



Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplan

Seniorrådgiver Ida Rørbye

Digital nettverkssamling for regional og kommunal planlegging 3. desember 2020

Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplan – viktige forskjeller

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

Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplan

- Reguleringsplikten
- Hensynssone hvor gjelde reguleringsplan fortsatt skal gjelde
- Motstridsregelen i plan- og bygningsloven § 1-5 andre ledd



Foto: © Ida Rørbye

Reguleringsplikten

1. Krav om utarbeiding av reguleringsplan

Områderegulering skal være vedtatt før byggeområdene B1, B5 og B10 (boliger) og BN2 (næringsbebyggelse), kan bebygges.

Nye byggeområder kan ikke bygges ut før detaljregulering er vedtatt, med mindre bestemmelsene til det enkelte området gjør unntak fra kravet.

Det skal utarbeides detaljregulering for anlegg for motorsport i Dalen (BI15) før anlegget kan tas i bruk.

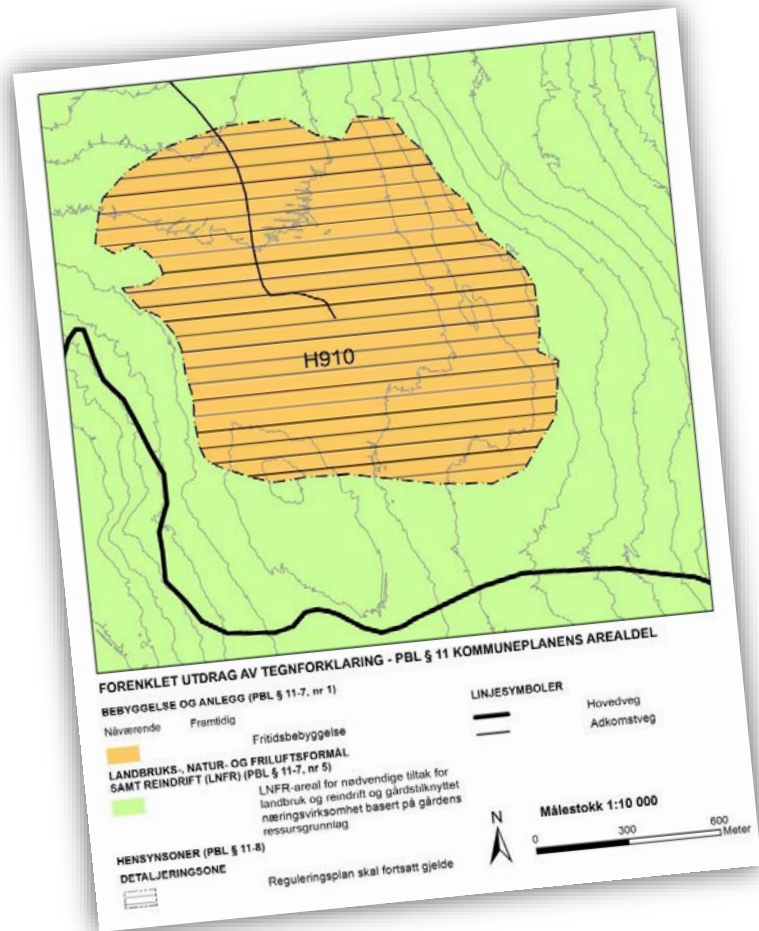
I planområde «Destinasjon Fjellheimen», merket med BN4 på plankartet, skal det utarbeides områderegulering, med krav om utarbeiding av detaljregulering.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet – fra kommuneplanveilederen

- Krav til kommunestyret
- Krav i kommuneplanens arealdel til tiltakshaver



Hensynssone hvor gjelde reguleringsplan fortsatt skal gjelde

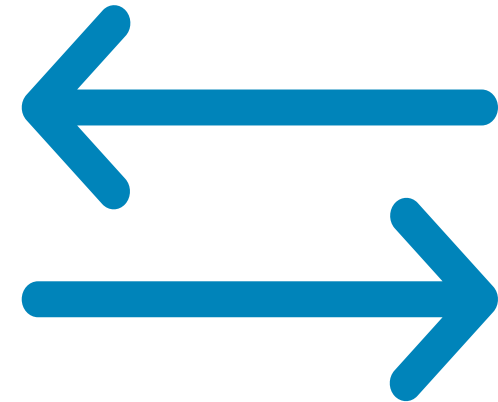


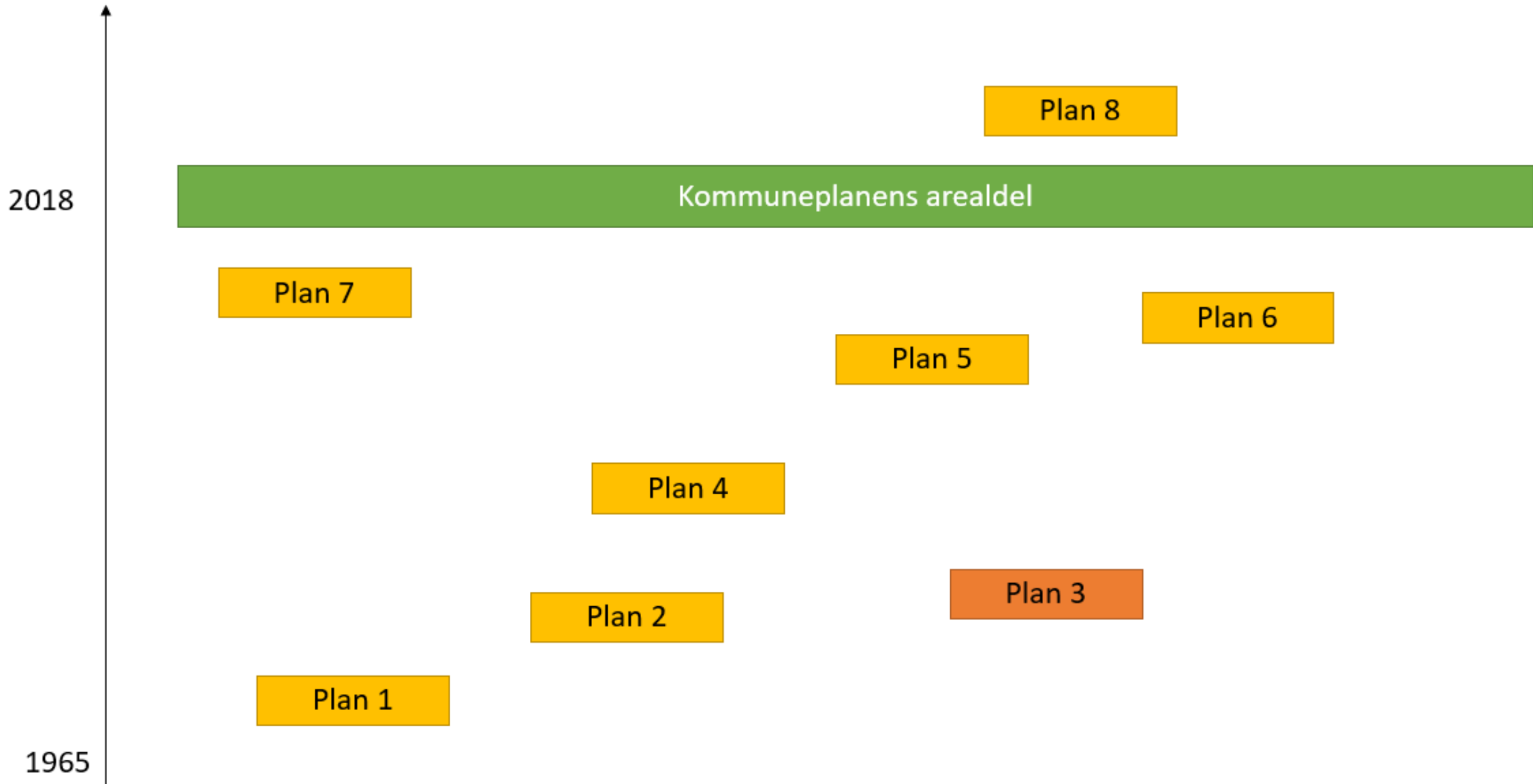
Kommunal- og moderniseringsdepartementet fra kommuneplanveilederen

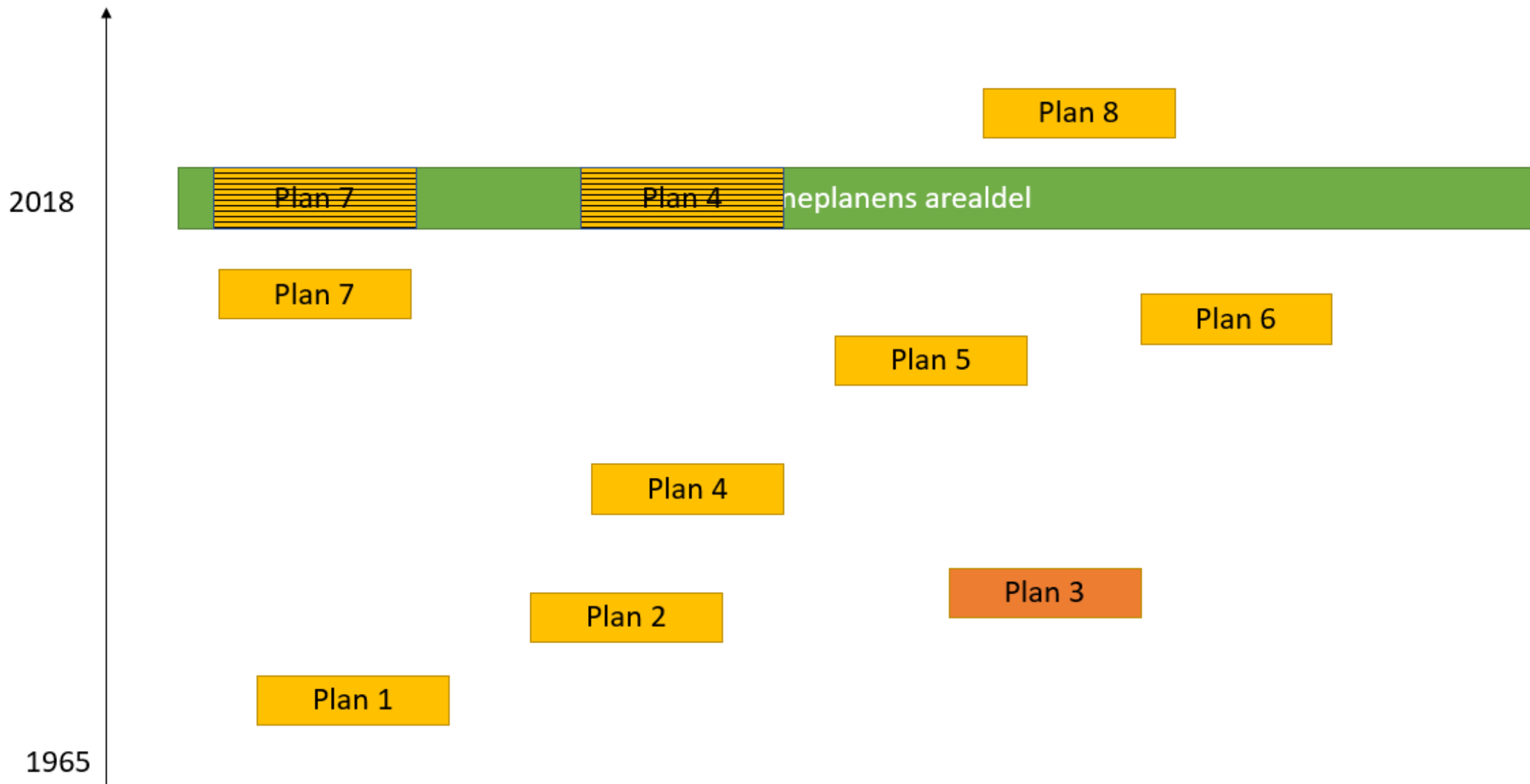
- Gjelde uendret
- Ny bestemmelse til kommuneplanen kan midlertid gå foran
- Hva med nye arealformål og hensynssoner?

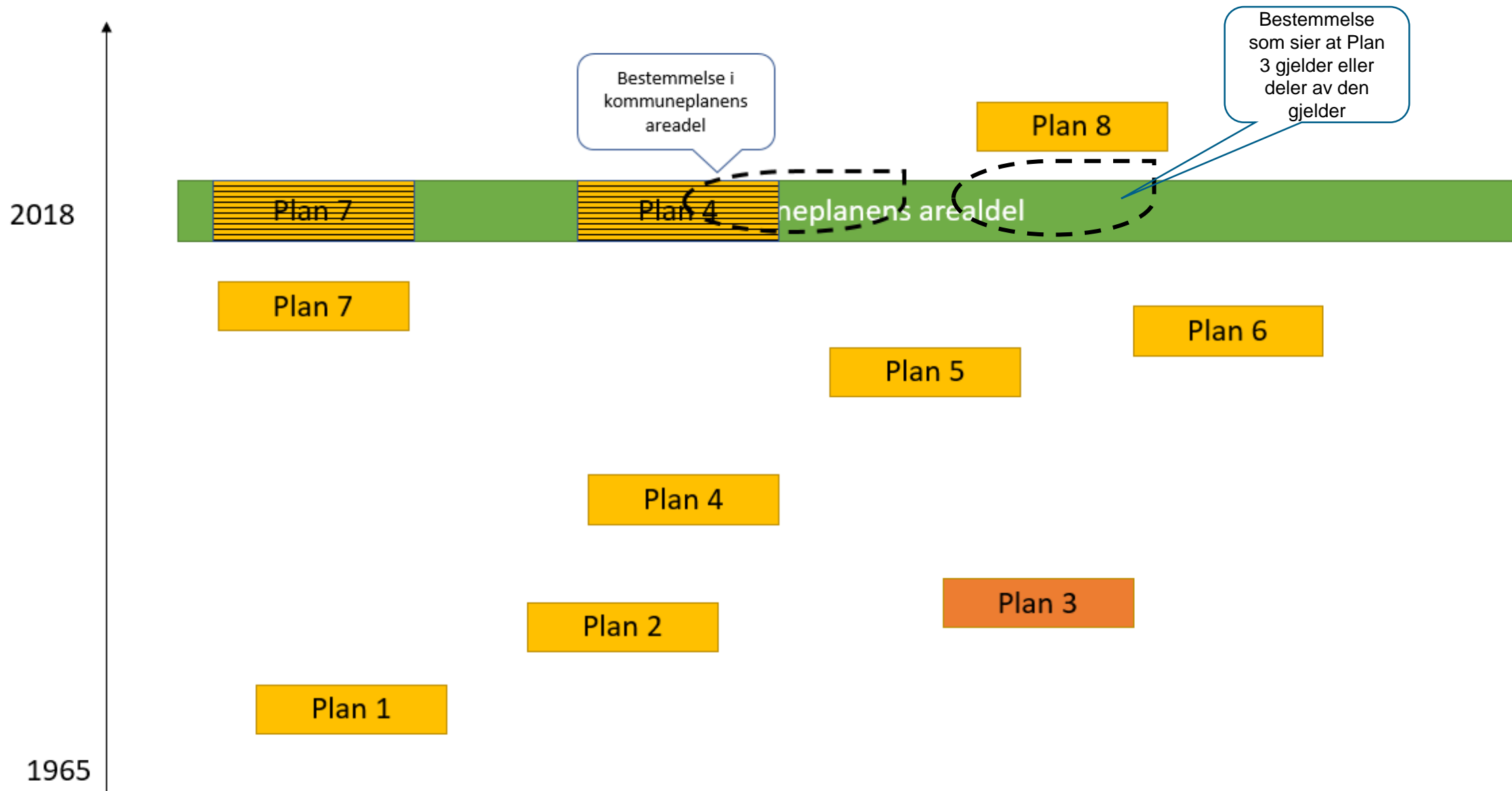
Motstridsregelen i plan- og bygningsloven § 1-5 andre ledd

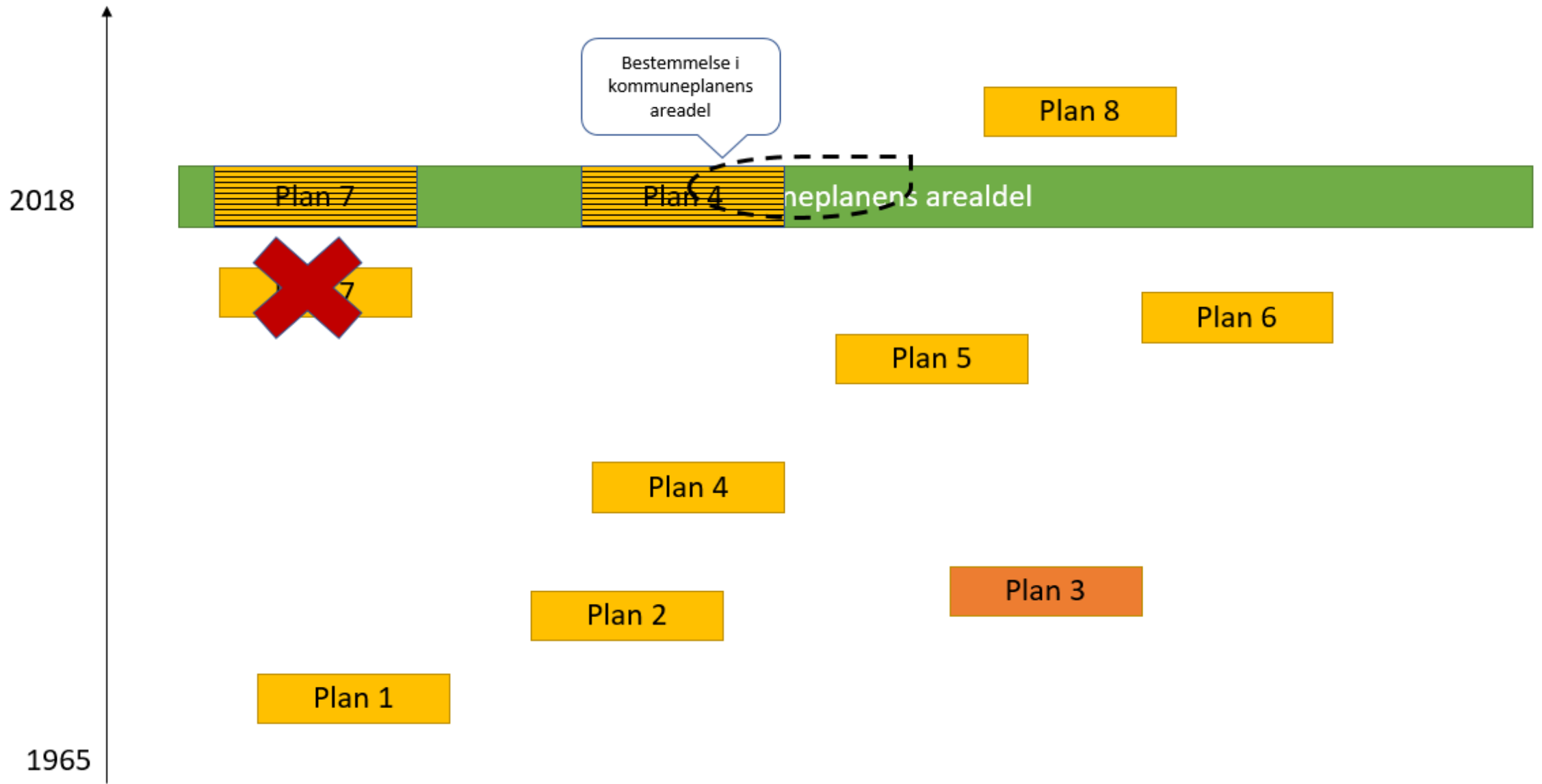
- Ny plan gjelder foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal ved motstrid
- Andet fastsatt i den nye planen











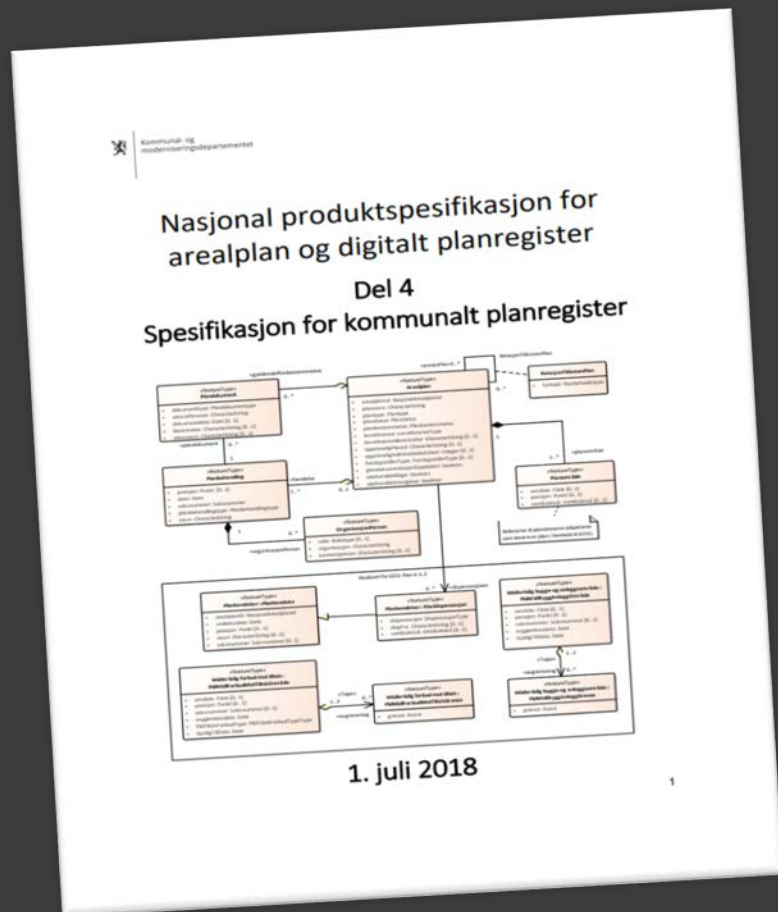
Hva er egentlig problemet?

- Byggesaksbehandlingen
- Digital behandling av plan- og byggesaker



Foto: © Ida Rørbye

Løsning: Håndteringen i kommunal planregister?



«codeList» Planforholdstype
+ endrer / blir endret av = 1
+ overstyrer / overstyres av = 2
+ arver bestemmelser fra / overfører bestemmelser til = 3
+ erstatter / blir erstattet av = 4
+ erstatter delvis / blir delvis erstattet av = 5

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digital planregister – de 4 spesifikasjon for kommunalt planregister

