-9 nr. 3 skal det (for å leggje til rette for miljøvenlege transportval) i område- eller detaljregulering, setjast av eit areal på minst 20 daa til innfartsparkering ved Vangen-krysset og minst 10 daa til bussterminal ved jernbanestasjonen.

#### 4.6.3.2.5 Køyremønster

Det kan gjevast føresegner som stiller krav til køyremønster til eksempelvis masseuttak, industrianlegg eller andre transportkrevjande verksemder for å avgrense ulemper for nærmiljøet ved etablering av slike nye bygg og anlegg.

##### **Døme på føresegn til omsynssone – særlege krav til infrastruktur**

- For nye masseuttak og industrianlegg som ligg innanfor omsynssone H410\_12 er det berre tillate å køyre gjennom Vollvegen og Wahls gate i anleggs- og driftsfase.

#### **4.6.4 Sone med særlege omsyn til landbruk, reindrift, mineralressursar, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med oppføring av interesse**

Omsynssoner til § 11-8 tredje ledd bokstav c vil i hovudsak vere knytte til område for landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift (LNFR-områder), og til bevaring av viktige miljøverdiar og landskapskvalitetar. Viktige forhold knytte til bruk av denne omsynssona, er derfor omtalte saman med gjennomgangen av LNFR-føremålet og føresegner til dette i kapittel 4.5.5. Det kan som omtalt der, berre knytast retningslinjer til sonene på kommuneplannivå, med unntak av randsona til nasjonalparker og landskapsvernområde.

##### *4.6.4.1 Innhald i omsynssona*

I somme tilfelle kan kommunen ønskje å prioritere ei interesse ut over det ein ordinært kan gjennom arealføremålet og planføresegner på kommunalplannivå. Då kan kommunen bruke denne omsynssona og gje konkrete retningslinjer for forvaltning, skjøtsel og bruk eller praktisering av sektorlover, så langt kommunen er tillagt mynde etter vedkomande lov. Retningslinjene må opplyse om kva interesse som det skal takast omsyn til.

##### **Omsynssoner etter § 11-8 tredje ledd bokstav c omfattar**

- landbruk
- reindrift
- mineralressursar
- friluftsliv
- grønstruktur
- landskap
- naturmiljø
- kulturmiljø
- randsona til nasjonalparker og landskapsvernområde

Omsynssone med retningslinjer i kommuneplan kan eventuelt følgjast opp med tilsvarande omsynssone i reguleringsplan, men då også med føresegner eller særskilte føremål.

Omsynssoner for grønstruktur, landskap og naturmiljø vil vere aktuelle når det gjeld å gje retningslinjer for skog- og jordbruksdrift, anna utmarksnæring, til å kanalisere ferdsel når det gjeld sårbare landskapsområde og naturmiljø, og også skjøtselstiltak. Omsynssoner for landbruk og reindrift kan brukast for å synleggjere område med særleg verdi for næringsutøving og som ressurs.

Rettleiaren [Planlegging for spreidde bustad-, fritids-, næringsbygg i LNFR-område](#) inneheld ein meir detaljert gjennomgang av omsynssoner brukt saman med tilhøyrande føresegner og retningslinjer. Dette vil kunne gjere det enklare å synleggjere ulike miljøverdiar med vidare, og avklare kvar bygningar kan plasserast innanfor eit LNFR-område.

Fleire sektorlover knytte til landbruks-, skogs- og reindrift og etablerte rettar set rammer for kva som kan bestemmast i kommuneplanen av avgrensingar innanfor eit LNFR-område ved hjelp av denne omsynssona. Der ei omsynssone etter bokstav c overlappar eit byggje- og anleggsføremål, kan det derimot brukast føresegner til arealføremålet for å vareta det aktuelle omsynet. Slike føresegner er heimla i §§ 11-9 og 11-10.

#### 4.6.4.2 Tabell med døme på når det kan vere aktuelt å gje retningslinjer

Tabellen under viser døme på situasjonar der det kan vere aktuelt å nytte omsynssoner med retningslinjer for å sikre at verdiar ikkje taper seg. Han er ikkje uttømmande.

**Tabell 4.5 Retningslinjer til omsynssoner for å bevare natur-, landskaps-, kulturminne- og friluftssinteresser.**

Retningslinjer om	Ikkje ønskt utvikling	Ønskte tiltak for å sikre eksisterande verdiar
Landbruk	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Omdisponering til byggjeområde eller andre tiltak som svekkjer og/eller er i strid med omsynet til landbruks- og skogsdrift.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vern av dyrka jord.</li> <li>- Avgrensing av haustpløying</li> <li>- Ta omsyn ved lokalisering av nye bygg og/eller byggjeskikk.</li> </ul>
Reindrift, jf. reindriftslova, til dømes omsynssone for samlingsplass	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Omdisponering til byggjeområde eller andre tiltak som svekkjer og er i strid med omsynet til reindriften, til dømes støyande verksemd.</li> </ul>	
Mineralressursar	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utbygging eller tiltak som kan gjere seinare utvinning av mineralske ressursar vanskeleg.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Synleggjere mineralressursar som kan vere aktuelle for framtidig utvinning.</li> </ul>
Friluftsliv	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Omdisponering til byggjeområde eller andre tiltak som hindrar tilgang og bruk og opplevingsverdiar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sikring i framtidig plan av område med viktige friluftslivsutsikter.</li> <li>- Kartlegging av bruk.</li> <li>- Sikring av tilgang.</li> <li>- Avgrensingar på driftsform i skog gjennom meldeplikt for hogst.</li> </ul>
Grønstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Omdisponering til byggjeområde.</li> <li>- Flatehogst (handheve gjennom meldeplikt).</li> <li>- Infrastrukturelt tiltak som fragmenterer.</li> <li>- Grønstrukturen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sikring i framtidig plan av grønstruktur for å vareta bufferar, sikre grønne opplevingskvalitetar etc.</li> </ul>
Landskap	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Omdisponering til byggjeområde på kostnad av eksisterande landskapskvalitetar.</li> <li>- Massetak/veg/anna inngrep.</li> <li>- Tiltak som bryt utsikt/ fjernverknad frå viktige punkt.</li> <li>- Stor endring av type vegetasjon.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sikring i framtidig plan av ønskt utvikling anten det gjeld utvikling av nye eller bevaring av eksisterande landskapskvalitetar.</li> <li>- Landskapskartlegging</li> <li>- Landskapsanalyse, klassifisering, verdisetjing og sikring.</li> <li>- Skjøtsels-/utviklingsplan.</li> </ul>

<b>Retningslinjer om</b>	<b>Ikkje ønskt utvikling</b>	<b>Ønskte tiltak for å sikre eksisterande verdiar</b>
Naturmiljø, jf. naturmangfaldlova	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Omdisponering til byggjeområde.</li> <li>- Masseutnytting.</li> <li>- Tilrettelegging for utvida bruk.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sikring i framtidig plan av naturmangfald inkludert buffersoner.</li> <li>- Kartlegging.</li> <li>- Generelle føresegner om varetaking av naturmiljøomsyn.</li> </ul>
Kulturmiljø	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Byggjetiltak som bryt med omsynet til kulturmiljøet.</li> <li>- Landskapsinngrep.</li> <li>- Riving av eksisterande bygg.</li> <li>- Fjerning av historiske spor.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sikring i framtidig plan av miljø rundt kulturminne og større kulturmiljø.</li> <li>- Kartlegging.</li> <li>- Skjøtselsplan.</li> <li>- Generelle føresegner om varetaking av kulturmiljøomsyn.</li> <li>- Føresegner om bygging i LNFR-område, jf. § 11-11 nr. 1.</li> </ul>
Randsona til nasjonalparkar og landskapsvernområde	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hindre bruk av nærområde på ein måte som gjer verneverdiane i verneområdet vesentleg ringare.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sikre at verneverdiane i verneområdet ikkje blir påverka av tiltak eller verksemd som blir drive i nærleiken.</li> </ul>

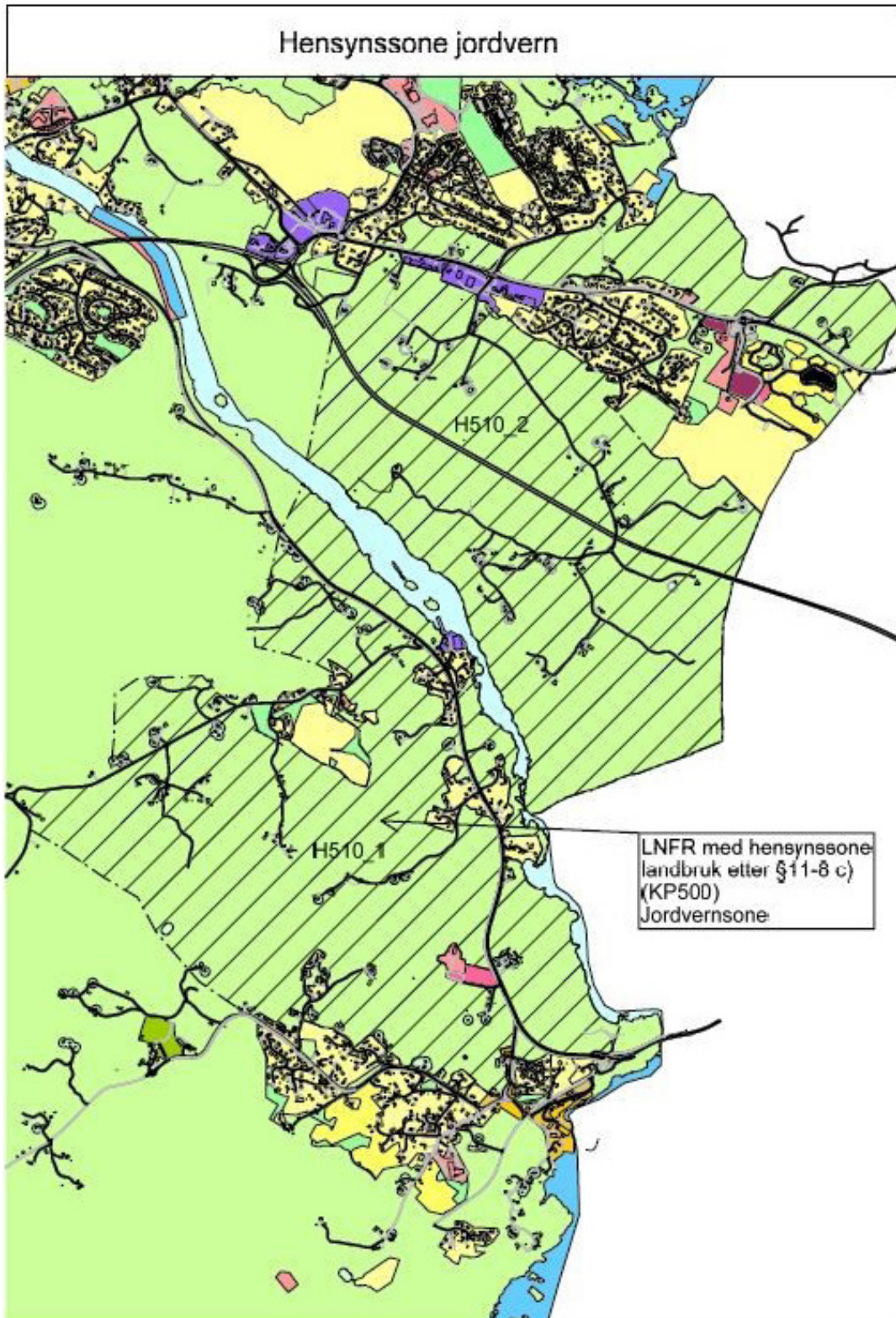


#### 4.6.4.3 Døme på retningslinjer

##### 4.6.4.3.1 Landbruk

Omsynssoner for landbruk kan brukast for å synleggjere område med særleg verdi for næringsutøving og som ressurs for landbruket.

Figur 4.20 Omsynssone landbruk brukt som jordvernssone.



#### **Døme på retningslinjer**

- Innanfor omsynssone H510\_1 – Landbruk, jf. § 11-9 nr. 6, bør det (med føremål å bevare verdifull dyrka jord) i områderegulering fastsetjast arealbruk og føresegner som sikrar området som framtidig dyrka jord.
- Innanfor omsynssone H510\_2 – Landbruk, jf. § 11-9 nr. 6, bør det (med føremål å bevare verdifull dyrka jord) ikkje byggjast eller utviklast verksemder som vil føre til omdisponering av landbruksjord eller avgrense ordinær landbruksdrift.

#### *4.6.4.3.2 Reindrift*

Omsynssoner for reindrift kan brukast for å synleggjere område med særleg verdi for næringsutøving og som ressurs for reindriften.

#### **Døme på retningslinjer**

- Innanfor omsynssone H520 bør gjerde og andre stengsel vere tekne ned i periodane 1. april til 1. juni og 1. september til 1. november, slik at dei ikkje hindrar reinflytting.

#### *4.6.4.3.3 Mineralressursar*

Omsynssone for sikring av mineralske ressursar opnar for at kommunane gjennom planlegginga si, kan synleggjere område der det kan liggje føre mineralske ressursar som kan vere aktuelle for framtidig utvinning. Føremålet er å unngå utbygging eller tiltak som kan gjere seinare utvinning av desse ressursane vanskeleg.

Ei slik omsynssone inneber ikkje at det er teke stilling til framtidig utvinning av dei mineralske ressursane. Sjå rundskriv [H-6/17 Ikrafttredelse av endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova](#) for nærare omtale.

#### **Døme på retningslinjer**

- Innanfor omsynssone H590\_1 bør det ikkje etablerast bustader, skule eller barnehage eller verksemd som kan hindre etablering av uttak av mineralsk førekomst.

I retningslinjen bør den eller de aktuelle forekomster nevnes, slik at det blir forutsigbart hva det kan bli uttak av.

#### *4.6.4.3.4 Friluftsliv*

Lokale *markaområde* kan visast på plankartet på tilsvarende måte som *jordvernområde*. Bruk av omsynssonegrense (KpAngittHensynGrense) for eit viktig friluftsområde kan danne utgangspunkt for innteikning av ei langsiktig «markagrense» i kommuneplanen. Ei slik grense skal ikkje vedtakast i planen, og er som så ikkje rettsleg bindande, men kan om nødvendig visast som ei informasjonslinje. Planskildringa bør i tilfelle forklare kva linja(-ene) er meint å vere – i tillegg til den formelle planinformasjonen.

I område der eksisterande og planlagde utbyggingsområde, inkludert LNFR-område for spreidd utbygging, grensar mot viktige markaområde, kan kommunen vedta føresegner om framtidig utbygging (ei «markagrense»), om han finn det føremålstenleg. Ei slik føresegn kan vedtakast i form av ei byggjegrænse markert i plankartet med tilhøyrande planføresegn til arealføremålet etter § 11-9 nr. 5. Ei slik byggjegrænse vil ha ein rettsverknad, og det bør gjevast ein forklarande tekst, til dømes «Byggjegrænse – langsiktig grænse for utbygging».

#### **Døme på retningslinjer**

- Innanfor omsynssone H530\_1 – Friluftsliv, jf. § 11-9 nr. 6, bør det for å sikre viktige friluftslivskvalitetar, gjennomførast kartlegging av friluftslivsbruk, -kvalitetar og -behov. Kartlegginga bør bli brukt for å sikre at arealføremål og føresegner i område- eller detaljregulering vil vareta viktige friluftslivskvalitetar som tilkomst til strandsone, samanhengande turstinett, eigne traséar for riding og liknande.
- Innanfor omsynssone H530\_4 – Friluftsliv, jf. § 11-9 nr. 6, bør det for å sikre viktige friluftslivskvalitetar, ikkje tillatast tiltak som hindrar tilgang og bruk av området til friluftsliv.

#### *4.6.4.3.5 Grønstruktur*

Grønstruktur er i utgangspunktet eit eige arealføremål i arealdelen i kommuneplanen. Ved å bruke omsynssone som ein alternativ måte å vise grønstrukturen på, vil ho verke som eit omsyn knytt til dei underliggjande arealføremåla. Desse kan vere både LNFR-område og areal for bygg og anlegg.

Omsyn som er knytte til å vareta grønstrukturen, kan vere

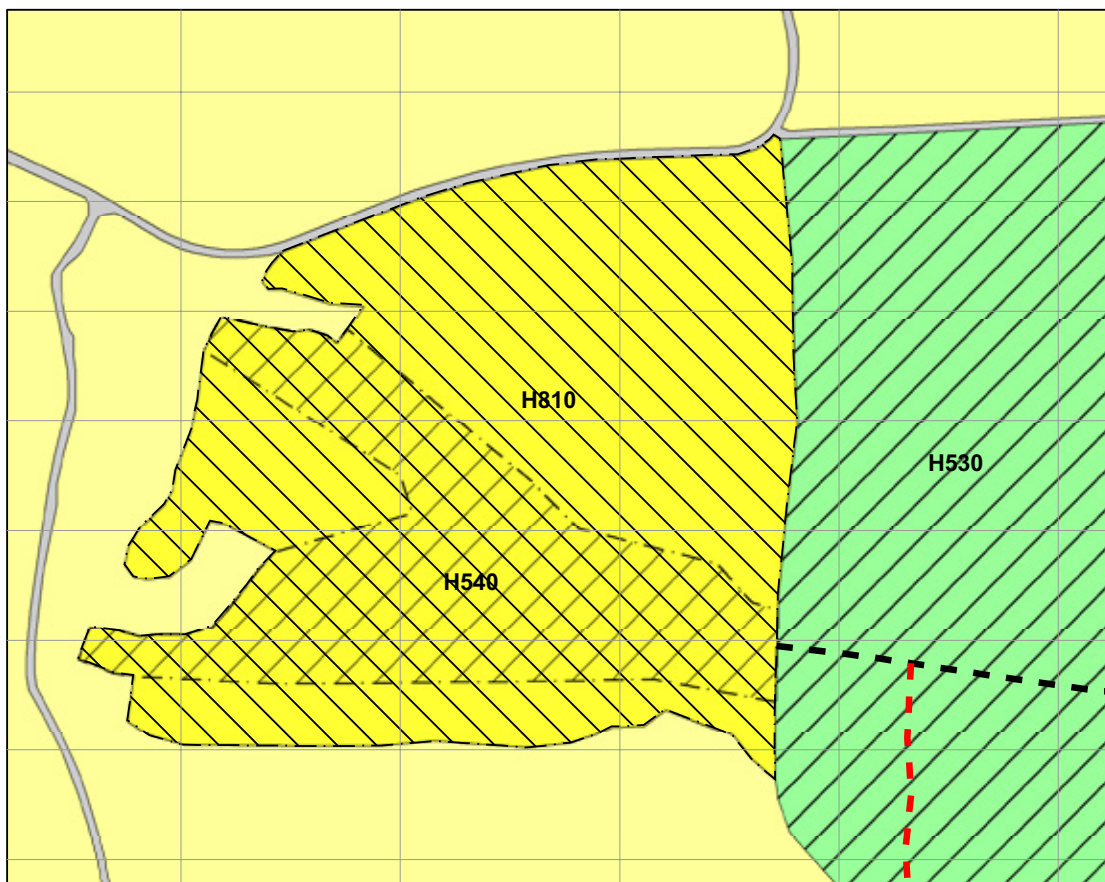
- at delar av eit område blir halde ubygd
- at ein beheld vegetasjonen
- at det bør opparbeidast samanhengande turveg
- at landskapskvalitetar som silhuettar og vegetasjonsskjermer med vidare skal bevarast
- å sikre lebelte mot dominerande vindretningar
- å skape eller behalde gode lokalklimatiske forhold

Retningslinjene kan varetakast på ein bindande måte gjennom seinare regulering, der arealføremålet grønstruktur blir brukt.

#### **Døme på retningslinjer**

- Innanfor omsynssone H540\_1 – Grønstruktur, bør det gjevast arealføremål og føresegner i område- eller detaljregulering, som sikrar samanhengande grønstruktur for dyreliv og friluftsliv, jf. § 11-9 nr. 6.
- Innanfor omsynssone H540\_2 – Grønstruktur, jf. § 11-9 nr. 6, bør det for å sikre landskapsoppleving og viktige samanhengar i grønstruktur for dyreliv og friluftsliv, innførast meldeplikt for hogst, og ikkje tillatast infrastrukturtiltak som bryt opp området eller hogsttiltak som øydelegg fjernverknad og skogssilhuettar.

Figur 4.21 Bruk av omsynssone for å sikre gangsamband og grønstruktur gjennom nytt bustadområde og vidare ut i marka.



**FORENKLET UTDRAG AV TEGNFORKLARING - PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL  
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)**

Nåværende      Framtidig      Boligbebyggelse

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

Veg

**GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)**

Grønnstruktur

**HENSYNSSONER (PBL § 11-8)**

Gjennomføringszone

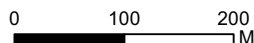
Hensynssone

**LINJESYMBOLER**

Turvegrase      Grense for arealformål



Målestokk: 1:5000



I mange plansituasjonar er det svært uklart korleis gjennomgåande grønstruktur i nye område for bygg og anlegg skal leggjast, avgrensast og gjennomførast på ein best mogleg måte. I desse plansituasjonane kan bruk av omsynssone H-540 «Grønnstruktur» vere eit alternativ. Omsynssona vil vise at det skal regulerast grønstruktur gjennom området, men nærare avgrensing vil skje i reguleringsplan.

I plansituasjonar med mange grunneigarar vil bruk av omsynssone ikkje fordele arealverdiene på same måte på dei ulike eigarane som når føremålet grøstruktur blir brukt. Det kan gjere det lettare å forhandle fram løysingar for å sikre grøstrukturen i gjennomføringa. Krav om felles plan for heile området med fleire grunneigarar er vist med omsynssone H810.

Marka er vist med omsynssone H530 Friluftsliv, og noverande og framtidig turveg som samferdselslinje – turtrasé.

#### 4.6.4.3.6 Landskap

Landskap kan utgjere både små og store område alt etter samanhengen. For å skildre omgjevnadene våre nærare bruker vi fleire landskapsomgrep, som til dømes

- bylandskap
- jordbrukslandskap
- kulturmiljø
- fjellandskap
- fjordlandskap
- kystlandskap
- industrilandskap

Omsynssoner for landskap er aktuelle å bruke for alle typar landskap både innanfor ordinære LNFR-område, i byar og tettstader og i heilt urørte naturområde. Landskap slik det er definert, gjer at omsynssona kan brukast for å vareta landskap som kan reknast som særleg verdifulle, så vel som ordinære «kvardagslandskap», landskap som er vorte ringare og landskap i forfall, på tvers av arealføremåla det er sett av til.

Med «landskap» meiner vi eit område, slik folk oppfattar det, som har fått sitt særpreg gjennom naturleg og/eller menneskeleg påverknad, jf. den europeiske landskapskonvensjonen.

- «Naturlandskap» bruker vi om landskap som er lite påverka av menneske.
- «Kulturlandskap» bruker vi om landskap som er tydeleg forma av menneske.

Ei omsynssone etter bokstav c kan brukast til å tydeleggjere viktige landskapstrekk, landskapsrom og landskapskvalitetar som bør varetakast på tvers gjennom større område. Det gjeld anten dei skal bevarast, forbetrast eller setjast i stand, eller det skal skapast heilt nye landskap.

#### **Døme på retningslinjer**

- Innanfor omsynssone H550\_1 – Landskap, jf. § 11-9 nr. 6, bør det av omsyn til å bevare opplevingskvalitetar i karakteristiske landskapstrekk, gjennomførast ein landskapsanalyse og i område- eller detaljregulering gjevast retningslinjer for skjøtsel av skogsområde, jf. § 12-7 nr. 9.

§ 11-9 nr. 6 opnar for at det blir gjeve generelle føresegner om estetiske omsyn for både bygningar og anlegg, og ikkje minst for landskapsutforming og landskapsestetikk, både i område med viktige landskapskvalitetar og i område der det skal skapast nye landskap. I tillegg gjev § 11-9 nr. 7 ein direkte heimel til å gje føresegner for å sikre omsyn til eksisterande kulturlandskapsverdiar. Der det skal gjevast slike føresegner til arealføremålet, vil

det forenkla forståinga om dei samtidig kan koplast arealmessig mot ei omsynssone for landskap etter § 11-8 tredje ledd bokstav c.

#### 4.6.4.3.7 *Naturmiljø*

Omsynssona kan brukast til å streke opp retningslinjer for forvaltninga av naturmiljø og vegetasjon for å vareta viktige naturmiljø-, opplevings- og nærmiljøverdiar. Det kan gjelde naturforholda langs eit daldrag eller vassdrag, delar av grønstrukturen eller eit overgangsområde mellom utbygde område og naturen rundt for å vareta naturmiljøet eller nærmiljø-, opplevings- og friluftslivsverdiar. Når det gjeld omsynssone for bandlegging etter naturmangfaldlova, sjå kapittel 4.6.5.

Naturmiljøomgrepet omfattar det biologiske mangfaldet saman med varetaking av friluftslivs- og landskapsverdiar i vidaste forstand.

#### **Døme på retningslinjer**

- Innanfor område definert som omsynssone H560\_2 – Naturmiljø, jf. § 11-9 nr. 6, bør det for å bevare naturmangfald og samanhengande leveområde for dyreliv, gjennomførast ei kartlegging av naturtypar og i område- eller detaljregulering gjevast føringar for bruk av området, gjerne inndelt i kjerneområde og buffersoner.
- Innanfor område definert som omsynssone H560\_3 – Naturmiljø, jf. § 11-9 nr. 6, bør det for å bevare naturmangfald og samanhengande leveområde for artar, ikkje tillatast tilrettelegging for endra bruk og nye tiltak før området er nærare kartlagt og naturmangfaldverdiane sikra i område- eller detaljregulering.

#### 4.6.4.3.8 *Kulturmiljø og kulturminne*

Kulturminne og kulturmiljø kan varetakast gjennom retningslinjer til omsynssone etter § 11-8 tredje ledd bokstav c. Føresegnar til arealføremålet etter § 11-9 nr. 7 som sikrar interessa med rettsleg bindande verknad, vil kunne gjerast gjeldande for same geografiske område som omsynssona, så lenge dei ikkje bryt med hovudføremålet med underliggjande arealføremål. Dette vil spesielt vere aktuelt der omsynssone c blir brukt i område for bygg og anlegg.

Sjå Riksantikvarens [Kulturminne, kulturmiljø og landskap – planlegging etter plan- og bygningslova](#) for nærare rettleiing om korleis plan- og bygningslova kan brukast for å vareta kulturmiljø og kulturminneinteresser.

### Døme på retningslinjer

- Innanfor omsynssone H570\_1 – Kulturmiljø, jf. § 11-9 nr. 7, bør det for å bevare viktige historiske trekk i landskap og bygg gjennomførast ei kartlegging av kulturmiljøet og i område- eller detaljregulering gjevast føresegner om bevaring og vern av eldre gardsbygningar og andre historiske spor i landskapet (beiteområde, steingjerde, utløer og liknande).
- Innanfor område definert som omsynssone H570\_2 – Kulturmiljø, jf. § 11-9 nr. 7, er det for å bevare viktige historiske trekk i landskap og bygg, ikkje tillate å rive bygningar eller å gje løyve til større byggje- og anleggstiltak før dei kulturhistoriske verdiane er nærare kartlagde og eventuelt sikra gjennom føresegner i område- eller detaljregulering.

Dersom ein alt veit mykje om kulturmiljøet i eit område, bør ein vurdere om bandlegging vil vere eit meir eigna verkemiddel for å sikre verdiane.

#### 4.6.4.4 Randsona til nasjonalparkar og landskapsområde

Retningslinjer og føresegner til randsona til nasjonalparkar og landskapsvernområde er eit spesielt verkemiddel. Retningslinjene og føresegnene må fastsetjast **samtidig** med utarbeiding eller revisjon av verneforskrifter eller forvaltningsplan. Kommunen kan gje retningslinjer som hindrar bruk av nærområde på ein måte som gjer verneverdiane i verneområdet vesentleg ringare.

I **samtidig** ligg det at handsaminga av forslag til forvaltningsplan og forslag til arealdel til den/dei aktuelle kommuneplanane, skal samanfalle i tid. Så lenge forvaltningsplanen ikkje er endeleg vedteken, er det mogleg å starte ein prosess med utarbeiding av forslag til omsynssone med retningslinjer for randsona. Dette føreset at forvaltningsplanen ikkje blir endeleg vedteken før prosessen med omsynssona er komen så langt at det er klart for vedtak også av den.

### Problemstillingar i retningslinjer til randsona til nasjonalparkar og landskapsvernområde med villrein kan vere

- villrein og forholdet til skiløyper
- villrein og motorferdsel i utmark
- opningar for å avgrense løypetraséar
- landing med helikopter og liknande
- ferdelsavgrensingar i yngle- eller kalvetida

Det kan til dømes ved bruk av omsynssona gjevast retningslinjer for «LNFR-aktivitetar» knytte til nydyrking, ferdsel, medrekna motorisert ferdsel, plassering av bygg i randsona med vidare.

### Døme på retningslinje

- Innanfor område definert som omsynssone H580\_3 – Randsone til nasjonalpark, jf. § 11-8 tredje ledd bokstav c, er det for å hindre verneverdiar innanfor nasjonalparken blir ringare, ikkje tillate å gjennomføre tiltak, medrekna motorferdsel og oppføring av bygg eller installasjonar som bryt med verneføremålet og som påverkar verneverdiane i nasjonalparken.

#### 4.6.5 Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningslova eller andre lover, eller som er bandlagt etter slikt rettsgrunnlag, med definering av føremålet

Denne typen sone har to forskjellige rettslege og praktiske funksjonar

- Sone for bandlegging i **påvente** av vedtak etter plan- og bygningslova eller andre lover.

Eller

- Sone som **er** bandlagt ved vedtak etter andre lover, med definering av føremålet.

Det er klar forskjell på om området gjennom vedtaket av arealdelen **blir** bandlagt mellom- bels med tanke på vidare planlegging, og om eit område alt **er** sikra gjennom reguleringsplan etter plan- og bygningslova eller anna lovverk.

#### Bandleggingszone kan innhaldsmessig (ikkje uttømmende) handle om

- sikringssoner i og rundt vasskjelder
- område som er verna eller skal vernast etter naturmangfaldlova, viltlova, kulturminnelova, luftfartslova og lakse- og innlandsfisklova
- område som skal regulerast til øvingsområde for Forsvaret etter tryggleikslova
- område som skal setjast av til bevaring, friluftsområde, golfbaner som ikkje er ein del av større byggeområde, friområde utanfor byggeområde mv. gjennom utarbeiding av reguleringsplan
- sikrings- og restriksjonsområde rundt flyplassar, blant anna av støyomsyn
- fareområde, t.d. skytebaner, område med flaum-/rasfare, område med kvikkleire/-sand, område med høg konsentrasjon av radongass, spesielt vindutsette område mv.

Omsynssone for mellombels bandlegging føreset oppfølging gjennom reguleringsplan eller eventuelt vedtak etter andre lover for å gjennomføre arealbruk og tiltak. Den mellombelse bandlegginga kan vere aktuell å bruke når ein tek sikte på å etablere vern eller freding etter kulturminnelova eller naturmangfaldlova, eller for å utarbeide reguleringsplan for å sikre disse interessene.

Område som skal vernast eller bandleggjast til anna føremål, skal berre takast inn i arealdelen i kommuneplanen dersom det er stor grad av tryggleik for at føremålet med bandlegginga blir gjennomført.



#### 4.6.5.1 Omsynssona bandlagt i påvente av reguleringsplan

Bandlegging i påvente av reguleringsplan, til dømes ved større samferdselsanlegg, kan ha behov for lengre tid enn omsynssona opnar for. Dette kjem av at løyvingane til prosjekta er avhengig av oppfølginga av nasjonal transportplan.

Eigedomar som blir råka, kan trass i bandlegginga, haldast ved like og oppdaterast på ordinar måte. Større tiltak som ikkje samsvarer med føremålet med bandlegginga, kan ikkje tillatast innanfor bandleggingssona. Dette skiljet er det viktig å opplyse dei råka grunneigarane om.

#### 4.6.5.2 Forlenging av bandlegginga

Rettsverknaden av bandlegginga **fell bort når det er gått fire år**, frå den datoen planen vart endeleg vedteken. Departementet kan forlengje bandlegginga med fire år dersom oppfølginga er forseinka på grunn av forhold som ikkje kommunen er skuld i, og det elles er sterke samfunnsmessige grunnar for å halde ved lag den mellombelse bandlegginga.

Mynda til å handsame søknad om forlenging av bandlegginga er delegert til statsforvalteren frå departementet ved rundskriv [T-6/96 «Overføring av myndighet etter plan- og bygningsloven](#) til statsforvalteren», jf. [rundskriv T-2/09](#).

Bandlegginga kan **berre forlengjast** éin gong med fire nye år.

Kommunestyret eller formannskapet må i utgangspunktet vedta søknad om forlenging. Eit eventuelt planutval kan på delegert mynde likevel avbryte forlengingsfristen, men kommunestyret eller formannskapet må i så fall deretter stadfeste søknaden. Søknad om forlenging må vere sendt før fireårsfristen går ut. Dei råka bør varslast om søknaden om forlenging og vedtak om at bandlegginga er forlengja.

#### 4.6.5.3 Utløp av bandlegginga

Dersom bandlegging går ut utan at det er vedteke reguleringsplan eller fatta vedtak etter anna lov, må området i utgangspunktet takast opp til ny planlegging for å få styring på arealbruken. Det aktuelle området kan ikkje leggjast ut til bandlagt område på nytt. Skal området bandleggjast på nytt, må føremålet for bandlegginga vere eit anna enn førre gong.

For å halde ved lag styringa i områda inntil arealplanane blir revidert eller det er fatta vedtak etter anna lov eller reguleringsplan, kan det med heimel i plan- og bygningslova § 13-1 leggjast ned mellombels forbod mot tiltak. Eit mellombels forbod vil gjelde inntil det blir vedteke plan etter plan- og bygningslova. Det kan dessutan i heilt spesielle tilfelle, vedtakast mellombels vern etter andre lover, til dømes [naturmangfaldlova](#). Dette gjeld berre i situasjonar der det er fare for inngrep som vil skade verneverdiane i området som er planlagt verna, til dømes ved fare for hogst i eit føreslege område for vern av barskog.

#### 4.6.5.4 Verknad for grunneigar eller rettshavar

For område som alt er bandlagde, vil innteikninga på kommuneplankartet normalt ikkje innebere noko nytt eller ytterlegare bandleggingsvedtak for grunneigar eller rettshavar.

#### 4.6.5.5 Døme på bandlegging i påvente av utarbeiding av reguleringsplan

Skytebaner med tilhøyrande sikringssoner blir innarbeidde i planen som bandlagde område i påvente av reguleringsplan der sikringssoner er innarbeidde. Skytebaner som

ikkje skal regulerast, blir framstilte med tilhøyrande sikringssoner i planen som område for bygg og anlegg. Føremålet under omsynssona vil vere andre typar anlegg (skyttebane).

Område der det er kjennskap til eller mistanke om avfall, spesialavfall eller miljøgifter i grunnen, kan merkast av spesielt i kommuneplanen som bandlagt område i påvente av avklaring av forureiningssituasjonen og arealbruken. I område der det er forureiningar i grunnen etter tiltak, eller der det ikkje er aktuelt å setje i verk tiltak, kan området regulerast til føremål og med krav som tek omsyn til forureininga.

Etter plan- og bygningslova § 28-7 har kommunen ansvar for at miljøforhold er tilstrekkeleg undersøkt før det blir gjeve byggjeløyve.

#### *4.6.5.5.1 Omsynssone som er bandlagt ved vedtak etter andre lover med definisjon av føremålet*

Omsynssone i samsvar med plan- og bygningslova § 11-8 tredje ledd bokstav d kan også brukast til å definere område som alt er bandlagde etter sektorlover eller etter anna rettsgrunnlag. **Fireårsfristen gjeld ikkje** for område som er bandlagde ved vedtak etter sektorlover.

#### *4.6.5.5.2 Forholdet mellom vedtak i sektorlov og arealdelen i kommuneplanen*

Er restriksjonane heimla i sektorlov, skal det visast til vedkomande lov og den eller dei konkrete heimlane der. Kven som har mynde til å ta stilling til om det skal gjevast løyve til gjennomføring av tiltak innanfor sona eller ikkje, bør også gå fram som informasjon.

Vedtak etter sektorlov som fastset kva tiltak og kva verksemd eller bruk som er tillate eller forbode i eit område, vil gjelde framfor kommuneplanføresegner til arealføremålet bandlegginga dekkjer. Dette gjeld til dømes vedtak om arealvern etter [naturmangfaldlova](#).

I område som er bandlagde etter anna lov, gjeld dei eventuelle verneføresegnene etter anna lovverk for området. Verneføresegner kan gå lenger enn rettsverknadene til arealdelen i kommuneplanen, til dømes for regulering av verksemd, ferdsel og skjøtsel. Eventuelle tiltak i slike område må avklarast med vedkomande sektorstyresmakt i det enkelte tilfellet før det eventuelt kan gjevast løyve, jf. plan- og bygningslova § 21-5.

Tiltak eller verksemder som ikkje er regulerte av sektorlovsvedtaket, skal handsamast i samsvar med arealføremålet i planen og omsynssoner med tilhøyrande føresegner. Kommunen har ein sjølvstendig heimel til å nekte gjennomføring av tiltak dersom det er i strid med arealføremålet planen viser i den aktuelle sona.

Kommunen må vurdere i kvart enkelt tilfelle om ei slik arealdisponering i arealdelen i kommuneplanen er formelt og faktisk samsvarande med det enkelte vedtaket etter anna lovverk enn plan- og bygningslova. Dette inneber blant anna at bandleggingssona skal leggast opp på det mest nærliggjande arealføremålet ved framstillinga av plankartet. For vern eller freding etter naturmangfaldlova vil ordinært LNFR-område etter § 11-7 andre ledd nr. 5 bokstav a, vere det mest nærliggjande føremålet.

#### *4.6.5.5.3 Kartteknisk framstilling av område bandlagde etter anna lovgjeving*

Ei omsynssone viser kvar område er bandlagde og arealrestriksjonane følgjer av sektorlover, verneplanar og liknande. Det kan også vere føremålstenleg å nytte det mest nærliggjande arealføremålet, til dømes LNFR-område, i naturvernområde. Her vil likevel

arealføremålet berre vere av informativ karakter, medan reglane for arealforvaltninga i området følgjer av verneforskriftene.

#### 4.6.5.5.4 Kraftleidningar

*Kraftleidningar i sentral- og regionalnettet* kan berre visast som bandlagde område etter omsynssone § 11-8 tredje ledd bokstav d, jf. unntaket i lova § 1-3. Sjå også kapittel 4.6.2.3.7 om kraftleidningar.

#### 4.6.5.5.5 Vassforsyning

*Vassforsyning* inngår i utgangspunktet i drikkevassforskrifter gjevne i samsvar med matlova, og blir derfor normalt vist som ei sikrings-/omsynssone etter § 11-8 tredje ledd bokstav a. Bandlegging etter omsynssone d kan også vere aktuelt.

Bandlegging for sikring av drikkevasskjelde etter § 11-8 tredje ledd bokstav d kan eksempelvis omfatte

- sikring av drikkevasskjelde som er bandlagd etter føresegner i vassressurslova, reguleringsplan eller tinglyste drikkevassklausular
- sikringssone rundt vasskjelde som skal bandleggjast etter føresegnene i vassressurslova § 1, sikringssone, eller som skal regulerast til dette føremålet

### **4.6.6 Sone med krav om felles planlegging for fleire eigedomar, medrekna med særlege samarbeids- eller eigarformer og omforming og fornying**

Denne omsynssona blir brukt

- for å markere område der kommunen meiner det er behov for at område og eigedomar må planleggjast under eitt
- i område som skal omformast og fornyast
- for å leggje til rette for ulike fellesløysingar

Omsynssona må ha føresegner for at ho skal ha rettsverknad. Føresegner til denne sona kan fastsetje at fleire eigedomar i eit område skal inngå i felles planlegging, og at det skal brukast særskilte gjennomføringsverkemiddel. Det kan også gjevast føresegner med heimel i § 11-9 nr. 3.

#### 4.6.6.1 Innhald i omsynssona

##### 4.6.6.1.1 Generelt

Det kan fastsetjast krav om at fleire eigedomar skal leggjast under felles planlegging, jf. § 11-8 tredje leddet bokstav e andre leddet. Ei slik føresegn vil vere eit vilkår om ei samla planlegging og planløysing for å kunne ta i bruk delar av eit slikt utbyggingsområde. Ein vil då få ei samtidig planavklaring for eit planområde som omfattar fleire eigedomar.

Eit krav om ein felles plan for fleire eigedomar inneber at forslagsstillarane som står bak, anten det er private eller offentlege, må samarbeide om planutarbeidinga. Dette tyder at private ikkje kan fremje forslag om reguleringsplan som berre gjeld sin eigen eigedom. Heimelen til å stille reguleringsplankrav er § 11-9 nr. 1.

##### 4.6.6.1.2 Område for omforming og fornying

Omsynssona kan også brukast for område for omforming, ofte kalla «transformasjon» og/eller «fornyning».

I arealdelen i kommuneplanen vil omsynssona for omforming og fornying kunne brukast for å definere område der det skal skje ei målretta og særskilt områdevis planlegging og gjennomføring for å omdanne, fornye eller vidareutvikle eit område. Dette er ønskjeleg i mange tettstadsområde for å motverke vidare spreieing av bygningsmassen.

Det er mest aktuelt å bruke omsynssona i utbygde område som skal gjevast ein ny og annan bruk, med ei meir intensiv utnytting enn tidlegare. Eit typisk døme er at byområde med tidlegare industrieigedomar og næringsbygg, skal utviklast til bustader og andre byfunksjonar eller få ei kvalitetsheving.

Omsynssona kan også brukast der det er aktuelt å omforme og fornye andre typar areal, bygningar og anlegg, til dømes fortetting i eksisterande hytteområde, eller leggje ut nye hytteområde.

#### *4.6.6.2 Føresegner til omsynssona*

Omsynssona skal gje ei felles ramme for planlegging, gjennomføring og verkemiddelbruk. Verknaden av sona blir avklart gjennom føresegnene som er knytte til henne. Til éi sone kan det gjevast ei eller fleire av dei føresegnene som går fram av paragrafen. Det kan i tillegg gjevast føresegner etter § 11-9 og § 11-10.

Etter § 11-8 tredje ledd bokstav e kan det gjevast føresegner om omforming og fornying og bruk av jordskifte for å fastsetje fordelingsordning.

Planlegging i slike område krev gjerne samarbeid om planløysing og gjennomføring av felles utbygging, infrastruktur, tiltak og drift for fleire eigedomar sett under eitt, og aktuelle ordningar i jordskiftelova. Sjå [retteleiar om urbant jordskifte](#).

Føresegnene kan liste opp eigedomar i omsynssona der det skal brukast konkrete gjennomføringsverkemiddel.

Gjennomføringsverkemidla går ut på å fordele arealverdiar og kostnader til dømes til felles tilkomst, felles veg og friareal. Grunneigarar som deltek, får sin del av utbyggingsvinsten ved å investere i fellestiltaka. Opplegget er meint å sikre seg mot at enkelte må betale for alt, og at andre som kjem etter ikkje treng å betale. Sagt på ein annan måte: At første utbyggjar ikkje sit att med rekninga for dei som ventar med å byggje ut eigedomane sine.

I tillegg gjeld dei ordinære verkemidla om ekspropriasjon, opparbeidingskrav, refusjon og eventuelt avgifter for vatn og avløp, og reglane for utbyggingsavtalar ved deling av kostnader i denne omsynssona.

Vidare kan det gjevast føresegner om nærare definerte løysingar for vassforsyning, avløp, veg og annan transport.

### Døme på føresegner

- Innanfor omsynssone H810\_1 – krav om felles planlegging, jf. § 11-9 nr. 1 skal det, for å gje området ein ny og annan bruk som betre varetek miljøomsyn og hindrar byspreiing, gjennomførast ei samla områderegulering før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Områdereguleringa skal løyse behov for ny infrastruktur, leggje til rette for endra arealbruk og meir effektiv arealutnytting, og avklare korleis området skal betenast av kollektivtransport.
- Innanfor omsynssone H820\_1– Omforming, jf. § 11-9 nr. 1 skal det, for å sikre heilskaplege og kostnadseffektive løysingar, leggjast til rette for gjennomføring av jordskifte for å fastsetje verdiar og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av eigedomsstrukturen i dag. Jordskifte skal berre takast i bruk som gjennomføringsverktøy, dersom andre verktøy ikkje fører til ei løysing av kostnads- og/eller arealfordeling.

For å gjennomføre ei slik fordeling må føresegna i kommuneplanen følgjast opp med reguleringsplan, jf. § 12-7 nr. 13.

## 4.6.7 Omsynssone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde

### 4.6.7.1 Innhald i omsynssona

Omsynssona blir brukt for å vise kvar gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde utan endringar. Gjev kommuneplanen føresegner om grad av utnytting som er annleis enn dei som er gjevne i reguleringsplanen, kan omsynssona ikkje brukast.

### 4.6.7.2 Kartframstilling av omsynssone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde

Det **skal** vere arealføremål under denne typen omsynssoner.

På plankartet viser sonene med generaliserte arealføremål under skravuren. Dei generaliserte arealføremåla under skravuren er ein illustrasjon som ikkje er bindande for den framtidige arealbruken. Det er arealføremåla i reguleringsplanen som fastset den rettsleg bindande arealbruken. Der reguleringsplan er vedteken etter eldre lovverk, skal generaliseringa i arealdelen i kommuneplanen følgje det gjeldande kodeverket for kommuneplan.

Vektorfil for kommuneplan skal berre innehalde informasjon som har rettsverknad. Forvaltning av vektordata for kommuneplan og reguleringsplan skjer i separate databasar.

### 4.6.7.3 Kva for reguleringsplanar skal gjelde uendra?

Kommunen bør som ledd i prosessen med utarbeiding av arealdelen i kommuneplanen, gå gjennom dei gjeldande reguleringsplanane sine og vurdere om nokon av desse bør opphevast.

Kommunen skal vurdere om

- dei gjeldande reguleringsplanane er ferdig utbygde
- det er mogleg å vidareføre føresegner i arealdelen i kommuneplanen, sjølv om reguleringsplanen blir oppheva
- det er behov for ekspropriasjon frå reguleringsplanen
- 10-årsfristen for ekspropriasjon er gått ut
- 10 år gamal privat initiert detaljregulering i nødvendig grad er oppdatert

### **Døme frå Røros kommune om parallell handsaming av arealdelen i kommuneplanen og oppheving av gjeldande reguleringsplanar**

Samtidig som prosessen med arealdelen i kommuneplanen blir køyrt, vil det også gå ein prosess med oppheving av gamle reguleringsplanar. Opphevinga av reguleringsplanar er eit ledd i arbeidet med revisjon av arealdelen i kommuneplanen. Eldre reguleringsplanar og utbyggingsplanar er gjennomgått for å vurdere kva for nokre som kan/bør opphevast og erstattast med arealdelen. Arbeidet har enda opp med at ein ønskjer i alt 58 av 121 reguleringsplanar oppheva.

Føremålet med arbeidet er å få eit meir oppdatert planverk som gjev færre dispensasjonar og enklare sakshandsaming. Planane som er føreslegne oppheva, er planar som ikkje har eigne føresegner, som ikkje fastslår grad av utnytting, der det i liten grad er bygd ut i tråd med planen eller der planen er uthola av dispensasjonar. I stor grad er grunngevinga også at områda er ferdig utbygde og plan og føresegner derfor kan handterast gjennom kommuneplanen. Prosessen for oppheving av reguleringsplanar blir regulert av plan- og bygningslova § 12-14. Alle som står oppført som eigar av eigedom innanfor eit planområde der planen no er føreslegen oppheva, vil bli varsla med brev og har høve til å uttale seg. For område der reguleringsplanen er oppheva vil det vere føresegner og retningslinjer i arealdelen i kommuneplanen som er gjeldande. Det blir lagt opp til at dei to prosessane skal samkøyrast i tid.

For dei fleste som har ein utbygd eigedom, tyder det nærast ingenting at reguleringsplanen dei ligg innanfor eller inntil, blir oppheva. Dersom eksisterande reguleringsplan er gamal og området ikkje er bygd ut i tråd med planen, vil eit slikt vedtak vere positivt for deg som grunneigar ettersom føresegnene i kommuneplanen vil gje betre og meir riktige rammer for ev. nye tiltak på eigedom der det allereie står bygg.

Dokumenta i denne prosessen ligg under

Saksframlegg og vedtak.

Skjema for vurdering av reguleringsplanar.

Sjå [Røros Kommune, revisjon arealdelen i kommuneplanen 2019-2029](#)

#### *4.6.7.4 Føresegner til omsynssona*

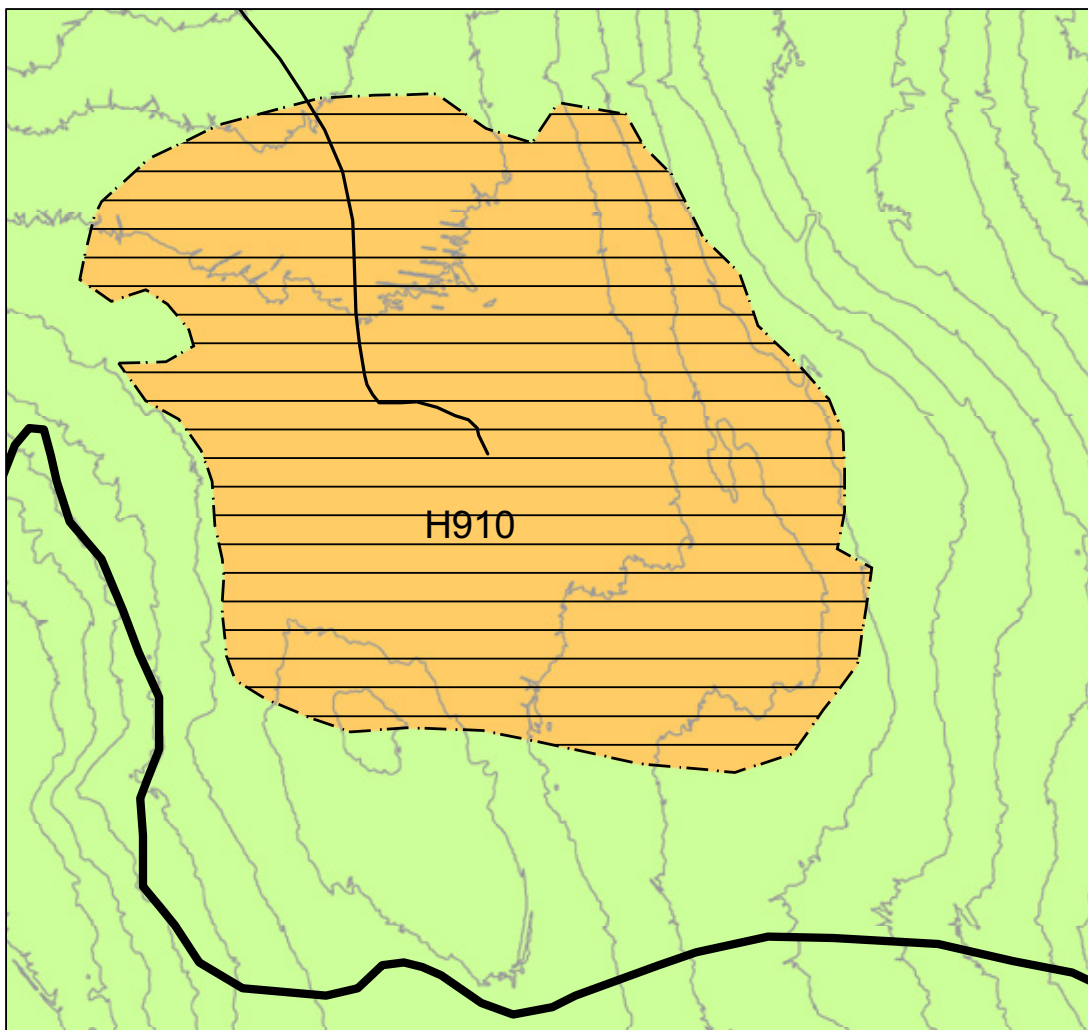
Det kan ikkje gjevast føresegner til denne omsynssona som endrar innhaldet av gjeldande reguleringsplan. Dersom ein ønskjer at ny kommuneplanføresegn skal gjelde for det regulererte området, der det er motstrid med reguleringsplan, vil ny føresegn i kommuneplanen gå føre. Det bør då vurderast om reguleringsplanen bør endrast. Føresegnene kan berre slå fast kva for planar som framleis skal gjelde innanfor omsynssona.

**Døme på føresegner**

- Innanfor område definert som omsynssone H910\_1 – Gjeldande reguleringsplan, jf. § 11-8, skal følgjande reguleringsplanar framleis gjelde
  - Reguleringsplan for Narvesett, vedteken av kommunestyret 12.12.08 med plan-ID 200869.
  - Reguleringsplan for Trolltoppen, vedteken av kommunestyret 13.12.08 med plan ID 200871.

Reguleringsplan for Brattlia, vedteken av kommunestyret i tidlegare Dalen kommune 14.12.08 med plan-ID 200872.

Figur 4.22 Utsnitt frå kommuneplan med omsynssone 910, der reguleringsplan framleis skal gjelde. Jf. teiknereglar for ei slik sone.




**FORENKLET UTDRAK AV TEGNFORKLARING - PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

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

Nåværende      Framtidig


 Fritidsbebyggelse

**LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMAL SAMT REINDRIFT (LNFR) (PBL § 11-7, nr 5)**

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

**HENSYNSONER (PBL § 11-8)**

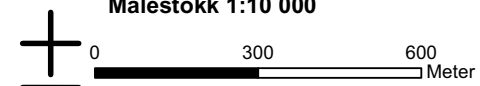
**DETALJERINGSONE**

 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

**LINJESYMBOLER**

 Hovedveg  
 Adkomstveg

**Målestokk 1:10 000**





## 4.7 Døme på generelle føresegner

Sjå omtale av føresetnadene for dei generelle føresegnene framme i kapittel 4.4 i rettleiareren. Døma nedanfor er ikkje uttømmmande.

### 4.7.1 Føresegner etter plan- og bygningslova § 11-9 nr. 1

#### § 11-9 nr. 1

Krav om reguleringsplan for visse arealer eller for visse tiltak, herunder at det skal foreligge områderegulering før detaljregulering kan vedtas.

Det kan stillast krav om regulering for visse areal eller tiltak, medrekna at det skal liggje føre områderegulering før detaljregulering kan vedtakast.

Føresegner om plankrav må vere forankra i dei omsyna og forholda som det sakleg sett er grunnlag for å følgje opp i den planen som kan krevjast. Dei kriteria som er avgjerande for om plankrav blir utløyste av eit tiltak, må gå klart fram av føresegna. Plankrav bør berre brukast der det ligg føre reelle og/eller formelle grunnar for det.

Det kan eksempelvis vere

- for å klargjere/oppfylle reguleringsplankravet etter plan- og bygningslova § 12-1 tredje leddet for større tiltak, eller der den faktiske plansituasjonen tilseier behov for ny reguleringsplan
- det er behov for ei reguleringsplanhandsaming for å få ei meir detaljert planavklaring enn kommuneplanen gjev grunnlag for, jf. opninga for å underindele og nyansere arealføremåla
- for å få nødvendig gjennomføringsgrunnlag, til dømes grunnlag for etablering av ny eigdomsstruktur, oreigning (ekspropriasjon) og refusjon eller grunnlag for utbyggingsavtale

Andre styresmakter sine oppgåver og omsyn kan ha mykje å seie for behovet for ein reguleringsplan.

Føremålet med å krevje reguleringsplan kan vere at eldre reguleringsplan ikkje er god nok og bør oppdaterast. Til dømes

- for å leggje til rette for fortetting, eller
- når det er andre krav til bygg og anlegg enn dei krava den eldre planen stiller

Kommunen har ansvar for å følgje opp slike plankrav, jf. plan- og bygningslova § 12-1. Sjølv om ei plankravføresegn ikkje blir følgt opp med utarbeiding av reguleringsplan, vil dei rettsverknadene som følgjer av arealføremål, omsynssoner og føresegner i arealdelen i kommuneplanen gjelde.

### Døme på føresegner

- Områderegulering skal vere vedteken før byggjeområda B1, B5 og B10 (bustader) og BN2 (næringsbygg), kan byggjast ut.
- Nye byggjeområde kan ikkje byggjast ut før detaljregulering er vedteken, med mindre føresegnene til det enkelte området gjer unntak frå kravet.
- Det skal utarbeidast detaljregulering for anlegg for motorsport i Dalen (BI15) før anlegget kan takast i bruk.
- I planområde «Destinasjon X», merkt med BN4 på plankartet, skal det utarbeidast områderegulering, med krav om utarbeiding av detaljregulering, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 1.

## 4.7.2 Føresegner etter plan- og bygningslova § 11-9 nr. 2

### § 11-9 nr. 2

Innholdet i utbyggingsavtaler, jf. § 17-2.

Heimelen for utbyggingsavtalar er [kapittel 17](#) i byggjesaksdelen av plan- og bygningslova. Etter [§ 17-2 Føresetnaden for bruk av utbyggingsavtalar](#) går det fram at utbyggingsavtalar må ha grunnlag i kommunale vedtak fatta av kommunestyret sjølv. Vedtaket (planføresegna med vidare) må klart slå fast i kva tilfelle utbyggingsavtalar er føresetnader for utbygging, og synleggjere kommunen sine forventningar til avtalen.

Plan og bygningslova § 11-9 Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel nr. 2 gjev heimel til å gje føresegner om

- utbyggingsavtalar
- i kva for område det er aktuelt å bruke utbyggingsavtalar
- kva som vil vere det påreknelege innhaldet i slike avtalar

Ramma for kva ein slik avtale kan innehalde, vil følgje av forskrift til § 17-6 i byggjesaksdelen og rettleiar utgjeven av dåverande Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

### Døme på føresegner

- For å sikre utvikling av felles infrastruktur med torg og parkeringsløysingar i kommunesenteret (BS1 til BS7) vil kommunen inngå utbyggingsavtalar i samband med detaljregulering. Avtalane bør fastleggje konkrete løysingar for dei planlagde anlegga og ei kostnadsfordeling til gjennomføring av vedteken gatebruksplan, jf. plan- og bygningslova § 11-9, nr. 2 og [§ 17-2](#).
- Ved planlegging av nye område for fritidsbusetnad (BFR3 til BFR8) vil kommunen inngå utbyggingsavtalar med grunneigar(-ane). Føremålet med avtalane kan vere å sikre bidrag til bygging av nødvendige vegtiltak som ligg utanfor planområdet, og fordeling av gode og byrder mellom grunneigarar i og nær planområdet. Det er også aktuelt å avtale bidrag til opparbeiding og vedlikehald av sti- og løypenettet, jf. plan- og bygningslova § 11-9, nr. 2 og [§ 17-2](#).

### 4.7.3 Føresegner etter plan- og bygningslova § 11-9 nr. 3

#### § 11-9 nr. 3

Krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, avrenning, veg og annen transport i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak, herunder forbud mot eller påbud om slike løsninger, og krav til det enkelte anlegg, jf. . Det kan også gis bestemmelse om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse, jf. .

Etter § 11-9 nr. 3 kan det i føresegn til kommuneplanen stillast krav til nærare definerte løysingar for vassforsyning, avløp, avrenning, veg og annan transport i samband med nye byggje- og anleggstiltak, medrekna forbod mot eller påbod om slike løysingar, og krav til det enkelte anlegget, jf. [§ 18-1](#) Krav til opparbeiding av veg og hovudleidning for vatn og avløpsvatn.

Det kan også gjevast føresegn om tilrettelegging for forsyning av vassboren varme til ny bygg og om tilknytingsplikt, jf. plan- og bygningslova [§ 27-5 Fjernvarmeanlegg](#).

Avrenning vart lagt til føresegna med utgangspunkt i forslag til lovendring i [Prop. 32 L \(2018-2019\)](#), som vart sett i kraft 8. mars 2019, for å framheve at ei heilskapleg forvaltning av vatn er ei sentral oppgåve i planlegginga. Føresegnene vil no kunne dekkje både mengd, hastigheit og kvalitet på avrenning. Dette vil kunne skje gjennom føresegner med tak for tilførsel av overvatn til leidningsnett, om at nye tette flater blir kompenserte gjennom fordrøyingstiltak, eller at det skal veljast permeable dekke i visse område.

#### Døme på føresegn om avrenning

- I områda GP5 til GP9 (Park), skal bekkar ikkje leggast i røyr og areala skal utformast slik at det er ei halling på minst 1:20 frå høgste punkt i parken ned til bekken som lågaste punkt. Når bekkar går inn i overvassleidningen ved enden av parken, skal det utarbeidast ein vedlikehaldsplan for fjerning av lauv mv. som kan hindre avrenning.

### **Døme på generelle føresegner om handtering av overvatn**

- Overvatn skal takast hand om lokalt og ope. Det kan skje gjennom infiltrasjon og fordrøying i grunnen og ved opne vassvegar, utslepp til resipient, eller på annan måte som utnyttar vatnet som ressurs, slik at det naturlege kretsløpet for vatnet blir halde oppe og vi utnyttar sjølvreinsingsevna i naturen.
- Reguleringsplanar skal identifisere og sikre areal for overvasshandtering. Det skal gjerast greie for korleis handteringa av overvatn og flaumvegar er løyst. Ved regulering og seinast ved søknad om tiltak skal det utførast ROS-analyse som dokumenterer at avrenninga og avrenningshastigheita ikkje aukar som følgje av tiltaket.
- Reguleringsplanar skal setje krav til at blågrønstruktur, som vasspegel, vegetasjon, parkanlegg, skal vere opparbeidd før ein gjev bruksløyve.
- I byggjesaka skal det gjerast greie for planlagt overvasshandtering ved søknad om rammeløyve og/eller igangsetjingsløyve. Dersom lokal overvasshandtering ikkje lèt seg gjere, kan det søkjast om løyve til påslepp på det kommunale nettet. I slikt tilfelle skal det saman med byggjesøknaden leggjast ved løyve frå vass- og avløpsavdelinga for tilknytning til offentleg nett.
- Eksisterande bekkeløp skal haldast opne, og ved regulering skal gjenopning av lukka bekkeløp vurderast.
- Bygningar og anlegg skal utformast slik at naturlege flaumvegar blir bevarte og ein oppnår tilstrekkeleg tryggleik mot flaumskadar.

### **Døme på føresegn om trafikk, parkering og renovasjonsløysingar**

- Ved planlegging av nye nærings- og bustadbygg i Vika skal det, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 4 og § 18-1 leggjast til rette for
  - ei kollektivdekning på minst 50 %, fortrinnsvis basert på skjenegående transport
  - ei parkeringsdekning på maksimalt 1 bil per husstand eller 50 m<sup>2</sup> næringsareal
  - miljøvenlege renovasjonsløysingar, fortrinnsvis basert på søppelsug

### **Døme på føresegner om vass- og avløpsanlegg**

- I område for fritidsbygningar (BFR6 og BFR8) krevst det samtidig ferdigstilling av godkjent anlegg for vatn og avløp for enkeltbygg eller som (små) fellesanlegg, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 3 og § 18-1.
- I område for fritidsbygningar (BFR2) ved Fjæra skal løysingar for vatn og avløp baserast på naturlege reinsemetodar for 3–12 einingar, jf. plan- og bygningslova § 11-9, nr. 3 og § 18-1.

### **Døme på føresegn om energi**

- Nye bygg i kommunesenteret – Berget – som er merkt i plankartet med B, BSBKJ, BF, BOP og BN, skal planleggjast for bruk av vassboren oppvarming i samarbeid med innehavar av konsesjon for fjernvarme. Området BAB skal i reguleringsplan avsetjast areal til fjernvarmeanlegg (BFA) og fjernvarmenett (SFV) og det skal etablerast tilknytingsplikt, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 3 og § 27-5.

#### 4.7.4 Føresegner etter plan- og bygningslova § 11-9 nr. 4

##### § 11-9 nr. 4

Rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønstruktur før områder tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen.

Det kan stillast rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønstruktur før område blir tekne i bruk, og tidspunkt for når område kan takast i bruk, til byggje- og anleggsføremål.

##### Døme på føresegner til område for bustadbygg

- Bygging av ny busetnad i området Haugen (BFS3) kan ikkje skje før ny gang- og sykkelveg langs Samlevegen er ferdigstilt og det er tilstrekkeleg kapasitet til fleire elevar ved barneskulane i området, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 4.

##### Døme på føresegner til område for fritidsbusetnad

- Ved utvikling av ny fritidsbusetnad i Fjellheimen (BFR3 og BFF2) skal dei områda som ligg nærast skisenteret, byggjast ut først, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 4.
- Bygging av ny fritidsbusetnad i Strandkanten (BFF5) kan ikkje startast opp før kyststien er opparbeidd og areal til badeplass (GF1) er sikra eventuelt i avtale, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 4.

#### 4.7.5 Føresegner etter plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5

##### § 11-9 nr. 5

Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter og utnytting av boligmassen etter

Etter denne føresegna kan kommunen gje rammeføresegner om byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. Det gjeld plassering og storleiken på bygg, til dømes i form av byggegrense, maksimumstal for kvadratmeter golvareal/grad av utnytting, del av bustader med livsløpsstandard med vidare, i dei forskjellige utbyggingsområda. Grad av utnytting blir fastsett etter reglane i [teknisk forskrift \(TEK\)](#).

Det kan gjevast grunnleggjande føresegner om funksjonskrav, medrekna om universell utforming og tilgjenge til bygningar og areal. Vidare kan det stillast parkeringskrav, til dømes i form av maksimumskrav og minimumskrav, og gjevast normer for uteareal og lei-keareal med omsyn til storleik, plassering/avstand, sol og lys, tilstand, kvalitet og så vidare.

Det vil eksempelvis vere mogleg å lage ei føresegn i samsvar med § 11-9 nr. 5 om at nye bueiningar utløyser krav til felles leikeareal. Ei slik føresegn kan vere aktuell for at det skal bli tilstrekkelege leikeareal ved bygging av fleire bustader i sentrum, og kommunen sine egne krav til leikeplassdekning skal oppfyllest. Det kan tyde at gardsromma i nokre tilfelle blir tekne i bruk til leik i staden for parkering.

Føresegner om storleik og utforming av fritidsbusetnad etter plan- og bygningslova § 1-9 nr. 5 gjev ikkje i seg sjølv rett til utbygging og påbygging av eksisterande fritidsbusetnad i LNFR-område. Kommunen må bruke LNFR-føremål etter § 11-7 andre leddet nr. 5 bokstav b for å opne for spreidd utbygging i definerte delar av LNFR-områda i kommunen.

I tillegg må det gjevast føresegner etter §§ 11-11 nr. 2 og § 11-9 nr. 5, som strekar opp omfang og lokalisering med vidare for den spreidde utbygginga. Alternativet er å leggje ut dei aktuelle enkelteigedomane til bygg- og anleggsføremål.

Sjå omtale av LNFR-føremålet i avsnitt 4.5.5 og rettleiar [Planlegging for spreidde bustad-, fritids- og næringsbygningar i LNFR-område](#).

#### **Døme på føresegner om tettleik**

- I områda BFR1, BFR2 og BFR3 (fritidsbusetnad) skal arealutnytting vere på minimum 3 bueiningar per. dekar når det blir utarbeidd detaljregulering av areal på meir enn 3 dekar.
- I områda BFR4 og BFR5 skal det i detaljregulering av areal på meir enn 6 dekar vere 3-5 bueiningar pr. dekar.
- I område for busetnad i felt B4 og B5 skal det i detaljregulering vere minimum 10 bueiningar pr dekar.
- Næringsverksemd i sentrumsområda (BS1 og BS5) skal ha ei arealutnytting på minimum (%-BRA) =160 % for samanhengande område, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5.

#### **Døme på føresegner om grad av utnytting**

Kommunen ønskjer å gje føresegner om utnytting av utbyggingsområde der det ikkje finst reguleringsplanar eller der planane er utdaterte.

- For eksisterande bustadområde merkte B11, B12, B13 og B14 på plankartet er største tillatne utnytting
  - %-BRA = 27 % for bygg med gesimshøgde 4 m eller mindre
  - %-BRA = 20 % for bygg med gesimshøgde 7 m eller mindre jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5.

### **Døme på føresegn om universell utforming**

- Uteområda i kommunesenteret (gater, plassar og liknande) skal ha godt tilgjenge, og utformast slik at dei kan brukast på like vilkår av alle. Sentrale gangsamband skal planleggjast utan trapper og ha stigning som ikkje er brattare enn 1:20.

Sjå rettleiar: Rettleiar om [Grad av utnytting](#) og rettleiar om Universell utforming i planlegging.

### **Døme på føresegner som hindrar endra bruk**

Kommunen ønskjer å hindre at eit område for fritidsbusetnader blir utvikla som heilårs bustad.

- For eksisterande område for fritidsbusetnad, merkt BFR4 på plankartet, gjeld følgjande
  - Fritidsbusetnad kan byggjast ut til maksimalt 100 m<sup>2</sup> BRA.
  - Samla fritidsbusetnad pr tomt skal ikkje overstige 150 m<sup>2</sup> BRA, inklusiv eventuelt anneks, garasje og uthus.
  - Oppdeling av eksisterande grunneigedom er ikkje tillate. Jf. plan- og bygningslova § 11-9, nr 5.

### **Døme på føresegn om utbyggingsvolum**

- Frittliggjande fritidsbusetnad (BFR1 og BFR10) kan maksimalt utvidast til 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA), dersom ikkje anna er bestemt i reguleringsplan. Fritidsbusetnad som ligg i strandsona, frå 5 til 100 m frå strandlinja, skal ha maksimal gesimshøgde på 3 m og mønehøgde 4,5 m, jf. plan- og bygningslova § 11-9, nr. 5.

### **Døme på føresegner som skal sikre effektiv utnytting**

Kommunen ønskjer å sikre høg utnytting av eit utbyggingsområde for å effektivisere bruken av knappe arealressursar og leggje til rette for god kollektivbetening.

- Næringsområde BN5 skal planleggjast for utbygging i minimum 5 etasjar og maksimalt 6 etasjar over eksisterande terreng og 30 000 m<sup>2</sup>, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5.
- Busetnad nær Stasjonen, merkt B6-B9 på plankartet, skal detaljregulerast med ei arealutnytting på minimum 5 bustadeiningar pr dekar netto tomteareal, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5.
- I områda for busetnad (B10-B15) skal det planleggjast for ein tettleik på 3,5 bustader pr. dekar netto tomteareal der det er mindre enn 300 meter til næraste stoppestad for buss eller mindre enn 500 meter til stoppestad for jernbane, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5.

### **Døme på føresegner om uteopphaldsareal**

- I reguleringsplanar og i byggjesaker til nye område for busetnad skal det setjast av uteopphaldsareal på eigen grunn i samsvar med den soneavgrensinga som er vist på Illustrasjonskart nr. 3. I sone 1 (sentrum) skal 30 m<sup>2</sup> setjast av til uteopphaldsareal, medan det i sone 2 (ytre by) skal setjast av 50 m<sup>2</sup>, for kvar bustad eller for kvar 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Ved utbygging større enn 400 m<sup>2</sup> eller fire bustadeiningar blir halve uteopphaldsarealet reservert til felles opparbeidd leikeplass.
- Uterommet skal vere godt eigna for uteopphald for alle aldersgrupper, og skal vere ferdig opparbeidd før ferdigattest. Uterom for felles bruk skal vere mest mogleg samanhengande, skal utformast etter prinsippa om universell utforming, plasserast der solforholda er best og vere skjerma mot trafikkfare og forureining, jf. plan- og bygningslova § 11-9, nr. 5.

### **Døme på føresegner om leikeplassar og friområde**

- I eksisterande og nye byggjeområde skal ein, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5, prøve å oppnå at alle bustader har friområde og leikeplassar i nærleiken slik
  - Maksimalt 500 meter til friområde på minimum 20 dekar.
  - Maksimalt 400 meter til kvartalsleikeplass med aktivitetsareal for ballspel.
- Maksimalt 100 meter til leikeplass for små barn på minimum 200 m<sup>2</sup>.

### **Døme på føresegner om leikeplassar**

- I område for busetnad (B12 til B17) skal det for kvar bueining setjast av areal til leikeplassar. Leikeplassane skal kunne nyttast av alle aldersgrupper og vere sikra mot luftforureining, støy, trafikkfare og annan helsefare. Areala skal opparbeidast og ferdigstillast til bruk samtidig med dei første bustadene.
- Sandleikeplass for små barn skal lagast til for mindre bustadgrupper og minst for kvar 20 bustad. Han skal vere opptil 100 m<sup>2</sup> og innehalde minimum sandkasse, bord og benkar for barn og vaksne. Plass kan setjast av på bustadtomt eller som felles areal for fleire tomter med frå 4 bustader og meir.
- Nærleikeplass og/eller kvartalsleikeplass for litt større barn skal lagast for minst kvar 100 bueining. Han skal ikkje liggje meir enn 150 m frå bueining og vere opptil 2 da. Slik plass kan setjast av på grunneigedom for busetnad eller som fellesareal for fleire tomter med frå 25 leilegheiter og meir.
- Grendeleikeplass og/eller ballfelt for større barn skal lagast for minst kvar 300 bueining. Han skal ikkje liggje meir enn 400 m frå bustad og vere opptil 6 da. med gras- og asfaltdekke.

### **Døme på føresegn for å avgrense parkering i sentrum**

- I bysentrum (BS1 til BS10), som har god kollektivbetening, skal nye utbyggingsområde ha avgrensa parkeringsdekning med maksimum 1 biloppstillingsplass pr. 50 m<sup>2</sup> kontor- og forretningsareal, og maksimum 1 biloppstillingsplass per bueining, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5.



### Døme på føresegner om parkering

- Busetnad skal ha oppstillingsplass på eigen grunneigedom eller på fellesareal for 1 bil per bustad, med eit tillegg for besøkande på 0,25 bil per bustad. For hybelbygg krev ein tilsvarande for annakvar hybel.
- I områda for nye bustader (B19 til B25) utanfor sentrum, er minimumskravet 2 bilar pr. einebustadeining, på eigen tomt eller på fellesareal.
- Ved felles parkeringsareal skal minimum 5 % av parkeringsplassane reserverast for rørslehemma.
- Forretnings- og kontorbygg i sentrum (BS2 til BS10) skal ha oppstillingsplass på eigen grunneigedom eller på fellesareal for minimum 1 bil pr. 50 m2 golvflate i bygningane.
- For lager og industribygg i BN1 til BN8, skal det vere minimum 1 oppstillingsplass til bil pr. 100 m2 golvflate. Min. 5 % av parkeringsplassane skal reserverast for rørslehemma. Jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5.

## 4.7.6 Føresegner etter plan- og bygningslova § 11-9 nr. 6

### § 11-9 nr. 6

Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg.

Med tilvising til § 11-9 nr. 6 kan det stillast krav til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, medrekna mellombelse og flyttbare konstruksjonar og anlegg.

Høvet til å gje føresegner om utforminga av bygg og anlegg og til funksjonskrav til uteareal etter plan- og bygningslova § 11-9 gjeld generelt.

Nødvendige avbøtande tiltak som støyskjermar, vollar, fasadeisolering med vidare kan derfor fastleggjast for alle føremål, og der dei nemnde føresegnene er tilstrekkelege for å sikre nødvendig støydemping. Vilkår om gjennomføring av tiltak må eventuelt heimlast i rekkjefølgjeføresegn eller føresegn til omsynssone § 11-8 tredje leddet bokstav a.

Tiltaka må elles fastleggjast i etterfølgjande reguleringsplan, eksempelvis for eit veganlegg som er lagt ut som viktig ledd i kommunikasjonssystemet, ein flyplass, eller for eit areal som er bandlagt med sikte på regulering til skytebane.

Grenseverdiar for lokal luftforureining og støy er fastsett i [forureiningsforskrifta](#), som er fastsett i samsvar med [forureiningslova](#). Det er også gjeve eigne [retningslinjer om luftkvalitet](#) og [retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging](#).

Sjå også rettleiar om estetikk, [T-1179 Estetikk i plan og byggjesaker](#). Denne var knytt til plan- og bygningslova 1985, men kan framleis brukast.

Etter § 11-9 nr. 6 kan kommunen gje føresegner for estetisk utforming av tiltak etter lova.

### **Døme på føresegner om utforming for å vareta byggjeskikk på staden**

- Nye bygningar i kommunesenteret – Holset – skal gjevast ei plassering og utforming når det gjeld orientering, storleik, form, materiale, fargar og liknande, som harmonerer med den eksisterande bygningar i området. Bygningane skal ha saltak med vinkel mellom 25 og 35 gradar og smårutete vindauge, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 6.

### **Døme på føresegner om utforming for å vareta landskapet**

- Utbygging av område for busetnad (B7), kjøpesenter (BKJ2) og område for offentlig tenesteyting (BOP2) på Vardåsen skal skje på ein måte som bevarer skogen på åsryggen slik at ein varetek silhuettverknaden og grønstrukturen blir halden oppe, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 6.

### **Døme på føresegner om plassering av bygningar for å sikre eller minske skadar ved flaum**

- For nye bygningar i område langs sjøen skal lågaste tillatne kotehøgde for ferdig golv vere 2,3 moh.
- I flaumutsette område langs vassdrag må busetnad, industri- og næringsbygg som er direkte ramma av berekna 200-årsflaum plan, ikkje plasserast under kote 130,4 moh. Særskilt sårbare samfunnsfunksjonar som omsorgsbustader, sjukeheimar, sjukehus og liknande skal plasserast sikkert i forhold til ei berekna 1000-årshending og ikkje under kote 140 moh., jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 6.

### **Døme på føresegn om støy**

- Busetnad (B5 til B8) og annan bygningar som er var for støy, som skule og barnehage (BOP3), skal plasserast slik at dei ikkje blir utsette for støy utover tilrådde grenseverdier jf. [Miljøverndepartementet sine retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging](#), T-1442, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 6.

### **Døme på føresegner om mellombelse anlegg**

- Mellom Nissfjorden og riksveg 77 er det forbode å plassere mellombelse og flyttbare konstruksjonar eller anlegg, medrekna campingvogner, telt og liknande, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 6. Dette forbodet gjeld ikkje for godkjende campingplassar. Løyve kan likevel gjevast når oppstilling av konstruksjonar nemnde over, etter planutvalet/kommunen sitt skjønne hindrar den ålmenne ferdsel og ikkje fører til vesentlege ulemper for omgjevnadene. Kommunestyret kan setje vilkår for oppstillinga og også gjere henne tidsavgrensa.
- I føresegnsområde #5 for mellombels byggje- og anleggsområde, kan det lagrast massar frå utbygginga av E6. Massane skal vere fjerna innan eitt år etter at utbygginga til fire felt er sett i drift.
- I føresegnsområde #7 for mellombels byggje- og anleggsområde, kan det setjast opp rigg for kontor og kantine mv. frå utbygginga av E6. Riggane skal vere fjerna innan eitt år etter at utbygginga til fire felt er sett i drift.

#### 4.7.7 Føresegner etter plan- og bygningslova § 11-9 nr. 7

##### § 11-9 nr. 7

Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø.

Det kan gjevast føresegner om omsyn til bevaring av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø. Dette for å sikre at det ved endring av bygningar og nybygg blant anna blir teke omsyn til estetikk i dei bygde omgjevnadene og beståande bygningsverdiar av historisk og antikvarisk verdi. Det er også ein direkte heimel til å ta omsyn til kulturlandskapsverdiar.

##### **Døme på føresegner knytte til bevaring av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø**

- I nærområdet til Stavkyrkja, som er synleg frå kyrkjegarden, skal ein unngå byggje- og anleggsverksemd, for å vareta eit samla kulturlandskap.
- Ved byggjetiltak i landbruket, som blir gjennomført etter byggjesøknad, jf. plan- og bygningslova § 20-1, skal det også gjerast greie for dei estetiske og visuelle verkna-dene, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 7.
- I byggeområda i sentrum, merkte med BS6 og BS7 på plankartet, skal vidareutvik-ling av området skje med krav om bevaring og eventuelt tilbakeføring av fasadar, slik at det opphavlege uttrykket er på plass, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 7.

For fleire døme, sjå Riksantikvaren sine eksempelsamlingar.

#### 4.7.8 Føresegner etter plan- og bygningslova § 11-9 nr. 8

##### § 11-9 nr. 8

Forhold som skal avklares og belyses i vidare reguleringsarbeid, herunder bestem-melser om miljøoppfølging og -overvåking.

I føresegner kan det fastsetjast forhold som skal avklarast og belysast i vidare regulerings-arbeid, medrekna føresegner om miljøoppfølging og -overvåking, blant anna som oppføl-ging av konsekvensutgreiing.

##### **Døme på føresegn om forhold som skal avklarast og belysast ved utarbeiding av reguleringsplan**

- Transformasjon av dei tidlegare industriområda ved Elvebreidda (BS10) skal baserast på ei undersøking av forureining i grunnen, med gjennomføring av nød-vendige tiltak før utbygging kan starte, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 8.

# 5 Rettsverknader av arealdelen i kommuneplanen

## 5.1 Innleiing

### § 11-6 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 11-16.

Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. § 12-1 andre ledd, skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved forståelsen av tiltak etter reglene i §§ 20-2 til 20-5.

Arealdelen i kommuneplanen har rettsverknad etter plan- og bygningslova § 11-6, slik at den enkelte ikkje kan ta i bruk eller endre bruk, byggje på eller dele eigedomen sin på ein måte som er i strid med planen. Arealformål, føresegner og omsynssoner avgjer kva for restriksjonar og krav som blir stilt gjennom planen. Der det er kravd reguleringsplan før gjennomføring av tiltak, vil det også vere eit krav om vedteken reguleringsplan før byggjesak eller søknad om etablering av nye eigedomar kan bli handsama. Sjå plan- og bygningslova § 11-9 nr. 1.

Der det ligg føre motsegn mot arealdelen, vil utgangspunktet vere at planen først får rettsverknad ved avgjerd i departementet. Kommunen kan likevel ved særskilt vedtak gje dei andre delane av planen rettsverknad dersom motsegna rettar seg mot klart avgrensa område, jf. plan- og bygningslova § 11-16 første leddet. Det må i så fall merkjast av på plankartet kva for arealbruksendringar (område) det er fremja motsegn til, og som ikkje har rettsverknad.

Arealdelen i kommuneplanen med tilhøyrande føresegner har direkte rettsverknad. Ein arealdel blir rettsleg bindande for framtidig arealbruk i planområdet når kommunestyret gjer vedtak om ein slik plan, dersom ikkje saka skal avgjerast av departementet etter § 11-16. Arealrestriksjonane som følgjer av planen, gjeld ved vedtak i kommunestyret eller eventuelt ved vedtak i departementet.

Vedteken plan er bindande for tiltaka som er nemnde i §§ 1-6 og 20-1 i plan- og bygningslova. Dei direkte rettsverknadene av arealdelen i kommuneplanen inneber restriksjonar mot tiltak og arealbruk i strid med planen. Definisjonen av tiltak som planen får verknad for, finst i § 1-6. Desse gjeld nye tiltak etter § 1-6, som omfattar nye byggje- og anleggs-tiltak, frådelling og andre tiltak og endringar av arealbruk. Slike tiltak må ikkje vere i strid

med vedtekne arealføremål eller føresegner etter lova. Arealdelen i kommuneplanen kan i enkelte tilfelle også få verknad for tiltak som ikkje krev løyve.

Det er presisert at også andre endringar av arealbruk i strid med føremålet i planen og føresegner, blir ramma. Til dømes kan føresegner knytte til ei omsynssone for randsona til eit verneområde, gje direkte heimel til å avgrense verksemd og ferdsel i eit areal sett av til LNFR-føremål. Dette er gjort for å gje rom for å regulere visse former for aktivitet og verksemd i sona, som vil kunne vere til ulempe for dei særskilte omsyna som verneområdet skal vareta.

Arealrestriksjonane i planen inneber at eit tiltak eller ei verksemd i strid med planen, ikkje kan gjevast løyve etter [kapittel 20](#) om søknadsplikt, med mindre det blir gjeve dispensasjon. Det er primært nye tiltak og endra bruk av areal som ikkje må vere i strid med planen. Føresegna i plan- og bygningslova [§ 20-1](#) om søknadspliktige tiltak og løyve er langt på veg avgjerande for omfanget av rettsverknadene av planen.

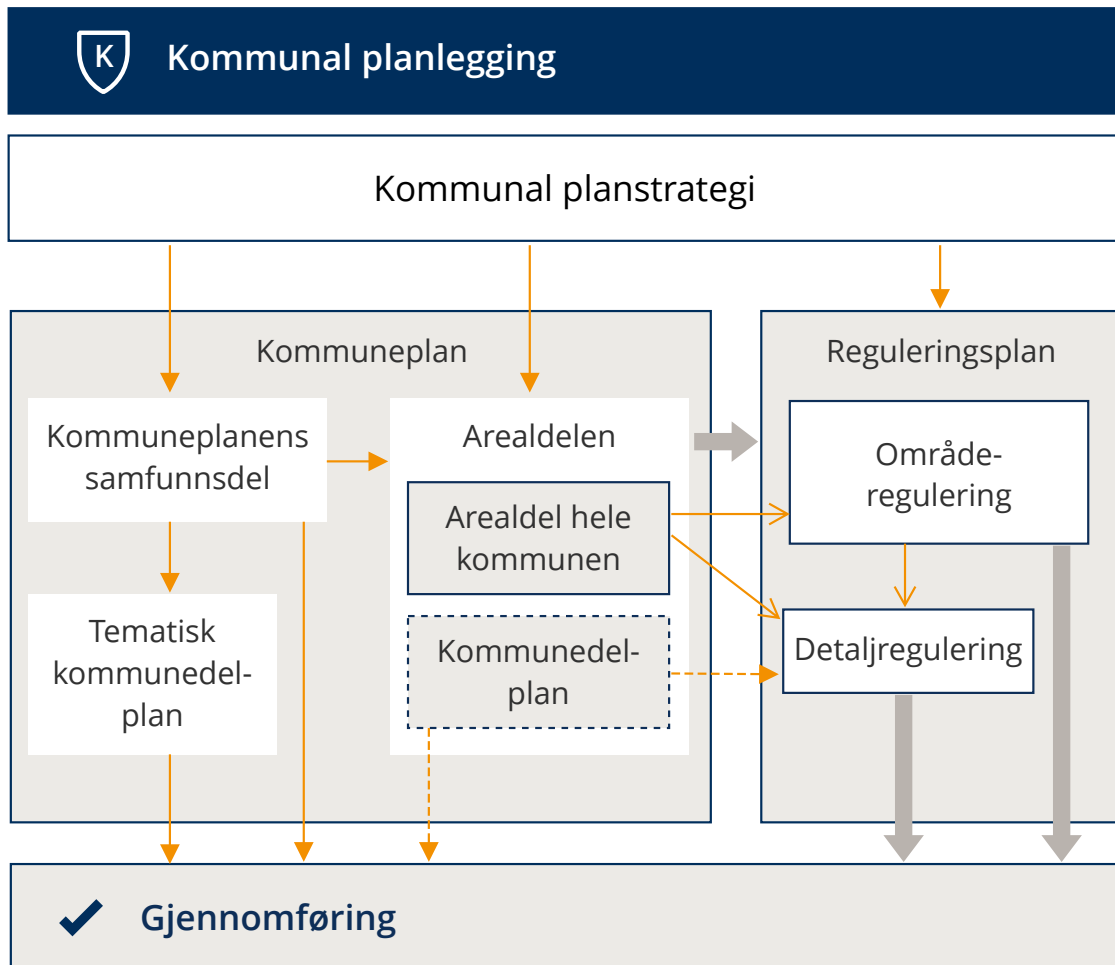
Føresegna om at planen har bindande verknad for nye byggje- og anleggstiltak, frådeling og andre tiltak og endringar av tiltak og arealbruk er ein sjølvstendig regel. Den gjeld for slike tiltak utan omsyn til om dei krev løyve eller melding etter reglane om byggjesakshandsaming elles i plan- og bygningslova, eller løyve etter anna lovgjeving. Rettsverknaden av planen gjeld også som tidlegare for slike mindre tiltak som er unnatekne frå kravet om løyve eller melding.

Når det ikkje er krav om, eller det er laga reguleringsplan, vil arealdelen vere plangrunnlag for vurderinga av søknad om løyve, jf. [kapittel 20](#) i bygningsdelen og [§ 20-1](#).

Rettsverknadene av den arealbruken som er definert i arealdelen i kommuneplanen, gjeld

- areal i og på grunnen
- areal i bygningar og anlegg
- i og på sjø og vassdrag
- i luftrommet over grunnen, vatn og sjø

Figur 5.1 Dei formelle høva lova gjev for å gå frå kommuneplan til gjennomføring av tiltak.



## 5.2 Mellombelse tiltak

Føremålsdefinisjonen i planen hindrar i utgangspunktet ikkje plassering av mellombelse og flyttbare bygningar, konstruksjonar og anlegg i kortare tid enn to år, jf. Ot.prp nr. 45 (2007-2008) s. 250. Forbod mot plassering av visse typar mellombelse konstruksjonar og anlegg, som campingvogner og bubilar, kan gjerast ved uttrykkeleg fastsetjing av dette i føresegner til planen, jf. § 11-9 nr. 6.

Sjå også § 30-5 i byggesaksdelen av lova som har eigne føresegner.

## 5.3 Forholdet til eksisterande verksemd

Ordinært vil rettsverknaden av planar først og fremst knyte seg til gjennomføringa av nye tiltak etter § 1-6, men planføresegner kan også innebære at ei verksemd får skjerpa krav og nærare rammer. Det kan til dømes setjast arealgrensar for eit massetak.

Det kan stillast nærare krav til utøvinga av ei igangverande verksemd, for å avgrense støy og utslepp ut frå nye normer. Dette for å ta omsyn til fugle- og dyreliv, eller behovet for å unngå unødig støy i natur- og friluftsområde.

Andre døme på regulering av igangverande verksemd er regulering av ferdsel, som omtalt i lovkommentaren til § 11–11 nr. 6, eller restriksjonar på ferdsel og verksemd i område som er lagt ut til nedbørsfelt for drikkevatt.

Reguleringsplan må nyttast i tilfelle som er så inngripande at det kan bli snakk om erstatning for innskrenkingar av rådvelde etter dei alminnelege rettsgrunnsetningar som gjeld for dette, og når gjennomføringa av planen er avhengig av oreigning. Dette er nødvendig der det offentlege ønskjer

- å erverve eigedomsretten til eit areal, eller
- til å etablere eit grunnlag for å avgrense eller stoppe ei igangverande verksemd på ein måte som dei elles ikkje har rettsleg grunnlag for

Det vil også vere mange situasjonar der det vil vere fornuftig for kommunen å utarbeide reguleringsplan når det skal leggjast opp til store endringar i eksisterande verksemd, sjølv om dette ikkje er eit formelt krav. Då vil prosessen vere grundigare, og planvedtaket vil få ein meir varig rettsverknad.

Det vil liggje ein stor effektiviseringsvinst i å avklare forhold i plan framfor enkeltsak, og betre utsikter for lik forvaltningspraksis i likeverdige område.

## 5.4 Forholdet til eldre planar

Ny arealdel av kommuneplanen gjeld normalt føre eldre overordna planar, eldre reguleringsplan og utbyggingsplan (etter tidlegare lov), jf. § 1-5. Arealdelen gjeld ikkje i den utstrekning at han strir mot reguleringsplan som seinare blir gjort gjeldande. Eldre statlege planføresegner, reguleringsplanar og utbyggingsplanar (etter tidlegare lov) supplerer og utfyller arealdelen i kommuneplanen der det ikkje er motstrid mellom desse.

Dersom det blir vedteke arealdel av kommuneplanen som fastlegg ein annan arealbruk enn fastsett i eldre regulerings- eller utbyggingsplan (eventuelt etter tidlegare lov), bør kommunen snarast mogleg endre eller oppheve regulerings- eller utbyggingsplanen.

For å unngå tvil om arealbruken i arealdelen i kommuneplanen er den same som i eldre reguleringsplan, skal kommuneplanen definere kva for eksisterande reguleringsplanar som framleis gjeld. Dersom situasjonen er slik at alle eldre reguleringsplanar framleis skal gjelde, kan dette markerast på plankartet som omsynssone, jf. plan- og bygningslova § 11-8 tredje leddet bokstav f. Det kan også eventuelt takast inn som ei samla opplysning i planskildringa.

## 5.5 Kva for tiltak er i tråd med planen?

Vurderinga av kva for nokre og kor mange tiltak som vil vere i strid med planen elles, vil avhenge av detaljeringsgraden i planen og dei føresegnene og eventuelle omsynssonene som er knytte til den. Lova legg opp til ei fleksibel ordning, frå ein meir grovmaska plan til

ein plan som er så detaljert at han langt på veg tilsvarer dei rettslege verknadene i reguleringsplanen med omsyn til arealoppbindinga.

Kommunen må vurdere kvart enkelt tiltak. For å avgjere om det er konflikt mellom tiltak og plan, må ei omdisponering i arealbruk vurderast mot det føremålet området er sett av til, dei omsynssonene som er viste, og dei føresegnene som er gjevne. Til dømes vil bygging i område som er sette av til anna enn utbyggingsføremål, vere i strid med planen. Opnar føresegnene for spreidd utbygging i landbruks-, natur- og friluftsområda, er utbygging i tråd med føresegnene.

For tiltak som krev byggjeløyve, er det heimel til å avslå søknad om byggjeløyve dersom tiltaket er i strid med planen. Gjeld det tiltak som ikkje krev byggjeløyve, men som er i strid med planen, må kommunen gjere merksam på at det er ulovleg å setje i verk tiltaket. Kommunen bør i slike tilfelle gjere tiltakshavar kjent med høvet til å søkje om dispensasjon frå planen.

## 5.6 Planar med vedteken lengre bindingstid etter § 11-18

### **Plan- og bygningsloven § 11-18 Begrensning i adgangen til å endre deler av kommuneplanens arealdel**

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

Når nasjonale eller viktige regionale eller kommunale omsyn tilseier det, kan Kongen bestemme at nærare definerte delar av arealdelen ikkje skal kunne endrast eller opphevast innan ei nærare definert tidsramme utan samtykke frå departementet. Det inneber at kommunen ikkje kan vedta å endre eller oppheve arealdelen i kommuneplanen innanfor dei definerte delane utan samtykke frå departementet. Eit slikt vedtak må fattast innan 12 veker etter at departementet har fått planutkastet.

Utgangspunktet vil normalt vere at forslag om avgrensing av høvet til å endre delar av arealdelen i kommuneplanen, skal gå fram av planforslaget ved offentleg ettersyn. Då kan offentlege organ og private det gjeld, kome med synspunkt på forslaget. Statleg organ eller regional planstyresmakt kan sjølv kome med eit slikt forslag.

Dersom det blir gjort større endringar i planforslaget etter offentleg ettersyn, følgjer det av § 11–15 første leddet andre punktum at dei aktuelle delane av planen må handsamast på nytt. Dette kan innebere at dersom det kjem forslag i samband med offentleg ettersyn om å avgrense kompetansen i kommunen til å endre eller oppheve ein plan, må dette på ein ekstra runde med høyring og offentleg ettersyn før det kan fattast endeleg vedtak i plansaka. Sektorstyresmakter bør derfor fremje eventuelt forslag om ei slik lengre binding tidleg i planprosessen. Det skal gå fram av planmaterialet som blir lagt ut til offentleg ettersyn, at eit slikt forslag er lagt fram.



## 5.7 Oreigning (ekspropriasjon)

Arealdelen i kommuneplanen gjev ikkje kommunen direkte rett til å oreigne, slik ein reguleringsplan gjer. Det inneber at det må utarbeidast reguleringsplan dersom kommunen treng arealplan som heimel til oreigning.

Alternativt må ein bruke heimlane i [oreigningslova](#) eller andre lover som har eigne heimlar til å oreigne.

## 5.8 Innløyising og erstatning

Det offentlege kan i utgangspunktet erstatningsfritt bestemme arealbruken gjennom å fastsetje kva for område som kan byggjast ut, kva for nokre som ikkje skal byggjast ut, og kva for nokre som skal få eit særskilt vern.

Det er visse lovfesta unntak frå dette hovudprinsippet. Omfanget av erstatnings- og innløyisingssplikta for arealdelen i kommuneplanen går fram av plan- og bygningslova [kap. 15](#) om innløyising og erstatning.

Plan- og bygningslova § 15-1 fastset at grunneigar eller festar kan krevje erstatning etter skjønn eller straksinnløyising dersom

- det går meir enn fire år frå ein eigedom, eller større del av eigedom i arealdelen i kommuneplanen, er vorten lagd ut til offentleg trafikkområde, friområde, fellesområde eller fornyingsområde, og
- bandlegginga ikkje er følgt opp med reguleringsplan

Føresetnaden er at bandlegginga medfører at eigedomen ikkje lenger kan brukast på rekningssvarande måte.

Når det aktuelle bandleggingsområdet blir regulert innan fire år, vil rettsgrunnlaget vere erstatnings- og innløyisingføresegnene i plan- og bygningslova §§ 15-2 «Grunneiers rett til å krevje innløyising» og 15-3 «Erstatning for tap ved reguleringsplan».

### **Erstatning og innløyising som følgje av vedtak om arealdelen i kommuneplanen kan berre vere aktuelt i heilt spesielle situasjonar**

- Det skal svært mykje til at arealdelen medfører rådveldeinnskrenkingar som fører til at eigedomen ikkje lenger kan drivast rekningssvarande.
- Eit krav etter plan- og bygningslova § 15-1 vil normalt bli møtt med regulering og eventuell oreigning.
- Alternativt kan krav etter plan- og bygningslova § 15-1 medføre at kommunen vurderer arealbruksspørsmålet på nytt. Slik kan planen bli endra til eit føremål som ikkje medfører opning for erstatning eller innløyising.

Elles gjeld [ekspropriasjonerstatningslova](#) for erstatning ved oreigningsinnrep.

Ny arealplan kan likevel hindre gjennomføring av eit planlagt byggjetiltak i samsvar med tidlegare gjeldande arealplan. Dette kan i visse situasjonar medføre eventuell erstatning for prosjekteringskostnader i samband med utarbeiding av byggjeteikningar.

Utgangspunktet er at det må vere søkt om byggjeløyve, og at ein kan avslå søknaden fordi det blir vedteke ein ny og annan plan. Utbyggjar må her i god tru ha utarbeidd desse i tillit til gjeldande plan, utan å ha vore orientert om eller hatt kjennskap til det nye planarbeidet. Ei slik erstatning kan også tenkjast kravd når ny arealdel hindrar høvet til å innrette seg etter ein eldre reguleringsplan.

Rettspraksis går elles ut på at det ikkje blir gjeve erstatning til dekning av slike faktiske kostnader i samband med førebuande planlegging av tiltak. Det er berre utgifter som knyter seg til sjølve utarbeidinga av søknad om byggjeløyve, som fell inn under denne erstatningsordninga.

Sjå også nærare omtale i rundskriv [T-2/09 Ikraftsetting av ny plandel i plan- og bygningsloven](#).

#### **Korleis definerer ein (offentlege) friområde?**

Det er berre grønstruktur (medrekna friområde) og uteopphaldsareal «o\_» (jf. § 11-7), som i føresegn (jf. § 11-10 nr. 3) er fastsett å vere offentleg og som blir merkt med «o\_», som under føresetnad av at dei andre vilkåra i kap. 15 er oppfylte, som vil kunne gje grunnlag for innløyving/erstatning.

### **Føremål og føresegner som gjev rett til erstatning og innløysing i plan- og bygningslova**

- Staten, fylket og kommunen sine bygningar finn ein under arealføremål i § 11-7 andre leddet nr. 1 Bygg og anlegg, underformål: bygg for offentleg eller privat tjenesteyting. Det må definerast særskilt at bygningar skal vere offentlege. Underføremålet idrettsanlegg må også spesifiserast dersom anlegget skal vere offentleg. Det kan gjerast ved bruk av føresegn og definisjon av føresegnsområde «o\_» på planen. Grav- og urnelundar er også underføremål under same arealføremål. Slike areal må på same måte også definerast som offentlege.
- Offentleg trafikkområde finn ein som underføremål under arealføremål § 11-7 andre leddet nr 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Når føremålsflate er påført med eigarform, skal dette synleggjerast i plankartet. Eigarform skal påførast på plankartet med liten bokstav for ikkje å forvekslast med kortforma av føremålsnamnet.
- Offentleg friområde – finn ein som underføremål under arealføremål § 11-7 andre leddet nr. 3 Grønstruktur supplert med planføresegn som definerer at arealet er offentleg. På planen er dette vist som føresegnsområde «o\_». Vidare kan «uteoppholdsareal» inngå funksjonelt i eit offentleg friområde sjølv om det formelt er sett av som del av eit område for bygg og anlegg. Føremålsdefinisjonen må då på same måte supplerast med planføresegn som seier at arealet er offentleg, og det må på planen markerast som føresegnsområde «o\_».
- Fellesområde – kan høyre under fleire arealføremål, og eit areal sett av til grønstruktur kan definerast som fellesområde for nærare opprekna eigedomar. Også uteopphaldsareal under bygg og anlegg kan fastsetjast å vere fellesområde for fleire nærare opprekna eigedomar. Slike fellesareal skal markerast (tilsvarande som for offentlege føremål) med føresegn som fastset at arealet skal vere felles (for nærare opprekna eigedomar) og markerast med «f\_» innanfor føresegnsområde (linje) på plankartet.
- Felles avkøyrsløse til fleire eigedomar høyrer under samferdselsanlegg eller område for bygg og anlegg. Føremålet må supplerast med føresegn som seier at områda er felles og visast som føresegnsområde «f\_».

## 5.9 Lovlegkontroll etter kommunelova

*Kommunelova* har i §§ 27-1 til 27-4 føresegner om lovlegkontroll, opplysningsplikt med vidare. Det inneber blant anna at tre eller fleire medlemmer av kommunestyret saman kan bringe vedtak gjort av folkevalt organ eller den kommunale administrasjonen, inn for departementet til kontroll av om vedtaket er lovleg. Det gjeld også vedtak om kommuneplan, medrekna mindre endring av arealdelen. Departementet har delegert myndet til statsforvaltaren.

Krav om lovlegkontroll skal setjast fram for det organet som har gjort det aktuelle vedtaket. Dersom dette organet ikkje gjer om vedtaket, blir saka send over til departementet (statsforvaltaren).

Departementet (statsforvaltaren) kan på eige initiativ kontrollere om eit vedtak er lovleg, når særlege grunnar tilseier det. Ved lovlegkontroll skal departementet (statsforvaltaren) ta stilling til om vedtaket

- a. har eit lovleg innhald
- b. er gjort av nokon som har mynde til å gjere eit slikt vedtak, og
- c. har vorte til på lovleg måte

Departementet (statsforvaltaren) skal oppheve vedtaket dersom det er gjort slike feil at det er ugyldig.

Sjå *føresegnene i kommunelova* og *retteleiing/rundskriv frå departementet om lovlegkontroll*.

## 5.10 Eldre strand- og fjellplanar og disposisjonsplanar

Eldre strand- og fjellplanar og disposisjonsplanar kan ikkje gjennomførast etter gjeldande lov. Slike eldre planar kan innarbeidast i kommuneplanen.

### **Det er fleire opningar for å innarbeide ein disposisjonsplan i arealplanen i kommuneplanen**

- Han kan setjast av som byggjeområde. *Jordlova* vert då sett ut av kraft. Dersom det er ønskjeleg å ha styring med frådelling i området, kan det anten
  - gjerast vedtak om at *jordlova* i dette området framleis gjeld, eller
  - takast inn ein føresetnad om at arealet mellom hyttene er landbruksområde
- Den kan setjast av som landbruks-, natur- og friluftsområde og til reindrift (LNFR) etter § 11-7 nr. 5 bokstav b som opnar for spreidd utbygging, med føresegner om at utbygginga skal ha lokalisering og omfang som nedfelt i den vedtekne disposisjonsplanen.

# 6 Endring og oppheving av plan

## 6.1 Revisjon og endring av kommuneplan

### § 11-17 Endring og oppheving av kommuneplanens arealdel

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

Etter plan- og bygningslova § 10-1 skal kommunestyret minst éin gong i løpet av kvar valperiode, det vil seie i samband med utarbeiding av kommunal planstrategi, vurdere om kommuneplanen skal reviderast eller endrast. Sjå rettleiar med omtale av føresegn og arbeidet med *kommunal planstrategi*.

Dette inneber at kommuneplanen skal takast opp i kommunestyret til vurdering minst éin gong kvart fjerde år. Det hindrar ikkje at kommuneplanen kan endrast utanom dette, dersom kommunen ser behov for det. Med mindre det er ei «mindre endring», krev dette ei handsaming som om det var ein ny plan.

At kommunestyret skal vurdere planen i kvar kommunestyreperiode, inneber ikkje at arealbruken eller andre delar av planen må endrast. Det tyder at det skal gå fram av vedtaket i kommunestyret om kommunal planstrategi at planen er vurdert, og kva som vart resultatet av vurderinga. Det er ikkje lovfesta kor lenge arealplanen i kommuneplanen skal vare, men det er vanlegvis 12 år eller 3 kommunestyreperiodar. Det vil seie at planperioden blir utvida med nye 4 år for kvar revisjon.

Dersom det blir sett i gang ein revisjon av kommuneplanen, skal det utarbeidast eit planprogram. Dette gjeld sjølv om det når planarbeidet startar opp, er usikkert om revisjonsarbeidet vil medføre endringar.

Endringar i arealbruken i kommuneplanen kan skje utan at grunneigarar eller andre som har interesser i at området blir halde ved lag som byggjeområde, har krav på erstatning for verditap av eigedomen. Det kan skje til dømes ved tilbakeføring av byggjeområde til landbruks-, natur- og friluftsområde og til reindrift.

Plan- og bygningslova knyter ikkje noka moglegheit for sanksjonar til pålegget i plan- og bygningslova § 10-1 om samla vurdering av kommuneplanen gjennom arbeidet med kommunal planstrategi minst éin gong kvar valperiode. Den arealbruken som er fastlagt i arealdelen, vil ha rettsverknad for grunneigarar med vidare, uavhengig av om kommunen følgjer pålegget eller ikkje. Rettsverknadene går fram av plan- og bygningslova § 11-6.

Ei mindre endring kan gjerast gjennom enklare sakshandsaming, og vedtaksmyndet kan delegerast. For mindre endringar gjeld *føresegnene i forvaltningslova* om sakshandsaming og vedtak, jf. plan- og bygningslova § 1-9.

Rettsverknaden av kommuneplanvedtak inneber ikkje at eldre reguleringsplanar blir oppheva, men at rettsverknaden av dei blir sett til side i tilfelle motstrid. Dersom kommunen ønskjer å oppheve eldre reguleringsplanar, bør det gå klart fram når arealdelen til kommuneplanen blir vedteken. Slike opplysningar er viktige for å gjere saka klar nok og oversiktleg nok når det kjem til rettsstillinga både til kommunen og grunneigarane i dei aktuelle områda.

Oppheving av eldre reguleringsplanar må følgjast opp etter plan- og bygningslova kap. 12. Denne prosessen kan samordnast i tid med kommuneplanhandsaminga.

## 6.2 Departementet sin rett til å endre vedteken plan

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

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

Kommunal- og distriktsdepartementet kan med heimel i plan- og bygningslova § 11-16 tredje leddet, endre planen sjølv om det ikkje ligg føre motsegn. Vurderinga av om dette er aktuelt, vil normalt skje i samband med at planen blir send departementet til orientering etter vedtak i kommunestyret. Før eventuelle endringar kan gjerast, må kommunestyret få høve til å uttale seg. Kommunen må vere orientert om at det vil vere aktuelt å gjere endringar innan tre månader etter at departementet har fått planen.

Det må vere omsynet til heilt sentrale nasjonale interesser nedfelt i rikspolitiske retningslinjer eller statlege planretningslinjer, nasjonale forventningar, stortingsmeldingar eller liknande, som ligg til grunn for vurderinga. Retten til å endre planar er berre vorten brukt nokre få gonger.

I praksis vil endring kunne vere aktuelt i tilfelle der ny nasjonal politikk er vedteken etter at den lokale planprosessen er avslutta, slik at regionale styresmakter på høringstidspunktet ikkje hadde tilstrekkeleg politisk grunnlag for å fremje motsegn. Det kan også vere aktuelt i tilfelle der statsforvaltaren har avskore ei motsegn frå ei anna statleg styresmakt, og aktuelt departement ber Kommunal- og distriktsdepartementet om å endre planen.

Dersom kommunen unnlèt å sende planen til departementet, jf. plan- og bygningslova § 11-15 andre leddet, kan departementet på eige initiativ innkalle planen. Fristen på tre månader for departementet si opning for å gjere endringar i planen, går frå det tidspunktet planen er komen til departementet, jf. plan- og bygningslova § 11-16 tredje leddet.

# 7 Dispensasjon frå vedteken plan

---

## 7.1 Generelt

Reglane om dispensasjon går fram av plan- og bygningslova kapittel 19. Sjå [rundskriv T-2/09 Ikraftsetting av ny plandel i plan- og bygningsloven](#) og [Rundskriv H-6/17 Ikrafttredelse av endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova](#). Sjå også rettleiing på [www.planlegging.no](http://www.planlegging.no) om innhaldet i dispensasjonsføresegnene.

Dispensasjonsføresegna i § 19-2 blei endra i 2021 og trådde i kraft 1. juli 2021.

## 7.2 Handsaming av dispensasjonssøknad

Naboar skal vere varsla om ein dispensasjonssøknad før kommunen handsamar og avgjer saka.

Også fylkeskommunen og sektorstyresmakter det gjeld direkte, skal få høve til å uttale seg om ein dispensasjonssøknad som verkar inn på saksområdet til styresmakta.

Kommunen må vurdere kven som er partar i saka, og aktuelle høyringsinstansar. Ein gjennomgang av innspel til planen og handsaminga av planen kan gje haldepunkt for å vurdere kva for interesser saka vedkjem. Det kan til dømes vere fagstyresmakter som har stilt krav til sakshandsaminga ved slutthandsaming av arealdelen. Desse vil vere naturlege høyringspartar saman med andre aktuelle interessentar i området.

Sektorstyresmaktene, fylkeskommunane og kommunane bør søkje å finne praktiske og føreseielege rutinar for når slike saker skal leggjast fram for sektorstyresmaktene og fylkeskommunane.

Fylkeskommunen og sektorstyresmaktene sine fråsegner til dispensasjonssaka vil inngå i kommunen sin vurdering av om vilkåra i dispensasjonsføresegna er oppfylt.

## 7.3 Klagerett for statleg fagorgan og fylkeskommune

Dei kommunale plan- og bygningsstyresmaktene har høve til å gje dispensasjon, sjølv om eit statleg eller fylkeskommunalt myndigheitsorgan går imot at ein gjev dispensasjon. Plan- og bygningslova har derfor ein utvida klagerett for offentlege organ etter § 1-9. Dette gjev statlege etatar og fylkeskommunen høve til å klage inn vedtak om dispensasjon. Spørsmålet om eit dispensasjonsvedtak er gyldig og haldbart i strid med sektorstyresmaktene eller fylkeskommunen sine interesser, vil då kunne etter- og overprøvast av statsforvaltaren (delegert frå Kommunal- og distriktsdepartementet).

Når statlege sektororgan eller fylkeskommunen har uttalt seg og hatt merknader, har dei også krav på underretning om vedtaket, slik at dei eventuelt kan bruke klageretten sin.

# 8 Framstilling av arealplankartet

Framstillinga av arealplankartet skal følgje reglane gjevne i kart- og planforskrifta §§ 9 og 10, og i den tekniske fagstandarden SOSI Plan, som er ein bransjestandard som skal spegle gjeldande rettstilstand. Realiseringa av fagstandarden skjer ved bruk av nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister (NPAD).

Fagstandarden og NPAD skal dessutan brukast slik at dataa skal kunne takast inn i det digitale planregisteret til kommunane, jf. NPAD del 4. Det er den siste versjonen av fagstandarden for Plan som skal brukast når eit nytt arealplankart skal lagast.

Presentasjonsmålestokk for plankartet til arealdelen i kommuneplanen skal normalt vere i området 1:20 000 til 1: 50 000.

Kommunedelplan er del av arealdelen i kommuneplanen og dermed også ein oversiktsplan, men han omfattar ein avgrensa del av kommunen. Han er ei utdjuping av arealdelen i kommuneplanen, og er derfor gjerne meir løysingsorientert for å gje meir detaljerte føringar for arealbruken.

Presentasjonsmålestokk for kommunedelplan i byggjeområde skal normalt vere 1:5 000 eller 1:10 000. For område med detaljert og samansett arealbruk som krev større målestokk enn 1:5 000, bør det brukast områderegulering etter plan- og bygningslova § 12-2. For store område med einsarta arealbruk og enkle forhold kan det unntaksvis brukast målestokk 1:20 000 eller 1:50 000.

## 8.1 Generelt om plankartet

- Plankartet skal på ein tydeleg måte skilje mellom plandata og basiskart. Basiskartet er det kartet som blir brukt for å framstille planvedtaket, det vil seie det kartet som dannar underlag (gjev geografisk referanse) for plandataa, eller «kartet som planen blir teikna på».
- Underliggjande basiskart blir utforma som strekkart utan fylte eller skraverte flater og framstilt i gråtonar. Fargen RGB 153-153-153 skal nyttast for **alle tema** på basiskartet. (Ortofoto skal ikkje nyttast som basiskart.)
- Plankartet må verken underslå relevant informasjon eller framheve bestemt informasjon på ein slik måte som gjev mottakaren eit uriktig bilete av det underliggjande informasjonsmaterialet. Ifølgje plan- og bygningslova § 11-5 skal alt areal i kommunen vere dekt med arealføremål i arealplanen i kommuneplanen. Det er eitt unntak frå denne regelen: Område det er reist motsegn til og areal som er unnateke rettsverknad, kan teiknast kvitt.
- Elles gjeld at arealdelen i sjøområde ikkje skal strekkje seg lenger ut enn til éi nautisk mil (1852 meter) utanfor grunnlinjene, jf. plan- og bygningslova § 1-2 andre leddet.



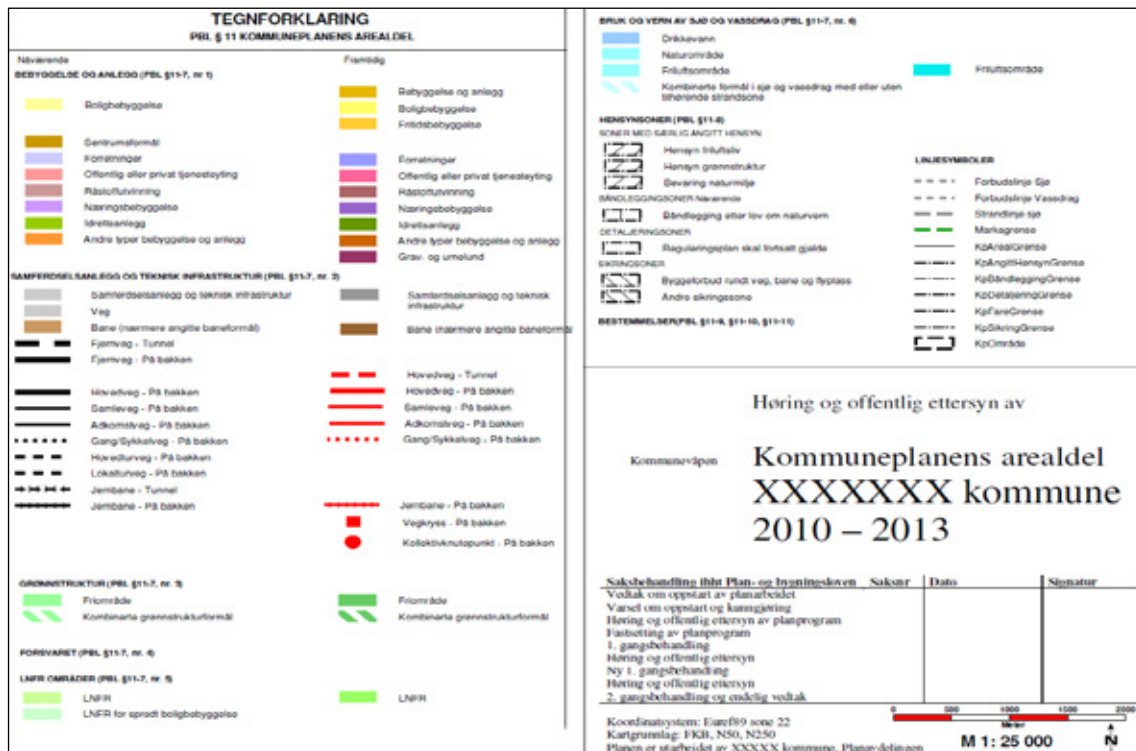
## 8.2 Plannamn

- Namn på plankart skal ha same namn som i resten av plandokumenta (gjennomgåande namnsetjing).
- Namn på kommuneplan kan ha følgjande tre former
  - arealdelen i kommuneplanen for ...
  - kommunedelplan for ...
  - mindre endring av kommune(del)plan ...
- Arealplan skal bruke namnsetjing i tråd med [lov om stadnamn](#)

## 8.3 Teiknforklaringa på plankartdokumentet

- Teiknforklaringa skal normalt plasserast i nedre høgre hjørne på plankartdokumentet.
- Målestokken skal visast på plankartdokumentet med målestokktal og målestokklinjal.
- Teiknereglane for basiskartet treng ikkje å inngå i teiknforklaringa, men kan inngå.
- Teiknforklaringa skal skilje mellom flater, linjer og symbol som viser rettslege verknader og annan informasjon.
- Berre fargar og strek- og punktsymbola som er nytta på plankartet, skal visast på teiknforklaringa.
- Arealplanar som inneheld fleire kartutsnitt, skal ha system for å skilje og identifisere dei ulike utsnitta frå kvarandre og vise samanhengen mellom dei.
- Dersom planen består av fleire utsnitt, som av praktiske grunnar må fordelast på fleire ark, skal teiknforklaringa innehalde tekst om kor mange separate ark plankartet er fordelt på.
- Dersom kartutsnitt eller illustrasjonar som er gjort rettsleg bindande gjennom føresegn har avvik frå teiknforklaringa på hovudkartet, skal desse ha eiga teiknforklaring.

Figur 8.1 Døme på teiknforklaring til innhald i arealdelen i kommuneplanen. (Teiknforklaringa manglar dato for uttrekk av basiskart og høgderreferanse)



## 8.4 Markering av koordinatnettet og nordpil

- Nordpil skal plasserast i teiknforklaringa. Dersom teiknforklaringa skal vere eit eige dokument, og brukast som ein del av fleire plankart, kan nordpil plasserast i kartdelen i staden.
- Kartet skal orienterast nord-sør. Dette gjeld også dersom plankartet består av fleire utsnitt. Når plankartet blir orientert med anna kompassretning enn nord opp, får omsynssoneskravur og påskrifter feil retning. Anna orientering av kompassretninga enn nord opp i kartet gjer plankartet mindre leseleg, og ein kan tolke plankartet feil.

## 8.5 Generelt om basiskartet

- Plankartdokumentet skal gje opplysningar om kva for horisontalt geodetisk grunnlag, høgdegrunnlag og kva for kartprojeksjon (eksempelvis NN2000, UTM sone 32) som er nytta.
- Uttreksdatoen for basiskartet skal påførast teiknforklaringa og skal følgje med som metadata ved utveksling av kartdata. Merk at basiskarta, til dømes FKB, matrikkeldata og verneområde, kan ha ulik uttreksdato.
- Dato for datauttak bør ikkje vere eldre enn seks månader for FKB-data i område med byar og tettbygde strøk. For grisgrendte strøk, skog- og fjellområde kan eit eldre kartgrunnlag akseptierast.
- Kjelde for geodata som er brukt i basiskartet, skal gå fram, medrekna opplysningar om ajourføringsdato og eventuell tilleggskartlegging i privat regi. Aktuelle kjelder kan vere FKB eller N50.
- For digitale plankart må ein sjå til at spesifikasjon som nemnt i første punkt, følgjer med dersom digitale plantema blir eksporterte (utveksla) utan basiskartet.

## 8.6 Opplysningar om handsaminga av planen

Følgjande informasjon blir lagt inn i tittelfeltet i plankartdokumentet

- kommunenamnet
- opplysningar om sakshandsaminga, til dømes dato, arkivreferanse, datoar for handsamingar i planprosessen, tidsrom for offentleg ettersyn og vedtak
- når planen er utkast til bestemt handsaming
- kven som har utarbeidd og eventuelt revidert planen
- når plankartet er godkjend med endeleg verknad
- dato for kommunen si kunngjering av planvedtaket

## 8.7 Tekst på plankartet

Teksten på plankartet bør avgrensast for å unngå at kartet blir feiltolka og vanskeleg å lese. Berre tekst som er viktig for å forstå planen, bør nyttast, til dømes referansar mellom føresegner og plankart. Behovet for tekstinformasjon som skal påførast plankartet, må vurderast i kvart enkelt tilfelle.

Følgjande tekstinformasjon vil i dei fleste tilfelle gje dei mest nødvendige opplysningane

- Arealføremål med eventuell forkorting for arealføremål kodenamn i kommuneplan). Det er utarbeidd ei liste over kodenamn for alle føremål for å gjere plankartet meir leseleg for fargeblinde. Ved å bruke kodenamna vil plankartet også vere universelt utforma. Liste over kodenamna ligg på Plankartsida.
- Grad av utnytting, medrekna minimum og maksimum utnyttingsgrad
- Omsynssone med påført tekst om omsynsonetype og serienummer (omsynsonenamn)
- Område for føresegner med påført løpenummer (føresegsområdenamn)
- Regulert høgd
- Målsetnad av avstandar og breidder: avstand frå senterlinje til føremålsgrensa, vegbreidde, avstand til byggjegrense med meir
- Kurveradiusar

### 8.7.1 Arealføremål

Områdenamn i arealdelen i kommuneplanen på føremålsflater har fleire oppgåver

- Skal formidle kva føremål arealet blir planlagt nytta til. Bruk kodenamn og forkortingar opplista i teiknereglane eller forkorting for tekst i hovudinndelinga til plan- og bygningslova § 11-7.
- Skal knyte føresegner til eit definert føremål.
- Kan nyttast for å definere kva for areal som skal vere til offentlege føremål, fellesareal eller anna eigarform, jf. omtale under om eigarform i plankartet.

Områdenamn skal brukast med inntil 20 teikn, og bør ha denne forma

- <Bokstavkode for arealbruk><Løpenummer>

Løpenummer blir tildelt fortløpande innanfor same type føremål. Når talet på område av same type overstig ni, nyttar vi leiande null for tala 1–9 (01, 02 osv.).

### 8.7.2 Omsynssone

Namnet på omsynssona skal påførast plankartet, og skal vise

- kva slags omsynssone det dreier seg om
- kjenneteikn for å knyte føresegner til akkurat denne omsynssona
  - Løpenummeret refererer til føresegnene.
  - Omsynssonenamn skal vere på forma:
    - H<Kode for hensynssonetype>\_<Løpenummer>

Kommentarar til dei enkelte ledda

- Alle omsynssoner skal starte med bokstaven H for å vise at dette er ei omsynssone.
- Kodenummer for omsynssonetype: Alle omsynssoner i vedlegget i forskrifta I er tildelte ein unik tresifra talkode som viser type sone.

Text på omsynssoner kan trekkjast ut til teiknforklaringa, slik at det går fram kva for omsynssoner som inngår i planen, og kva for område tala refererer til.

## 8.8 Bruk av linjer og punkt i plankartet

Kart- og planforskrifta vedlegg I bokstav C slår fast kva for arealføremål og føresegner som kan visast som linjer eller punkt i plankartet.

### 8.8.1 Samferdselslinjer

Fleire arealføremål som omfattar samferdsel, kan visast som linjer i plankartet. Det omfattar

- fjernveg
- hovudveg
- samleveg
- tilkomstveg
- gang-/sykkelveg
- sykkelveg
- gangveg
- turveg eller turdrag
- skitrek
- jernbane
- sporveg
- taubane
- kollektivtrasé
- farlei
- småbåtlei
- vatn
- avløp
- kraftleidning
- overvasstrasé
- trasé for teknisk infrastruktur

Samferdselslinjer skal teiknast i samsvar med Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister del 2. Storleiken og forma symbola har på kartet markerer i seg sjølv inga form for arealmessig utstrekning. Breidda som linja er teikna med, har ikkje noko å seie i seg sjølv. Samferdselslinjer er derfor mest eigna til å vise lokaliseringa av linjeføringa, og må som oftast følgjast opp gjennom reguleringsplan for å kunne styre arealbruken langs linja meir detaljert.

Der det ikkje er stilt krav om reguleringsplan, skal arealdelen i kommuneplanen følgjast ved etablering av nye tiltak, jf. plan- og bygningslova § 11-6 tredje leddet. Det gjeld også for tiltak i samsvar med samferdselslinjer.

Følgjande tekniske anlegg knytte til jernbane kan etablerast på slikt grunnlag

- køyreveg og spor (underbygning/overbygning)
- rasoverbygg
- kontaktleidningsanlegg
- signalanlegg
- teleanlegg
- master
- trafokioskar (banestraumforsyning og elektro)

- jernbanebruer, overgangsbruer og planovergangar
- plattformer og tilhøyrande ramper
- fundament for jernbaneanlegget
- støttemurar, gjerde, støyskjermar og støyvollar
- fyllingar, skjeringar og grøfter
- tunnelar, tunnelportalar, tverrslag og kulvertar
- skilt som er nødvendige for drift av jernbana
- anleggs- og driftsveggar
- og liknande tiltak

Følgjande tekniske anlegg knytte til veg kan etablerast på slikt grunnlag

- køyreveg
- signalanlegg
- teleanlegg
- master
- trafokioskar (straumforsyning og elektro til belysning og signalanlegg)
- bruer og overgangsbruer
- fundament for stolpar
- støttemurar, gjerde, støyskjermar og støyvollar
- fyllingar, skjeringar og grøfter
- tunnelar, tunnelportalar, tverrslag og kulvertar
- skilt som er nødvendige for drift av vegen
- og liknande tiltak

### **8.8.2 Føresegner fastsette med linjer**

Føresegner til arealdelen i kommuneplanen kan fastsetjast som linjer. Det omfattar

- byggjegrænse
- forbodsgrense sjø
- forbodsgrense vassdrag
- strandlinje sjø
- strandlinje vassdrag
- midtlinje vassdrag

Føresegner fastsette med linjer er i ein del samanhengar omtalte som «juridiske linjer», bl.a. i Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.

Linjene for strandlinje sjø, strandlinje vassdrag og midtlinje vassdrag er som regel faktiske opplysningar om topografiske forhold. Fastsetjing av ny strandlinje eller midtlinje gjennom føresegner kan vere aktuelt i nokre tilfelle. Slike tilfelle vil vere utfylling eller flytting av den topografiske plasseringa av strandlinje sjø, strandlinje vassdrag og midtlinje vassdrag.

Føresegner fastsette med linjer skal teiknast i samsvar med Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister del 2.

### **8.8.3 Føresegner fastsette som punkt**

Føresegner om vegkryss og kollektivknutepunkt kan visast som samferdselspunkt i plankartet.

Samferdselspunkt skal teiknast i samsvar med Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister del 2. Storleiken og forma symbolet har på kartet markerer i seg sjølv inga form for arealmessig utstrekning. Samferdselspunkt blir brukte til å vise lokaliseringa av punktet, og må som oftast følgjast opp gjennom reguleringsplan for å kunne styre arealbruken på staden meir detaljert.

## 8.9 Innteikning av føresegningsområde

Område med fastsette føresegner kan visast på to måtar på plankartet

- med # og løpenummer innanfor eit arealføremål,
- med # og løpenummer innanfor ein polygon som er avgrensa med føresegningsområde med eigenskapane KpBestemmelsesOmråde og KpBestemmelsesHjemmel

## 8.10 Eigarform i plankartet

Eigarform er aktuelt å forankre i planføresegner. Føresegner om eigarform er heimla i § 11-10 nr. 3.

Ved framstilling av plankartet skal eigenskapen eigarform brukast på føremålsflatene. Eigenskapen seier ikkje noko om eigarforholda på planleggingstidspunktet, men viser kva for areal det offentlege må sikre seg eigedoms- eller bruksrett til for å få gjennomført planen.

Når føremålsflate er påført med eigarform, skal dette synleggjerast i plankartet. Eigarform skal påførast på plankartet med liten bokstav for ikkje å forvekslast med kortform av føremålsnamn. Aktuelle kodar på eigarform som tekst på plankartet

- o = offentlig føremål
- f = fellesareal for markerte eigedomar

Døme på korleis eigarform blir inkludert i føremålsnamnet som ein del av feltnamnet

- Offentleg; o\_Undervisning
- Felles; f\_Parkering

Påskrift på plankartet med «annan», «privat» o.l., (t.d. «privat avkøyrsl») skal ikkje brukast, då dei er heilt utan rettsleg tyding. Eigarformtypen skal likevel brukast når planen blir konstruert digitalt.

## 8.11 Presisjonen i plankartet

Arealplanen blir vedteken med eit plankart i ein bestemt kartmålestokk. Arealføremål og føresegner fastsette i plankartet vil dermed i utgangspunktet vere fastsette relativt i forhold til kvarandre og andre opplysningar baserte på den aktuelle symbolbruken – ikkje dei underliggjande koordinatane. Til dømes kan det i praksis tyde at ei fastsett føremålsgrænse ikkje kan setjast ut i terrenget basert på koordinatverdiane, men må setjast ut basert på ei

nærare tolking av fleire opplysningar opp mot kvarandre. For arealdelen i kommuneplanen i utmarksområde kan dette fort dreie seg om forskjellar på titals meter.

Ein arealplan utarbeidd på vektorformat skal innehalde nødvendig informasjon for å kunne handsamast digitalt, med eit eintydig plankart, jf. kart- og planforskrifta § 10 første leddet første punktum. Det omfattar bl.a. krav til data om kvalitet og nøyaktigheit, jf. Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister del 3.1.

I den digitale planen er alle punkt, linjer og ytre avgrensingar av areal og andre område (polygon) oppførte med kartkoordinat i det nasjonale geodetiske grunnlaget. Dette opnar for ei effektiv gjennomføring av planen ved at koordinatane i planen blir overførte maskinelt til den som skal gjennomføre planen. Ein gravemaskinførar kan til dømes planere ein veg berre basert på den digitale modellen som blir representert gjennom koordinatane i planen. Dette føreset likevel at planen er konstruert med tilstrekkeleg presisjon, noko som igjen føreset at basiskartet og annan geografisk informasjon som planen baserer seg på, har tilstrekkeleg detaljering, nøyaktigheit og kvalitet.



Utgitt av:  
Kommunal- og distriktsdepartementet

Kontakt: [postmottak@kdd.dep.no](mailto:postmottak@kdd.dep.no)

Publikasjonskode: H-2481 N  
Forsidebilde: Jan Hausken