



Kommunal- og  
moderniseringsdepartementet

# Reguleringsplanveileder

## Innhold

1.	Overordnede rammer for reguleringsplaner i plan- og bygningsloven.....	10
1.1.	Nasjonalt nivå.....	10
1.1.1	Nasjonale forventninger .....	10
1.1.2	Statlige planretningslinjer .....	10
1.1.3	Statlige planbestemmelser .....	11
1.1.4	Statlig plan .....	11
1.2.	Regionalt nivå .....	12
1.3.	Interkommunalt plansamarbeid .....	12
1.4.	Kommunal planstrategi og kommuneplan.....	13
2.	Reguleringsplan som plantype .....	14
2.1.	Hva er en reguleringsplan og hvilken funksjon har den? .....	14
2.2.	Reguleringsplanen i det kommunale plansystemet.....	14
2.3.	Valget mellom kommunedelplan og områderegulering .....	16
2.4.	Hva kjennetegner områderegulering og detaljregulering .....	19
2.5.	Områderegulering .....	21
2.5.1.	Hvem kan utarbeide områdereguleringen?.....	22
2.5.2.	Samarbeidsavtale .....	22
2.5.3.	Når skal det utarbeides områderegulering?.....	23
2.5.4.	Detaljeringsgraden i en områderegulering.....	24
2.6.	Detaljregulering .....	25
2.6.1.	Når skal det utarbeides detaljregulering? .....	25
2.6.2.	Hvem kan utarbeide detaljregulering .....	26
2.7.	Reguleringsplaner som omfattes av forskrift om konsekvensutredning .....	27
2.7.1.	Reguleringsplaner som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram.....	27
2.7.2.	Reguleringsplaner som skal vurderes nærmere .....	28
2.7.3.	Nærmere om enkelte særskilte forhold knyttet til KU .....	28
2.8.	Undersøkelsesplikt for automatisk fredede kulturminner .....	29
2.9.	Felles behandling av reguleringsplan og byggesak .....	29
2.10.	Delegasjon av kommunens myndighet – noen hovedtrekk .....	31
2.11.	Bruk av elektronisk kommunikasjon i planleggingen .....	32
3.	Utarbeiding og saksbehandling .....	33
3.1.	Hovedelementer i reguleringsplanprosessen.....	33

3.1.1.	Noen viktige utgangspunkter .....	33
3.1.2.	De tre hovedtrinnene.....	33
3.1.3.	De lovpålagte kravene.....	34
3.1.4.	Aktører i reguleringsplanprosessene .....	35
3.2.	Generelt om medvirkning i planprosessene.....	36
3.2.1.	Plan- og bygningslovens bestemmelser om medvirkning .....	36
3.2.2.	Regionalt planforum .....	40
3.2.3.	Dialogløsninger i planprosesser .....	40
3.3.	Utarbeiding av reguleringsplaner.....	41
3.3.1.	Utarbeiding av reguleringsplaner fra planmyndigheten selv.....	41
3.3.2.	Stegene i oppstartsfasen for privat forslag til detaljregulering.....	41
3.3.3.	Varsel om oppstart av planarbeidet .....	47
3.3.4.	Planoppstart med utarbeidelse og fastsetting planprogram .....	50
3.4.	Utredningstema, planbeskrivelse og dokumentasjonskrav .....	51
3.4.1.	Fag- og utredningstema i planleggingen.....	51
3.4.2.	Forholdet mellom planbeskrivelse, konsekvensutredning og ROS-analyse.....	52
3.4.3.	Planbeskrivelsen .....	53
3.4.4.	Risiko- og sårbarhetsanalyse .....	57
3.4.5.	Bruk av planprogram for å effektivisere planprosessen .....	58
3.4.6.	Utarbeiding av planforslag med konsekvensutredning.....	59
3.5.	Høring og offentlig ettersyn .....	60
3.5.1.	Kommunens avgjørelse om at forslag til reguleringsplan skal fremmes for høring og offentlig ettersyn .....	60
3.5.2.	Hva innebærer høring og offentlig ettersyn?.....	61
3.5.3.	Høring .....	62
3.5.4.	Offentlig ettersyn .....	63
3.5.5.	Kunngjøring om offentlig ettersyn og høring .....	63
3.5.6.	Frist for uttalelse.....	63
3.6.	Innsigelse.....	63
3.6.1.	Rammene for bruk av innsigelse .....	63
3.6.2.	Saksgang ved innsigelse.....	64
3.7.	Sluttbehandling av reguleringsplanforslag .....	65
3.7.1.	Om sluttbehandling av reguleringsplaner med konsekvensutredning .	66
3.8.	Klage på reguleringsvedtak.....	66

3.9.	Gebyr ved planarbeid .....	68
3.9.1.	Konsekvensutredning – overtredelsesgebyr og straff .....	68
4.	Arealformål.....	69
4.1.	Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1) .....	71
4.1.1.	Boligbebyggelse.....	74
4.1.2.	Fritidsbebyggelse .....	77
4.1.3.	Sentrumsformål.....	79
4.1.4.	Kjøpesenter.....	79
4.1.5.	Forretninger .....	79
4.1.6.	Offentlig eller privat tjenesteyting .....	80
4.1.7.	Fritids- og turistformål.....	82
4.1.8.	Råstoffutvinning .....	82
4.1.9.	Næringsbebyggelse .....	83
4.1.10.	Idrettsanlegg.....	83
4.1.11.	Andre typer bebyggelse og anlegg .....	84
4.1.12.	Uteoppholdsareal .....	84
4.1.13.	Grav- og urnelund.....	85
4.1.14.	Kombinert bebyggelse- og anleggsformål.....	85
4.1.15.	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål .....	85
4.2.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2).....	86
4.2.1.	Veg .....	86
4.2.2.	Bane (nærmere angitt baneformål).....	88
4.2.3.	Lufthavn .....	88
4.2.4.	Havn .....	88
4.2.5.	Hovednett for sykkel.....	89
4.2.6.	Kollektivnett.....	90
4.2.7.	Kollektivknutepunkt .....	90
4.2.8.	Parkering.....	90
4.2.9.	Trasé for teknisk infrastruktur .....	90
4.2.10.	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer.....	91
4.2.11.	Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer kombinert med andre angitte hovedformål.....	91
4.3.	Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3).....	91

4.3.1.	Naturområde .....	92
4.3.2.	Turdrag .....	92
4.3.3.	Friområder .....	92
4.3.4.	Parker .....	92
4.3.5.	Kombinerte grønnstrukturformål .....	92
4.3.6.	Angitt grønnstruktur kombinert med andre formål .....	93
4.4.	Forsvaret (§ 12-5 nr. 4) .....	95
4.4.1.	Ulike typer militære formål .....	95
4.4.2.	Kombinerte militærformål .....	96
4.4.3.	Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål .....	96
4.5.	Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift – LNFR (§ 12-5 nr. 5) .....	96
4.5.1.	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag .....	96
4.5.2.	LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv. ....	97
4.5.3.	LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål .....	97
4.6.	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6) .....	98
4.6.1.	Ferdsel .....	98
4.6.2.	Farleder .....	99
4.6.3.	Fiske .....	99
4.6.4.	Akvakultur .....	100
4.6.5.	Drikkevann .....	100
4.6.6.	Naturområde .....	100
4.6.7.	Friluftsområde .....	100
4.6.8.	Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone .....	100
4.6.9.	Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål .....	101
5.	Bruk av hensynssoner i reguleringsplan .....	102
5.1.	Anbefalte hensynssoner i reguleringsplan .....	102
5.2.	Sikrings-, støy- og faresoner .....	103
5.2.1.	Sikringssone .....	103
5.2.2.	Støysone .....	105
5.2.3.	Faresone .....	107

5.3.	Infrastruktursone .....	110
5.4.	Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv m.m. ....	110
5.5.	Sone for båndlegging .....	111
5.6.	Krav om felles planlegging .....	112
5.7.	Videreføring av reguleringsplan.....	113
6.	Bestemmelser i reguleringsplan .....	114
6.1.	Generelt om bestemmelser .....	116
6.2.	Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming .....	116
6.3.	Endring av bestemmelser.....	119
6.4.	Feltkoder til planer.....	120
6.5.	Bestemmelsenes innhold .....	120
6.5.1.	Utforming m.m.....	120
6.5.2.	Vilkår for bruk eller forbud mot former for bruk .....	124
6.5.3.	Miljøkvalitet .....	125
6.5.4.	Funksjons- og kvalitetskrav .....	127
6.5.5.	Antall boliger, boligstørrelse, tilgjengelighet og utforming .....	128
6.5.6.	Verneverdi.....	130
6.5.7.	Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser.....	132
6.5.8.	Vannbåren varme.....	133
6.5.9.	Drifts- og skjøtselstiltak .....	133
6.5.10.	Rekkefølge .....	134
6.5.11.	Krav om detaljregulering for deler av planområdet eller bestemte typer av tiltak, og retningslinjer for slik plan .....	136
6.5.12.	Krav om undersøkelser.....	138
6.5.13.	Krav om fordeling av arealverdier og kostnader.....	138
6.5.14.	Offentlig eller fellesareal .....	139
6.6.	Særlig om bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde .....	140
6.7.	Særlig om sikring av anlegg i undergrunnen mot skade som følge av graving, boring, o.l.....	141
6.8.	Vedlegg og illustrasjoner som er juridisk bindende gjennom planbestemmelse.....	142
6.9.	Illustrasjoner uten rettslig virkning .....	142
7.	Plankartet.....	143
7.1.	Reguleringsplan – målestokk og tegnforklaring .....	143

7.2.	Det offentlige kartgrunnlaget (DOK) .....	144
7.3.	Eksempler på reguleringsplankart .....	145
7.4.	Noen sentrale forskjeller mellom plan- og bygningsloven av 1985 og plan- og bygningsloven av 2008 som har betydning for kartfremstillingen .....	147
8.	Rettsvirkning og gjennomføringsvirkemidler – erstatning, innløsning og utbyggingsavtaler .....	148
8.1.	Rettsvirkning av reguleringsplan.....	148
8.2.	Gjennomføring av reguleringsplan.....	150
8.3.	Erstatning og innløsning.....	150
8.3.1.	Innløsning og erstatning – Hovedregel .....	150
8.3.2.	Nærmere om innløsning og erstatning .....	151
8.4.	Utbyggingsavtaler .....	154
8.4.1.	Innledning .....	154
8.4.2.	Plan- og avtaleprosessen.....	154
9.	Dispensasjon, endring og oppheving av plan .....	156
9.1.	Dispensasjon.....	156
9.2.	Endring og oppheving av reguleringsplan.....	158
9.2.1.	Delegering av myndighet til å treffe vedtak om endring av reguleringsplan .....	158
9.2.2.	Delegering av myndighet til å treffe vedtak om oppheving av reguleringsplan .....	160
10.	Forholdet til sektorlover.....	162
10.1.	Generelt.....	162
10.2.	Oversikt over sektorlover som berører plan- og bygningsloven.....	162
10.2.1.	Lov om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. (energiloven) .....	162
10.2.2.	Lov 21. juni 1963 nr. 23 om vegar (veglova) .....	163
10.2.3.	Lov av 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensning og om avfall (forurensningsloven) .....	163
10.2.4.	Lov 17. juni 2005 nr. 79 om akvakultur (akvakulturloven) .....	163
10.2.5.	Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) .....	163
10.2.6.	Lov av 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova) .....	163
10.2.7.	Lov av 19. juni 2009 nr. 100 (naturmangfoldloven) .....	164
10.2.8.	Lov av 19. juni 2009 nr. 101 (mineralloven) .....	164
10.2.9.	Lov av 24. november 2000 nr. 82 om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) .....	164

10.2.10.	Lov av 14. desember 1917 nr. 17 om vassdragsreguleringer (vassdragsreguleringsloven) .....	164
10.2.11.	Lov av 11 juni 1993 nr. 100 om anlegg og drift av jernbane, herunder sporveier, tunnelbane og forstadsbane m.m. (jernbaneloven).....	164
10.2.12.	Lov av 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven).....	165
10.2.13.	Lov av 5. juni 2009 nr. 35 om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven) .....	165
10.2.14.	Lov av 17. april 2009 nr. 19 om havner og farvann (havne- og farvannsloven) .....	165
10.2.15.	Lov av 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av egedoms- og rettshøve på fast eiendom m.m (jordskiftelova)....	165
10.2.16.	Lov av 24. juni 2011 om folkehelsearbeid (folkehelseloven) .....	165
10.2.17.	Lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven).....	166
10.2.18.	Lov av 15. mai 1992 nr. 47 om laksefisk og innlandsfisk mv. (lakse- og innlandsfiskloven).....	166
10.2.19.	Lov av 11. juni 1993 nr. 101 om luftfart (luftfartsloven).....	166
10.2.20.	Lov av 21. juni 1996 nr. 38 om statlig naturoppsyn (naturoppsynsloven) .....	166
10.2.21.	Lov om av 14. juni 2002 nr. 20 vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven).....	166
11.	Vedlegg .....	167



## Innledning

Veilederen om reguleringsplaner inngår i Kommunal- og moderniseringsdepartementets veiledning til plandelen av plan- og bygningsloven av 2008. Den vil sammen med veilederen til kommuneplanens arealdel og veilederen til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister gi informasjon om hvordan reguleringsplaner kan utarbeides etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven. [www.planlegging.no](http://www.planlegging.no) leder til Kommunal- og moderniseringsdepartementets sider for veiledning om planlegging etter plan- og bygningsloven.

Veilederen er utformet til bruk for offentlige instanser som behandler reguleringsplaner, private planleggere, utbyggere og andre som utarbeider eller bruker reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven.

For fylkeskommunene skal denne veilederen være et grunnlag for det lovpålagte veiledningsarbeidet overfor kommunene. For fylkesmannen vil den være et hjelpemiddel i arbeidet med veiledning og opplæring om juridiske spørsmål. Kommunene bør søke råd og veiledning hos fylkeskommunen og fylkesmannen om spørsmål som gjelder reguleringsplan.

Denne veilederen erstatter Veileder om reguleringsplan som ble publisert 22.02.2011.

## DEL I

# 1 Overordnede rammer for reguleringsplaner i plan- og bygningsloven

Planlegging etter plan- og bygningsloven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives, se plan- og bygningsloven § 1-1 annet og fjerde ledd.

## 1.1 Nasjonalt nivå

### 1.1.1 Nasjonale forventninger

For å fremme en bærekraftig utvikling skal regjeringen hvert fjerde år utarbeide nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Dette går frem av plan- og bygningsloven § 6-1.

De nasjonale forventningene skal legges til grunn for fylkestingenes og kommunestyrenes arbeid med regionale og kommunale planstrategier og planer. De skal også legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen. Oppfølging fra alle parter vil bidra til bedre sammenheng mellom nasjonal, regional og kommunal planlegging, og gjøre planleggingen mer forutsigbar og målrettet. Fylkeskommunene og kommunene har ansvar for å finne helhetlige løsninger, der lokale forhold og lokalpolitiske interesser og hensyn ivaretas, sammen med nasjonale og viktige regionale interesser.

De nasjonale forventningene er ikke uttømmende for alle oppgaver og hensyn som kommunene og fylkeskommunene skal ivareta etter plan- og bygningsloven. Dokumentet må derfor sees i sammenheng med gjeldende regelverk og veiledning.

[Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2015 \(regjeringen.no\)](http://regjeringen.no)

### 1.1.2 Statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer, jf. plan- og bygningsloven § 6-2, brukes for å konkretisere de nasjonale forventningene til planleggingen og markere nasjonal politikk på viktige områder. Statlige planretningslinjer (tidligere kalt rikspolitiske retningslinjer) kan gjelde for hele landet eller et geografisk avgrenset område og skal legges til grunn ved statlig, regional og kommunal planlegging og i enkeltvedtak som statlige, regionale og kommunale organer treffer.

Gjeldende retningslinjer etter plan- og bygningsloven av 2008 (SPR) og plan- og bygningsloven av 1985 (RPR) er:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)

Se omtalen av [Statlige planretningslinjer \(regjeringen.no\)](https://www.regjeringen.no) på departementets nettside for [nærmere detaljer](#).

### 1.1.3 Statlige planbestemmelser

Statlige planbestemmelser, jf. plan- og bygningsloven § 6-3, brukes for å konkretisere de nasjonale forventningene til planleggingen og markere nasjonal politikk på viktige områder i planleggingen.

Statlige planbestemmelser fastsettes av Kongen i statsråd og gjelder for et tidsrom på inntil ti år med mulighet for forlengelse i 5 år av gangen. De innebærer et forbud mot iverksetting av særskilt angitte bygge- eller anleggstiltak uten samtykke av departementet (myndigheten kan delegeres til fylkesmannen). Det kan gis bestemmelser om at kravet om samtykke bortfaller ved vedtak av ny bindende arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan.

[Statlige planbestemmelser \(regjeringen.no\)](#)

### 1.1.4 Statlig plan

Hjemmel til å bruke statlig plan er gitt i plan- og bygningsloven § 6-4. Hjemmelen kan brukes når gjennomføring av viktige statlige eller regionale utbyggings-, anleggs- eller vernetiltak gjør det nødvendig, eller når andre samfunnsmessige hensyn tilsier det. Departementet kan i slike tilfeller henstille til en kommune å utarbeide arealdel til kommuneplan eller reguleringsplan.

Departementet kan også selv utarbeide og vedta slik plan. Bruk av statlig plan er å anse som et unntak fra plan- og bygningslovens hovedregel om at det er kommunen som er planmyndighet. Det er Kommunal- og moderniseringsdepartementet, som øverste planmyndighet, som beslutter om statlig plan skal benyttes. Beslutning om statlig plan bør likevel tas i samråd med berørt(e) kommune(r). Det er imidlertid ingen forutsetning for statlig plan at det må være enighet med kommunen. Beslutning om statlig plan kan tas når som helst i planprosessen. Beslutningen kan ikke påklages.

Spørsmål om bruk av statlig plan vil også kunne komme opp underveis i planprosessen, som følge av at den kommunale planprosessen stopper opp fordi kommunen ikke ønsker å slutføre planbehandlingen eller vedta planen. Spørsmål om å anmode om bruk av statlig plan kan også vurderes i KVV (konseptvalgutredning)-prosesser. En konseptvalgutredning (KVV) er en faglig utredning for offentlige prosjekter med antatt kostnad over 750 millioner kroner. Hensikten med utredningen er å vurdere alternative måter å løse behov på («konsepter»).

Ved beslutning om statlig plan går departementet inn i kommunestyrets rolle som planmyndighet, og kommunen blir høringsinstans på linje med andre høringsinstanser. Det er departementet som har ansvaret for planprosessen, og som vedtar planen. Kommunen er likevel forpliktet til å gi nødvendig bistand i arbeidet. Departementet går inn i planprosessen der saken står på tidspunktet hvor beslutning om statlig plan tas. Det er ikke nødvendig å starte prosessen på nytt, og beslutning om statlig plan vil i seg selv ikke medføre noen forsinkelse i planprosessen.

De samme kravene til prosess og medvirkning gjelder for statlig plan som for en ordinær kommunal planprosess. Planforslag skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, og det skal gjennomføres relevante medvirkningstiltak. Bestemmelsene om innsigelse og klage kommer ikke til anvendelse for statlig plan.

For å identifisere prosjekter innenfor infrastruktur-/samferdselssektoren som kan være aktuelle for bruk av statlig plan, har Kommunal- og moderniseringsdepartementet i samarbeid med Samferdselsdepartementet utarbeidet følgende kriterier:

- Det er viktig med rask gjennomføring av planprosessen.
- Det er større prosjekter som berører to eller flere kommuner, og der det er stor uenighet mellom kommunene i valg av løsning.
- Det er store konflikter mellom lokale, regionale og nasjonale interesser.
- Det er et ønske fra lokale myndigheter at planen behandles som statlig plan.
- Det er store konflikter mellom statlige myndigheter.

Olje- og energidepartementet kan bestemme at en endelig konsesjon til kraftproduksjonsanlegg uten videre skal ha virkning som en statlig arealplan. Bakgrunnen for bestemmelsen er først og fremst hensynet til å unngå at det settes i gang og gjennomføres kommunale reguleringsprosesser i strid med gitte konsesjoner for energiproduksjonsanlegg.

[Statlig plan \(regjeringen.no\)](#)

## 1.2 Regionalt nivå

Mange planspørsmål berører forhold ut over den enkelte kommune. Samtidig lar mange oppgaver seg ikke løse innenfor rammen av den enkelte kommune. Regional planstrategi ble innført som nytt verktøy i den regionale planleggingen gjennom plan- og bygningsloven av 2008, og er det eneste lovpålagte elementet i planprosessen på regionalt nivå, jf. plan- og bygningsloven §§ 7-1 og 7-2.

En planstrategi skal beskrive de viktigste utviklingstrekkene og planspørsmålene i hele eller deler av regionen. Planstrategien skal ta utgangspunkt i nasjonale mål og rammer, og samtidig legge vekt på lokal erfaring og kunnskap i den regionale tilpasningen av politikken.

Et planspørsmål som har betydning for flere kommuner er i utgangspunktet et aktuelt tema for en regional plan. Dette kan gjelde spørsmål som samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, senterstruktur, vern og bruk av fjellområder, kystsoneplanlegging, vassdragsforvaltning, undervisning, viktige landskaps-, natur- og kulturminneverdier, reiseliv, friluftsliv, jordvern og markaområder.

Fylkestinget har ansvaret for at de regionale planene som er angitt i planstrategien blir utarbeidet. Regional plan kan gjelde for hele regionen, deler av regionen, eller være tematiske. Til regionale planer som gir retningslinjer for arealbruk kan fylkestinget også vedta en regional planbestemmelse. Dette skal sikre at det ikke foretas arealbruksendringer som er i strid med planen. Regionale planer skal legges til grunn for regionale organers virksomhet og for kommunal og statlig planlegging og virksomhet i regionen.

[Veileder: Regional planstrategi \(regjeringen.no\)](#)

## 1.3 Interkommunalt plansamarbeid

Kommunene kan gjennomføre formelt plansamarbeid mellom to eller flere kommuner. Dette kan gjøres for alle plantyper, jf. plan- og bygningsloven kap. 9, og bestemmelsene for den aktuelle plantypen må følges. Plansamarbeidet må organiseres særskilt og avtalesfestes mellom de medvirkende kommuner. Endelig planvedtak må fattes i hver enkelt kommune. Interkommunale reguleringsplaner kan være nyttige verktøy f.eks. i fjellområder og langs kysten, eller ved utvikling av byer og tettsteder som går over flere kommuner.

## 1.4 Kommunal planstrategi og kommuneplan

Kommunestyret skal senest ett år etter konstituering utarbeide og vedta en kommunal planstrategi, jf. plan- og bygningsloven § 10-1. I planstrategien defineres de planoppgaver kommunen må prioritere for å tilrettelegge for den samfunnsutviklingen planstrategien forutsetter. Utarbeiding og behandling av kommunal planstrategi kan være en del av oppstart av arbeidet med kommuneplanen.

Kommunen skal også ha en samlet kommuneplan som omfatter samfunnsdel med handlingsdel og arealdel for hele kommunen, jf. plan- og bygningsloven § 11-1.

- [Veileder: Kommunal planstrategi \(regjeringen.no\)](#)
- [Veileder: Kommuneplanprosessen – samfunnsdelen – handlingsdelen \(regjeringen.no\)](#)
- [Veileder: Kommuneplanens arealdel \(regjeringen.no\)](#)

## 2 Reguleringsplan som plantype

### 2.1 Hva er en reguleringsplan og hvilken funksjon har den?

En reguleringsplan består av et plankart med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse. Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 12-1. Detaljeringsgraden er avhengig av formålet med planen, og om det er behov for videre detaljering for deler av planen når utbyggingstidspunktet nærmer seg. Gjennom reguleringsplan fastsettes det hvordan, og til hvilke formål, arealene innenfor planen kan utnyttes og eventuelle vilkår knyttet til bruken.

Det følger av § 4-2 at alle forslag til planer etter loven ved offentlig ettersyn skal ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

En vedtatt reguleringsplan er en politisk beslutning der kommunestyret avveier ulike hensyn og interesser. En effektiv reguleringsplanprosess skal utvikle forslag til planløsninger, involvere de som blir berørt på en relevant måte, og gi et helhetlig grunnlag for kommunestyrets vedtak i plansaken. Dette gjelder uavhengig av om reguleringsplanen er utarbeidet av kommunen selv eller som et privat planforslag.

Det er en målsetting å sikre effektive reguleringsplanprosesser. Viktige hovedprinsipper for dette er:

- Reguleringsplanen (tiltaket) bør være i samsvar med arealbruken fastsatt i kommuneplanens arealdel.
- Planarbeidet og planoppgaven må få en riktig avgrensning og detaljeringsnivå.
- Forutsetningene for planarbeidet må avklares reelt og tidlig i planprosessen.
- Planprosessen må involvere berørte myndigheter, grunneiere, interesseorganisasjoner, naboer og andre på et tidlig tidspunkt.
- Det må utarbeides et faglig underlag som er relevant for de ulike fasene og beslutningsstegene i planprosessen. Dette gjelder ved oppstart og kunngjøring av planarbeidet, i arbeidet med å utvikle planløsninger og nødvendige utredninger, i planforslaget som sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, og ved sluttbehandlingen av planen.
- Reguleringsplanen må være entydig, klar og uten innebygde målkonflikter.
- Planen må være realistisk og legge til rette for gjennomføring.

Private detaljreguleringer må utarbeides av fagkyndige i samsvar med plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 12-3.

### 2.2 Reguleringsplanen i det kommunale plansystemet

Reguleringsplanen skal følge opp føringer lagt i kommuneplanen. Det er krav om reguleringsplan direkte i loven for store tiltak. I tillegg kan det fastsettes krav om reguleringsplan i kommuneplanens arealdel. Det lovbestemte kravet om reguleringsplan gjelder for gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. plan- og bygningsloven § 12-1.

Det må også vurderes om reguleringsplaner vil utløse krav om konsekvensutredning, herunder om det er krav til planprogram. Kravet om konsekvensutredning er hjemlet i § 4-2

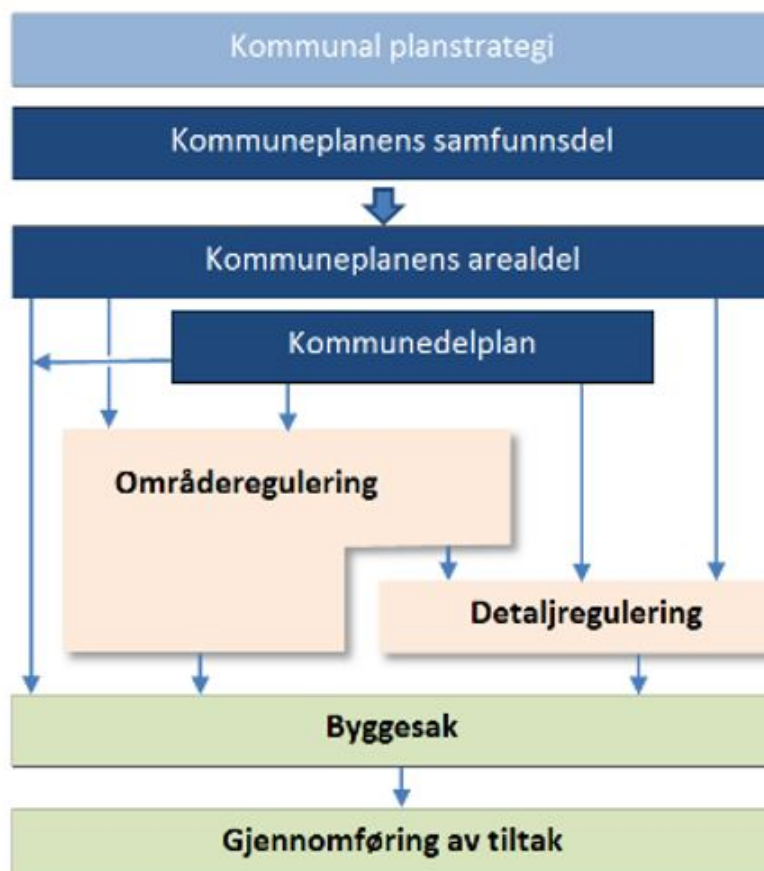
med tilhørende forskrift. Hvilke reguleringsplaner som omfattes av [forskrift om konsekvensutredninger](#) omtales i pkt. 2.7.

I kommunal planstrategi kan kommunen bestemme hvilke reguleringsplaner kommunen selv, eller i samarbeid med andre, vil utarbeide i kommunestyreperioden.

Når skal det utarbeides reguleringsplan?

1. Det skal alltid foreligge reguleringsplan før det gis tillatelse til større bygge- og anleggsarbeider og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.
2. Når kommunen i arealdel til kommuneplan eller kommunedelplan har fastsatt at det skal utarbeides reguleringsplan.
3. Når kommunen i områderegulering har fastsatt krav om detaljregulering.
4. Når kommunen ellers finner behov for det for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern med hensyn til berørte private og offentlige interesser.

Det er to typer reguleringsplaner; områderegulering og detaljregulering. Områderegulering skal gi nødvendige områdeavklaringer der kommunen ser behov for dette, mens detaljregulering er en plan for gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern. Detaljregulering skal brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og områderegulering.



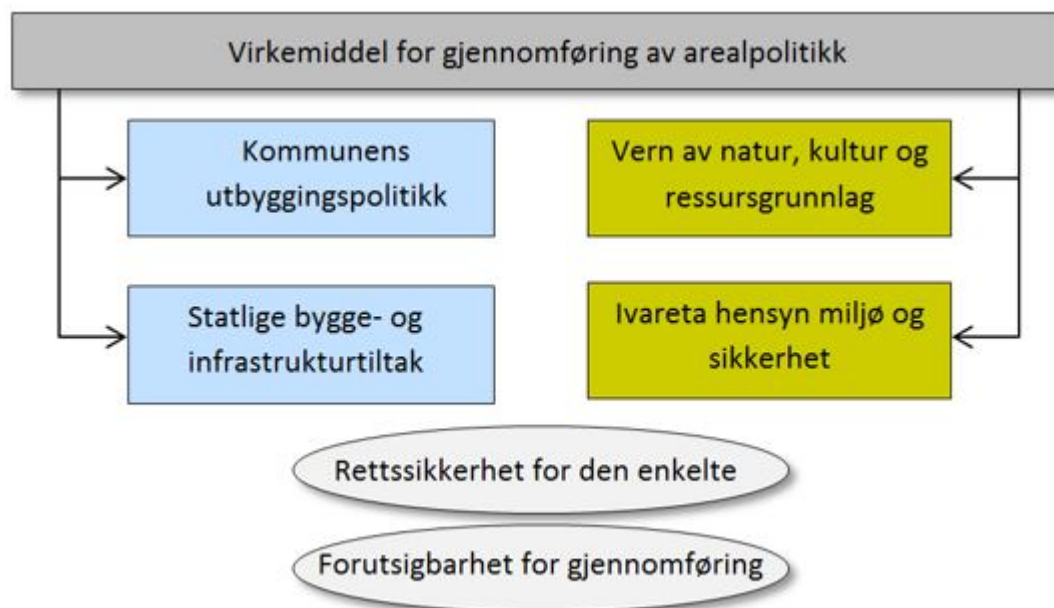
Figur 2.1 Reguleringsplan i det kommunale plansystemet

Reguleringsplan avveier ulike hensyn på et tilpasset detaljeringsnivå, avklarer eventuelle målkonflikter, klargjør arealer for utbygging og sikrer vern/bevaring. Den vedtas av kommunestyret. Vedtatt reguleringsplan gir kommunen hjemmel til ekspropriasjon for å gjennomføre planen innen 10 år etter vedtak, jf. plan- og bygningsloven § 16-2.

Reglene om kunngjøring, individuell varsling og medvirkning i planarbeidet sikrer at grunneiere og andre berørte parter får informasjon og mulighet til å delta i planprosessen. Prosessreglene som gjelder for utarbeidelse og gjennomføring av reguleringsplaner ivaretar rettssikkerheten for den enkelte. Vedtatt reguleringsplan skal gi forutsigbarhet for alle som er berørt av arealbruksendringer.

Plan- og bygningsloven stiller krav om at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, jf. plan- og bygningsloven § 12-3. Kravet knyttes til utarbeiding av private planforslag. Kommunene som planmyndighet og regionalt nivå har et generelt krav om tilgang til nødvendig planfaglig kompetanse i §§ 3-3 og 3-4. Det er ikke fastsatt hvilken utdannings- eller fagbakgrunn som må oppfylles for å tilfredsstille det gjeldende lovkravet. Dette er det opp til kommunen å vurdere. Kravet om fagkompetanse omfatter også konsekvensutredninger etter plan- og bygningsloven § 4-2.

Ved lovendringen som trådte i kraft 1. juli 2017 ble det gitt hjemmel til en sentral frivillig godkjenningsordning for foretak som utarbeider private planforslag (§§ 12-16 og 12-17). Det er foreløpig ikke innført en slik godkjenningsordning.



Figur 2.2 Reguleringsplanens funksjon



## 2.3 Valget mellom kommunedelplan og områderegulering

Nedenfor er de viktigste ulikhetene mellom kommunedelplan og områderegulering satt opp som grunnlag for vurdering av når den enkelte plantypen er hensiktsmessig.

	<b>§ 11-1 Kommunedelplan</b>	<b>§ 12-2 Områderegulering</b>
Primære formål	Avklare overordnet arealpolitikk og hovedtrekkene for arealdisponering for en del av kommunen.	Områdevisse avklaringer av bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser. Gir gjennomføringsgrunnlag.
Plass i plansystemet	Setter vanligvis krav om reguleringsplan for hele eller deler av området.  Kan for noen bygge- og anleggstiltak avklare arealbruk direkte for behandling av byggesøknad uten reguleringsplan, jf. § 12-1.	Kan sette krav om detaljregulering for hele eller deler av planområdet, eller legges til grunn for utbygging direkte.
Arealformål, hensynssoner og bestemmelser	Hovedformål og hensynssoner er like som for områderegulering. Færre underformål. Hovedformål kan ikke kombineres. Underformål under et hovedtema kan kombineres innbyrdes. Det kan gis generelle bestemmelser og bestemmelser til arealformål, og bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner.	Hovedformål og hensynssoner er like som for kommune(del)plan. Flere underformål. Hovedformål kan kombineres. Underformål under et hovedformål kan kombineres innbyrdes og med underformål under annet hovedtema dersom ikke motstrid. Langt større muligheter til detaljerte bestemmelser, bl.a. for å ivareta hensyn som angis i hensynssoner i kommunedelplan.
Planprosessen og de som blir berørt	Varsel om oppstart i avis og elektronisk. Ikke krav om direkte underrettelse til berørte innenfor området.	Varsel om oppstart i avis og elektronisk. De som er berørt av planarbeidet skal varsles særskilt.
Planprogram og konsekvensutredning	Krav om planprogram ihht. § 4-1.  Krav om konsekvensutredning der det følger av KU-forskriften.	Krav om planprogram og/eller konsekvensutredning der det følger av KU-forskriften.
Kulturminneundersøkelser	Ikke undersøkelsesplikt etter <a href="#">kulturminneloven § 9</a> dersom det er krav om etterfølgende reguleringsplan.	Undersøkelsesplikt etter <a href="#">kulturminneloven § 9</a> .

Saksbehandlingsfrist	Nei.	Ja, se saksbehandlingsfrister i pbl. §§ 12-10 og 12-12.
Gjennomføring	Kan gi grunnlag for søknad om tiltak som ikke har krav om reguleringsplan etter § 12-1.  Gir ikke grunnlag for ekspropriasjon. Gir grunnlag for krav om innløsning (angitte formål) etter fire år.	Gir grunnlag for søknad om tiltak/godkjenning/ tillatelse om det ikke er krav om detaljregulering. Gir grunnlag for ekspropriasjon. Gir grunnlag for krav om innløsning (angitte formål og vilkår). Gir muligheter for langt bedre styring av utforming og kvalitet.
Klageadgang	Nei (ikke enkeltvedtak).	Ja (enkeltvedtak).

Figur 2.3 Forskjeller/ulikheter mellom kommunedelplan og områderegulering

En kommunedelplan har rettslig sett samme status som en kommuneplan og er en del av kommunens overordnede plangrunnlag. Det som skiller kommunedelplanen fra kommuneplanen er at kommunedelplanen gjelder for en angitt del av kommunens areal, eller for et avgrenset tema eller virksomhetsområde.

Kommunedelplan for areal er egnet til å angi hovedtrekkene for arealdisponeringen i et større område, og vil normalt ikke være så detaljert som en reguleringsplan. En kommunedelplan vil eksempelvis kunne avklare trasé for veg eller bane, men ikke angi detaljert utforming av vegen. Slike detaljerte arealavklaringer gjøres på reguleringsplannivå. Samtidig gir plan- og bygningsloven stor fleksibilitet når det gjelder å velge detaljeringsgrad i kommunedelplanen, og åpner også for fremstilling av planer med høy detaljeringsgrad innenfor rammen av forvaltningsloven. Kommunedelplaner kan gi tilstrekkelig grunnlag for behandling av noen typer byggesøknader dersom dette fremkommer klart i planen, og det aktuelle tiltaket ikke faller inn under bestemmelsene i § 12-1 eller forskrift om konsekvensutredning.

Det er vesentlige forskjeller mellom kommunedelplan og reguleringsplan når det gjelder hva plantypene gir kommune og berørte grunneiere av rettigheter og forpliktelser. I en reguleringsplanprosess skal hver enkelt part innenfor planområdet normalt ha underretning om igangsetting av planarbeidet, og de skal underrettes om planvedtaket når dette er fattet. For kommune(del)planer kreves det bare kunngjøring om planarbeidet og planvedtaket i avisen og elektronisk (i praksis kommunens hjemmeside). Det er ingen krav om underretning av kommuneplanvedtaket til hver enkelt grunneier eller andre som blir berørt av planen.

Når en reguleringsplan vedtas er det et enkeltvedtak, og planen kan dermed også påklages av alle parter i planområdet. Arealdele til kommune(del)planer er mindre detaljerte, og faller ikke inn under forvaltningslovens regler om enkeltvedtak. Loven fastsetter at det ikke er klagerett på arealdeler til kommune(del)planer.

En reguleringsplan gir grunnlag for å foreta ekspropriasjon, men det gjør ikke en kommunedelplan. Det er også forskjell på kommuneplaner og reguleringsplaner hva gjelder reglene om innløsning. Om en eiendom i en reguleringsplan avsettes for eksempel til offentlig trafikkformål, vil grunneier kunne kreve innløsning av eiendommen straks. Om det

samme vedtas i form av en kommunedelplan vil grunneier kunne kreve innløsning først etter 4 år.

Undersøkelsesplikten med hensyn til automatisk fredede kulturminner ([kulturminneloven § 9](#)) gjelder for reguleringsplaner, men ikke for kommune(del)planer. Samtidig er det for reguleringsplan sterke begrensninger på mulighetene for å avvende undersøkelsesplikten til gjennomføring av tiltaket. Det innebærer at ansvarlig kulturminnemyndighet kan kreve at undersøkelsene gjennomføres som del av planarbeidet for å tillate at det åpnes for byggesaksbehandling direkte på grunnlag av kommunedelplanen.

Det er viktig å ha et bevisst forhold til valg av plantype. Dersom detaljeringsgraden er høy og planen går inn i spørsmål og avklaringer som har stor betydning for enkeltgrunneiere eller andre berørte, bør man som hovedregel velge reguleringsplan fremfor kommunedelplan. Dersom planen skal være mer overordnet og i første rekke peke ut utbyggingsretninger og utbyggingsgrenser, kan kommunedelplan være mer hensiktsmessig. Valg av plantype bør gjøres ut fra en helhetlig vurdering av formålet med planen, ønsket detaljeringsgrad og hva planen skal avklare med hensyn til videre regulering og/eller tiltak. Høy detaljeringsgrad i en plan vil kunne øke kravet til kunnskapsgrunnlag, medvirkning og varsling.

## **2.4 Hva kjennetegner områderegulering og detaljregulering**

De to reguleringsformene har mange likheter med felles materielle regler, men også vesentlige forskjeller som er knyttet til plantypens primære formål og hvem som kan beslutte at planen skal utarbeides.

Valg av plantype vil særlig avhenge av ønsket detaljeringsgrad og formålet med planen. Dersom planen skal avklare forutsetningene for et konkret, avgrenset prosjekt, vil detaljregulering være godt egnet. Skal planen avklare arealbruk og viktige sammenhenger i et større område, vil områderegulering være godt egnet.

Detaljregulering er «siste nivå» i planhierarkiet og det formelle koblingspunktet for private parter, så de detaljer man ønsker å binde opp i en plan kan senest gjøres her. I en områderegulering kan det stilles krav om videre detaljregulering for enkeltområder, mens en detaljregulering ikke kan ha slike krav.

I figur 2.4 er det gitt en oversikt over de viktigste kjennetegnene og likheter/ulikheter ved de to reguleringsplantypene.

	<b>§ 12-2 Områderegulering</b>	<b>§ 12-3 Detaljregulering</b>
Primære formål	Områdevisse avklaringer av arealbruk, bruk og vern. Hovedgrep infrastruktur og blå/grønn struktur. Grunnlag for utbyggingsavtaler, f.eks. i forbindelse med fortetting og transformasjon.	Mer detaljerte avklaringer for gjennomføring av utbyggingsprosjekter, tiltak og bruk/vern. Grunnlag for utbyggingsavtaler.
Hvem kan utarbeide?	Kommunen utarbeider områderegulering, men kan overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag etter avtale og i samarbeid med kommunen. Myndigheter med ansvar for større samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur har særregler i pbl. § 3-7.	Kommunen, private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag, som kommunen kan godta, endre eller forkaste.
Formål og bestemmelser	I det vesentlige likt som for detaljregulering. Kan sette krav om detaljregulering og felles planlegging.	I det vesentlige likt som for områderegulering.
Tidsfrister	Ingen frist for utlegging på høring.  Minstefrist for høringsperiode på 6 uker og en anbefaling om ferdigbehandlet innen 12+6 uker etter avsluttet høring, jf. pbl. § 12-10.  Kommunestyret skal treffe vedtak om områdereguleringen, senest tolv uker etter at planforslaget er ferdigbehandlet, jf. pbl. § 12-12.	Når planarbeidet igangsettes skal det avholdes oppstartsmøte, dersom det er privat forslagsstiller. Kommunen kan beslutte at planinitiativet skal stoppes. Dette skal gjøres så tidlig som mulig i oppstartfasen, og senest like etter oppstartsmøtet. Forslagsstiller skal varsles.  Etter at planforslag er mottatt, skal kommunen snarest og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes for offentlig høring, jf. pbl. § 12-11.  Finner ikke kommunen grunn til å fremme forslaget, skal forslagsstiller innen tre uker underrettes ved brev.

		<p>Minstefrist for høringsperiode er på 6 uker, og en anbefaling om vedtak bør være ferdigbehandlet innen 12 uker etter avsluttet høring, jf. pbl. § 12-10.</p> <p>Kommunestyret skal treffe vedtak om detaljreguleringen senest tolv uker etter at planforslaget er ferdigbehandlet, jf. pbl. § 12-12.</p>
«Holdbarhet»	<p>Til den avløses av ny plan, men kommunens adgang til å foreta ekspropriasjon i medhold av reguleringsplan bortfaller dersom ikke kommunens vedtak om ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort, jf. pbl. § 16-2.</p>	<p>Dersom et bygge- og anleggstiltak hjemlet i privat reguleringsforslag etter pbl. § 12-11 ikke er satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Dette må skje før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, jf. pbl. § 12-4.</p>
Plangebyr	Nei	Ja

Figur 2.4 Kjennetegn og likheter/ulikheter ved de to reguleringsplantypene

## 2.5 Områderegulering

### § 12-2 Områderegulering

Områderegulering brukes av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanens arealdel, eller kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken.

Områderegulering utarbeides av kommunen. Kommunen kan likevel overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering.

### 2.5.1 Hvem kan utarbeide områdereguleringen?

Kommunen har ansvaret for å utarbeide områderegulering, og i utgangspunktet er det kommunen selv som skal gjøre planarbeidet. Kommunen kan overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering. I dette ligger at kommunen kan overlate til private å stå for hele eller deler av det planfaglige arbeidet innenfor de rammer kommunen bestemmer, og dekke kostnadene ved dette helt eller delvis. Det er kommunen som har ansvaret for rammer, innhold og framdrift i planprosessen. Andre myndigheter/offentlige organer utarbeider områdereguleringer innenfor rammene av bestemmelsene i § 3-7, jf. § 3-2.

Ingen private har krav på å få behandlet forslag til områderegulering, og kommunen skal vedta oppstart av og rammer for planarbeidet på ordinær måte. Kommunen kan heller ikke pålegge private eller andre offentlige myndigheter å utarbeide områderegulering, som primært er et kommunalt ansvar, dersom ikke planområdet ligger innenfor en hensynssone med krav om felles planlegging, jf. § 11–8 bokstav e.

### 2.5.2 Samarbeidsavtale

#### Generelt

Det er mulig for kommunen å inngå et samarbeid med private om utarbeidelse av de plantypene de normalt selv skal utarbeide. Selv om det er inngått avtale om at private utarbeider områderegulering for et område, har kommunen det formelle ansvaret for planprosess og innhold. Det innebærer at kommunens rolle ikke bare er å motta et forslag fra private, men å ha en aktiv og bestemmende rolle ved utarbeidelse av planen og innholdet i det forslaget som fremmes til behandling. Kommunens ansvar etter reglene om behandling i § 12–8 til § 12–10 gjelder fullt ut. Fordi kommunen har ansvaret for både rammer, innhold og fremdrift av planarbeidet, må prosessen legges opp som et tett samarbeidsprosjekt mellom kommunen og de private, jf. plan- og bygningsloven §§ 3-2, 3-3, 12-2 og 12-3.

Det er normalt kommunens administrasjon som legger forslaget frem til politisk 1. gangs behandling når administrasjonen mener planforslaget er egnet for det. Private som samarbeider med kommunen om områderegulering, har ingen rett til å få lagt frem forslag til 1. gangs behandling slik de har ved privat detaljregulering etter § 12-11.

Initiativet til en områderegulering kan komme både fra kommunen og private, men private kan ikke utarbeide områderegulering alene, uten at det skjer i samarbeid med kommunen som fatter beslutning om at planforslaget skal utarbeides. Dersom private tar initiativ til et

samarbeid om en områderegulering, vil det være naturlig at spørsmålet behandles politisk i kommunen før arbeidet starter opp.

## Det nærmere innholdet i en samarbeidsavtale

Dersom private skal samarbeide med kommunen om områderegulering, vil det være hensiktsmessig å ha en samarbeidsavtale for planarbeidet. Det er ikke krav om en slik samarbeidsavtale, og ikke alltid behov, men ofte vil en slik avtale være viktig og kanskje også nødvendig. Er samarbeidet komplekst og det er mange parter inne, kan en samarbeidsavtale være nødvendig for å avklare fordeling av kostnader og gjennomføring av planarbeidet på en effektiv og forutsigbar måte.

En samarbeidsavtale bør omhandle:

- Formålet med planarbeidet.
- Kommunens rammer for innhold og utforming, forholdet til planstrategi, kommuneplan og eventuelle gjeldende reguleringsplaner.
- Hvilket område som omfattes av planarbeidet.
- Organiseringen av samarbeidet.
- Fremdriftsplan.
- Fordeling av kostnadene med å utarbeide planforslaget, herunder nødvendige utredninger.

Dersom avtalen også omfatter private bidrag til gjennomføring av planen, vil avtalen komme inn under bestemmelsene om utbyggingsavtaler etter kap. 17 i plan- og bygningsloven. Det er derfor viktig at avtalen kun omhandler forhold knyttet til selve utarbeidelsen av planen.

## Kostnader/gebyr

Ved utarbeidelse av områderegulering i samarbeid mellom kommunen og private, kan de private helt eller delvis dekke kostnadene med utarbeidelse av planen, herunder nødvendige utredninger. Kommunen kan imidlertid ikke ta saksbehandlingsgebyr for behandling av områderegulering. Det er bare mulig å kreve gebyr i forbindelse med kommunens behandling av private detaljreguleringsforslag.

Dersom de private selv engasjerer konsulent og dekker alle kostnadene ved utarbeidelse av planen, omfattes ikke planarbeidet av reglene om offentlige anskaffelser. Betaler kommunen hele eller en del av konsulentarbeidet, kommer lov om offentlige anskaffelser til anvendelse.

### **2.5.3 Når skal det utarbeides områderegulering?**

Det primære formålet med områderegulering er at planen skal avklare hovedstrukturene og prinsippene for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i et område, og/eller legge rammer for videre detaljering. Plantypen skal brukes når kommuneplanens arealdel stiller krav om det, eller når kommunen ellers ser seg tjent med å lage en reguleringsplan for å se et større område i sammenheng.

Kommuneplanens arealdel kan stille krav om at det skal foreligge områderegulering for visse arealer eller tiltak før detaljregulering kan vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 1. Hensikten er at kommunen skal ha et redskap som sikrer områdevis avklaringer som gir helhetlige løsninger for områder der kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan ikke gir tilstrekkelige avklaringer.

I kommunens planstrategi avklares prioriterte planoppgaver for en 4-års periode, herunder hvilke områdereguleringer som skal utarbeides. I arbeidet med planstrategien kan kommunen komme frem til at den ønsker å utarbeide områderegulering også for områder som ikke har krav om det i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan.

Statlig eller regional myndighet kan etter nærmere avtale mellom partene helt eller delvis overta de oppgavene planadministrasjonen i kommunen og regional planmyndighet har med å organisere planarbeidet og utarbeide planforslag. Oppnås ikke enighet mellom vedkommende myndighet og kommunen eller regional planmyndighet om organisering av planarbeidet, treffer departementet avgjørelsen, jf. plan- og bygningsloven § 3-7, første og annet ledd.

Myndigheter med ansvar for større samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur e.l. har særlig kompetanse gjennom plan- og bygningsloven § 3-7, tredje ledd. De kan etter samråd med planmyndigheten utarbeide og fremme forslag til arealplan for slike tiltak, og beslutte å legge slike planer ut til offentlig ettersyn etter bestemmelsene for vedkommende plantype. Det forutsettes at de aktuelle statlige myndighetene og kommunen drøfter innholdet i og ansvarsfordelingen for planarbeidet. Disse statlige myndighetene har likevel anledning til å starte opp planarbeidet selv, dersom det ikke oppnås enighet om ansvarsfordeling og planinnhold. Gjeldende kommunale eller regionale planstrategier skal vurderes i forbindelse med planarbeidet.

De vanlige bestemmelsene om saksbehandling, innhold og virkninger for vedkommende plantype gjelder også for planer som utarbeides etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 3-7.

#### **2.5.4 Detaljeringsgraden i en områderegulering**

I utgangspunktet er områderegulering en plan som avklarer hovedstrukturene innenfor et område før delområdene detaljplanlegges. Eksempelvis kan områderegulering brukes for å avklare hovedstruktur for veg-, vann-/avløp-, gang/sykkel- og kollektivsystem, overvannsløsninger, grønnstruktur og byggeområder, uten å gå i detalj på eksempelvis tomtedeling. Videre detaljplanlegging kan da enten gjøres gjennom detaljregulering av delområder eller gjennom rammesøknad til byggesak, jf. pkt. 2.8 nedenfor.

Områdereguleringen kan omfatte bestemmelser som stiller krav om detaljregulering for deler av planområdet eller bestemte typer tiltak, og gi retningslinjer for slik plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 11. Det er altså ikke et generelt krav at alle områdereguleringer må følges opp av detaljregulering før byggesak og gjennomføring. Dette er kun et krav når det er fastsatt i bestemmelsene. Dersom områdereguleringen gir tilstrekkelig avklaring for å behandle rammesøknader, uten å gå veien om en detaljregulering, kan det være tids- og ressursbesparende. En forutsetning her er at alle eventuelle utredningskrav etter bestemmelsene i [forskrift om konsekvensutredninger](#) er ivaretatt.

Dersom en områderegulering er grovmasket, kan det gjenstå en del spørsmål som en detaljplanprosess er bedre egnet til å løse enn en byggesak. Planprosessen har også et annet krav til planfaglig kyndighet enn en rammesøknad. De helhetlige løsningene får ofte et tydeligere fokus i en planprosess, mens en rammesøknad oftere tar utgangspunkt i et definert prosjekt uten det samme fokuset på helhet og sammenheng.

Selv om områderegulering i utgangspunktet er tenkt som en plan hvor rammene for utviklingen i et område gis, er det ikke noe til hinder for at plantypen også brukes til å detaljplanlegge hele eller deler av området. Eksempelvis kan planen samtidig med å gi



avklaring for helheten i området, angi detaljer for første byggetrinn og krav om detaljregulering for de øvrige områdene. Det kan gi tidsbesparelser å detaljplanlegge ett eller flere byggetrinn/områder i samme plan for å ivareta helheten.

Valg av detaljeringsgrad må gjøres ut fra den konkrete situasjonen, ønsket fremdrift, og hvilket fokus planen vektlegger. Det er krevende å arbeide med planoppgaver hvor fokuset veksler mellom stor og liten målestokk og både hovedstruktur og sammenheng for hele området skal løses samtidig med detaljer i enkeltområder. I en slik planprosess er det alltid en viss risiko for at fokuset på detaljer kan ta fokuset bort fra helhet og sammenheng. Det er derfor viktig å ha et bevisst forhold til valg av detaljeringsgrad og plantype.

## 2.6 Detaljregulering

### § 12-3. Detaljregulering

Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan.

Private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag til detaljregulering, herunder utfyllende regulering, for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringer, og til å få kommunens behandling av og standpunkt til reguleringsspørsmålet som tas opp i det private forslaget.

Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer.

Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige.

### 2.6.1 Når skal det utarbeides detaljregulering?

Det primære formålet med en detaljregulering er å legge til rette for gjennomføring av utbyggingsprosjekter og tiltak, vern og sikring av verdier. Som hovedregel vil detaljreguleringen omfatte mindre arealer, og vise flere detaljer om utforming, bruk og vern, enn en områderegulering. Detaljregulering brukes for å følge opp og konkretisere overordnet arealdisponering i kommuneplanens arealdel eller områderegulering.

Det skal utarbeides detaljregulering når en områderegulering stiller krav om det for deler av planområdet eller for bestemte typer tiltak, og angir retningslinjer for detaljreguleringen. Der det i kommuneplanen er stilt krav om reguleringsplan, uten at det er stilt krav om områderegulering, vil kommunen kunne velge å utarbeide områderegulering eller detaljregulering, mens private kan fremme forslag om detaljregulering.

I en detaljregulering kan det *ikke* stilles krav om ytterligere detaljregulering for delområder.

Dersom kommuneplanens arealdel stiller krav om områderegulering for et større område, skal det ikke utarbeides detaljregulering for mindre områder innenfor en slik avgrensning før det foreligger områderegulering for det fastsatte området. Som nevnt ovenfor kan

områdereguleringen vise detaljert arealbruk for delområder der dette er ønsket. Alternativt kan det jobbes parallelt med områderegulering og detaljregulering, men detaljreguleringen må da avvete vedtak av områderegulering før den kan sluttbehandles. Planprogram kan brukes for å gi områdevisse føringer som legger til rette for parallell utarbeiding av områderegulering og detaljregulering, jf. bestemmelsene i forskrift om konsekvensutredning § 32.

Både kommuneplanens arealdel og områderegulering kan gjennom hensynssone (plan- og bygningsloven § 11-8 bokstav e) stille krav om at flere, nærmere angitte eiendommer skal planlegges under ett i felles plan. Tiltakshavere med ønske om å detaljregulere innenfor et slikt område må forholde seg til dette kravet og ta med hele arealet i samme plan. Fastsetter hensynssonen til arealdelen krav om områderegulering kan tiltakshaver heller ikke fremme detaljplanforslag før det er gjennomført områderegulering. Eventuelt kan områderegulering og detaljregulering utarbeides parallelt.

## **2.6.2 Hvem kan utarbeide detaljregulering**

Hovedregelen er at alle har rett til å utarbeide forslag til detaljregulering når det brukes fagkyndige til å utarbeide planen, enten som en ny plan, eller som en endring eller utfylling av eksisterende plan. I forbindelse med obligatorisk oppstartsmøte kan kommunen beslutte å stoppe planforslaget. Når planforslag er oversendt, er det opp til kommunen om en privat innsendt reguleringsplan skal tas til behandling og fremmes ved å bli sendt på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Kommunen kan også fremme alternative forslag til regulering av arealet. Gjelder dette et forslag fra offentlig myndighet, sendes alle alternativene på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Ved private forslag avgjør kommunen om alle alternativene skal på høring og offentlig ettersyn.

Kommunen kan la være å fremme forslag til detaljregulering selv om den er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Dersom det aktuelle planforslaget er i samsvar med kommuneplan, kan forslagsstiller imidlertid kreve at avslaget blir forelagt kommunestyret. Hvorvidt planforslaget er i samsvar med overordnet plan er altså avgjørende for forslagsstillers mulighet til å få forslaget om detaljregulering opp til ny selvstendig prøving av kommunestyret.

Detaljregulering kan utarbeides av private eller offentlige forslagsstillere, men også av kommunen selv. Detaljreguleringer kan utarbeides gjennom et samarbeid mellom kommunen og privat forslagsstiller. Planen vil da være kommunens plan, og ikke en privat innsendt plan, selv om de private står for utarbeidelsen av dokumentene. Det gir som konsekvens at kommunen som hovedregel ikke kan kreve gebyr, reglene om tidsfrister for private planforslag gjelder ikke, og oppdateringsplikten etter 10 år for private bygge- og anleggstiltak gjelder ikke.

Planforslag som utarbeides etter plan- og bygningsloven § 3-6 Felles planleggingsoppgaver eller § 3-7 Overføring av planforberedelse til statlig eller regional myndighet er ikke å anse som private planforslag, selv om det ikke er kommunen som utarbeider planforslaget. Planen er ikke privat når offentlige interesser skal ivaretas og/eller tiltakene i planen skal gjennomføres på grunnlag av offentlige bevilgninger eller lån med offentlig garanti.

## 2.7 Reguleringsplaner som omfattes av forskrift om konsekvensutredning

Konsekvensutredning skal være en integrert del av planprosessen etter plan- og bygningsloven. [Forskriften om konsekvensutredninger](#) angir hvilke planer som skal konsekvensutredes, saksbehandlingsregler og krav til innhold i konsekvensutredningen.

Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredninger er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planer skal gjennomføres. Kommunen har en viktig rolle som planmyndighet for planer som omfattes av forskriften, og skal påse at bestemmelsene i forskriften følges.

Ved revisjonen av Forskriften om konsekvensutredninger i 2017 (KU-forskrift av 21. juni 2017) ble bestemmelsene om hvilke reguleringsplaner som omfattes av forskriften vesentlig forenklet. Bestemmelsene gjelder nå bare regulering av tiltak nevnt i vedlegg I eller II i forskriften.

Forskriften vedlegg I omfatter større tiltak, mens vedlegg II omfatter mange mindre tiltak. Reguleringsplaner som omfatter tiltak nevnt i vedlegg I skal alltid ha planprogram og konsekvensutredning. Områdereguleringer som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II skal også alltid ha planprogram og konsekvensutredning etter KU-forskriftens § 6 annet ledd bokstav a. Reguleringsplaner som omfatter tiltak nevnt i vedlegg II skal vurderes nærmere og konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. KU-forskriften § 8. Det er ikke krav om planprogram for slike planer.

Om en reguleringsplan omfattes av forskriften skal avklares før varsling av planoppstart, jf. bestemmelsene i KU-forskriften §§ 4, 9, 11 og 12. For private reguleringsplanforslag skal dette avklares i oppstartsmøtet.

### 2.7.1 Reguleringsplaner som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram

I henhold til § 6 annet ledd bokstav b i KU-forskriften skal reguleringsplaner som omfatter tiltak nevnt i forskriftens vedlegg I alltid konsekvensutredes.

Det er et unntak knyttet til § 6 bokstav b for reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan. Dette unntaket gjelder typisk for samferdselstiltak der prosjektene ofte utredes som tiltak i en kommunedelplan. Unntaket gjelder bare der reguleringsplanen er i samsvar med rammene gitt i overordnet plan. Det legges til grunn at det kan gjøres mindre endringer fra overordnet plan i reguleringsplanen uten at planen må behandles etter KU-forskriften. Hva som menes med mindre endringer må vurderes konkret i den enkelte sak med utgangspunkt i mulige virkninger. I slike tilfeller er det viktig at det i planbeskrivelsen gis en redegjørelse for endringer sett i forhold til tidligere vedtatt plan, og at virkningene av endringene blir beskrevet.

Det understrekes at kravet om konsekvensutredning for reguleringsplaner som inneholder tiltak nevnt i vedlegg I gjelder selv om det er gjennomført en konsekvensutredning på overordnet nivå knyttet til kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller regional plan.

Kravet om planprogram og konsekvensutredning gjelder også for områdereguleringer som legger føringer for tiltak nevnt i forskriftens vedlegg I eller II (jf. § 6 bokstav a). Denne bestemmelsen kommer til anvendelse for områdereguleringer der det forutsettes at endelig arealbruk fastsettes gjennom en detaljregulering for det konkrete tiltaket. Det må i slike tilfeller gjøres en vurdering av konsekvensutredningsplikten når detaljregulering skal

utarbeides. Det legges her til grunn at det normalt ikke oppstår utredningsplikt knyttet til detaljreguleringen dersom konsekvensutredningen knyttet til områdereguleringen er tilstrekkelig detaljert. Med «fastsette rammer for» menes å gi retningslinjer for utbygging eller på annen måte legge føringer for senere detaljregulering av området.

### **2.7.2 Reguleringsplaner som skal vurderes nærmere**

I henhold til forskriften § 8 annet ledd bokstav a skal reguleringsplaner som inneholder tiltak nevnt i forskriftens vedlegg II vurderes nærmere og konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. For reguleringsplaner etter § 8 som skal konsekvensutredes, er det ikke krav om planprogram. Også i § 8 a) er det gjort et unntak for reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Reguleringsplaner som omfatter tiltak nevnt i vedlegg II skal vurderes nærmere etter forskriften § 10. I henhold til § 10 skal det ved vurderingen av om en plan kan få vesentlige virkninger særlig ses hen til egenskaper ved tiltaket og hvilke verdier som kan bli påvirket gjennom den foreslåtte lokaliseringen. Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Klima- og miljødepartementet har sammen utarbeidet veilederen [Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutredes? Vurdering etter § 10 i forskrift om konsekvensutredninger \(PDF\)](#).

Det legges til grunn at det vil være relativt få reguleringsplaner som vil falle inn under forskriftens definisjon av vesentlige virkninger, og det legges til grunn at saker som ikke blir omfattet av kravet til konsekvensutredning like fullt blir tilfredsstillende belyst i planbeskrivelsen.

Normalt vil det kun være ett eller noen få kriterier som er aktuelle å vurdere nærmere i den konkrete reguleringsplansaken.

### **2.7.3 Nærmere om enkelte særskilte forhold knyttet til KU**

Det er under utarbeidelse et eget veiledningsnotat som vil gi en mer utførlig redegjørelse for KU-forskriften og planlegging etter plan- og bygningsloven. Her vil også bestemmelsen om konsekvensutredning for oversiktsplaner bli omtalt sammen med en del av de vanligste spørsmålene knyttet til forskriften med hovedvekt på saklig virkeområde. Nedenfor omtales to forhold som det er viktig å merke seg.

Det presiseres at det ikke kan dispenseres fra plankrav for tiltak nevnt i vedlegg I eller II slik at KU-plikten, herunder vurderingen av vedlegg II-tiltak, faller bort.

### **Endringer og utvidelser av eksisterende planer**

Ved endringer av et allerede regulert område, er det størrelsen på endringen, sett i forhold til gjeldende plan, som er utgangspunktet for vurderingen. Dette er uavhengig av om hele eller deler av planen er realisert. Utgangspunktet for vurderingen er gjeldende regulering, og ikke hva som faktisk er utbygget innenfor planområdet. Det må også vurderes nærmere hva som kan regnes som en utvidelse av en gjeldende plan, og hva som må reguleres gjennom ny plan.

## Hva hvis det ikke utarbeides plan for tiltaket?

Forskriften om konsekvensutredninger gjelder både for tiltak som avgjøres gjennom planer etter plan- og bygningsloven og tiltak som avgjøres etter særlover. I vedlegg I og II er det klargjort hvilke lover «KU-behandlingen» skal knyttes opp til og hvem som er ansvarlig myndighet, dvs. har ansvaret for saksbehandlingen etter forskriften.

I noen situasjoner vil det være slik at et tiltak som står oppført som «plantiltak» vil kunne gjennomføres uten ny plan etter plan- og bygningsloven. Hvis det konkrete tiltaket omfattes av vedlegg I eller II til forskriften, og tiltaket ikke er konsekvensutredet tidligere, vil tiltaket likefullt være utredningspliktig. I slike tilfeller er forurensningsmyndigheten ansvarlig myndighet dersom tiltaket krever tillatelse etter forurensningsloven.

## 2.8 Undersøkelsesplikt for automatisk fredede kulturminner

Det følger av [kulturminneloven § 9](#) tredje ledd at det skal gjennomføres arkeologiske registreringer ved utarbeiding av reguleringsplaner. Undersøkelsesplikten som ligger i kulturminnelovens § 9 må i utgangspunktet oppfylles både for områdereguleringer og detaljreguleringer. Dette gjelder imidlertid ikke for detaljreguleringer som har utgangspunkt i områdereguleringer, med mindre det er gjort endringer i detaljreguleringen som er så omfattende at en ny undersøkelse må gjennomføres, som f.eks. der nye arealformål er lagt inn. Hvis områdereguleringen er gammel, kan det være at kulturminneregistreringen må oppdateres på detaljreguleringsnivå.

Klima- og miljødepartementet har i brev av 30. september 2016 informert om praksisendring for hvem som skal bære undersøkelseskostnadene jf. [kulturminneloven § 10](#). Se nærmere informasjon på [Riksantikvarens nettsider](#). Riksantikvaren har også en mer detaljert [veiledning om undersøkelsesplikten](#) etter § 9.

Hvem som anses som tiltakshaver og skal dekke kostnadene vil etter dette avhenge av om reguleringsplanen gjelder en detaljregulering eller en områderegulering.

Ved utarbeidelse av detaljregulering er det forslagstiller og/eller utbygger som har den økonomiske fordel av at tiltaket gjennomføres som skal være ansvarlig for å dekke kostnadene til arkeologiske registreringer etter kulturminnelovens § 9. Dette innebærer at kommunen ikke lenger overtar ansvaret for å dekke kostnadene til arkeologiske registreringer etter [kulturminneloven § 9](#) når planen legges ut på offentlig ettersyn.

Ved områderegulering er kommunen ansvarlig for planarbeidet og må dekke utgiftene. Selv om kommunen kan overlate, helt eller delvis, til private å stå for det planfaglige innholdet, er det fortsatt kommunen som «eier» planen og er ansvarlig for registreringen, dersom ikke annet er avtalt.

Riksantikvaren har gitt ut egen veileder om forholdet til kulturminner i planprosessene:

[Riksantikvarens veileder for kulturminner, -miljøer, -landskap \(PDF\)](#).

## 2.9 Felles behandling av reguleringsplan og byggesak

Plan- og bygningsloven har som utgangspunkt at plansak og byggesak skal behandles separat og som to ulike prosesser. Dette er den normale fremgangsmåten basert på at det vil være noe tid mellom planprosessen og det konkrete byggeprosjektet, samt at ansvarlig for reguleringen ikke nødvendigvis er den samme som utbygger.

I plan- og bygningsloven §§ 1-7, 12-15 og 21-4 er det imidlertid bestemmelser som gjør det mulig med felles behandling av privat forslag til detaljregulering og byggesak. Parallell behandling innebærer at søknaden om rammetillatelse kunngjøres sammen med oppstart av planarbeidet, og legges ut til offentlig ettersyn/varsles sammen med det utarbeidede planforslaget.

Fordelene med parallell behandling er at man kan spare saksbehandlingstid, som igjen betyr sparte kostnader, særlig kapitalkostnader knyttet til tomteinvesteringer. En kan unngå dobbeltarbeid med dokumentasjon, utbygger slipper å varsle naboene særskilt om byggeprosjektet, og for de berørte, naboer og andre, vil det være tilstrekkelig å avgi merknader til planen/tiltaket én gang. Kommunen får fordel av én felles saksbehandlingsprosess hvor både planen og tiltaket/prosjektet vurderes under ett, og det vil dessuten også for kommunen være besparelser knyttet til felles varsling og behandling av eventuelle merknader og klager. Andre myndigheter vil avgi uttalelse, eventuelt gi godkjenning etter sitt regelverk, i én operasjon.

Parallell behandling vil også kunne føre til en grundigere og bedre opplyst prosess og et bedre sluttresultat fordi rammesøknaden kan vurderes i sammenheng med planutkastet før endelig vedtak. For kommunen kan det bety besparelser i ettetid, f.eks. i den politiske behandlingen og fordi man slipper dispensasjonsbehandling. For kommunestyret – som fatter det endelige planvedtaket – vil parallell behandling ha den fordel at man vet hva planen fører til av konkrete byggeprosjekter.

Parallell behandling er en frivillig ordning og forutsetter at kommunen finner grunnlag for å legge til rette for det. Det rettslige utgangspunktet er at det må være kommunen og utbygger som sammen kommer frem til at parallell behandling er en egnet ordning for det aktuelle prosjektet, basert på en konkret vurdering av om det er hensiktsmessig eller ikke. Det vil være naturlig å drøfte dette temaet i oppstartsmøtet i plansaken. For en utbygger vil kommunens vurderinger og betraktninger være et verdifullt innspill til de overveielser og risikovurderinger som må gjøres.

Det er ikke alle prosjekter som egner seg for parallell behandling. Dersom planen og prosjektet ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel, eller det for øvrig er usikkerhet om prosjektet, vil det neppe egne seg for parallell behandling. Gjennom ROS-analyse skal utbygger avdekke risiko og sårbarhet, og om utbyggingen kan medføre ny/økt risiko og sårbarhet. Risikoen for å måtte omprosjekttere, med de kostnader det innebærer, tilsier at utbygger må føle seg rimelig trygg før det legges opp til en prosess med parallell behandling. Det er utbygger som har risikoen dersom forberedelser og dokumentasjonsarbeid i byggesaker ikke blir i samsvar med planen der planforslaget endrer seg underveis i behandlingen. For prosjekter som inngår i en forholdsvis nylig vedtatt områderegulering kan det ligge godt til rette for en parallell behandling av detaljreguleringen og rammetillatelsen.

Den største utfordringen for kommunen i denne type saker vil være at koordineringsbehovet kan bli større. For å gjøre det enklere både for seg selv og utbygger, bør kommunen ha et felles kontaktpunkt både for plansaken og byggesaken. Kommunens kontaktpunkt kan være en saksbehandler som har fullmakt til å fatte visse avgjørelser underveis i saksbehandlingen som berører både plansaken og byggesaken, og som bidrar til å sikre en god fremdrift i saksbehandlingen. Krav til omfang og utforming av dokumentasjon vil være et slikt vesentlig tema, hvor uklarhet ofte forsinker fremdriften. Kommunene bør derfor vurdere å ha bestemmelser i delegasjonsreglement som bygger opp under en mest mulig effektiv parallell sakshåndtering. Kommunene vil selv måtte vurdere hva som er hensiktsmessig organisering

av prosessen, men departementet anbefaler at kommunen benytter et slikt delegasjonsreglement, hvor kommunens saksbehandler(e) gis myndighet til å fatte prosessledende beslutninger som berører både plansaken og byggesaken.

Parallell behandling forutsetter felles frist for å komme med merknader både til planforslaget og søknaden om rammetillatelse for selve byggeprosjektet. Fristen vil følge plansaken, dvs. være minst 6 uker, jf. plan- og bygningsloven § 11-14 første ledd andre punktum. Til forskjell fra byggesaken, hvor det er tiltakshaver som har ansvar for å håndtere nabomerknader, er det kommunen som gjør dette der det er besluttet parallell behandling. Kommunen skal likevel alltid ende opp med to separate vedtak, et planvedtak og en rammetillatelse. Disse vedtakene skal komme nært hverandre i tid, enten samtidig eller rett etter hverandre, eventuelt i samme møte, forutsatt at planen vedtas først.

Den parallelle byggesaksbehandlingen må følge utviklingen i plansaken. Samtykke fra andre myndigheter som innhentes i byggesaken må være avklart gjennom plansaken. Det betyr en noe utvidet avklaring i plansaken. Det må også påses at alle elementer som hører til byggesaken er avklart, herunder at alle vilkår for å kunne gi rammetillatelse er blitt dokumentert, som f.eks. vegrett mv., jf. plan- og bygningsloven kap. 27. Omprosjektering underveis som skyldes justeringer og mindre endringer i plansaken vil etter omstendighetene kunne kreve nye varsler i byggesaken. Dokumentasjonen i plansaken, herunder (nabo)varslingen, skal være tilstrekkelig som grunnlag for rammetillatelse i byggesaken. For å unngå dobbeltdokumentasjon må planbeskrivelsen derfor i praksis måtte utformes slik at den også dekker byggesaken.

Dersom det innkommer klager både på plan- og byggesaken, vil disse kunne behandles sammen og oversendes fylkesmannen samtidig. Kretsen av klageberettigede er i utgangspunktet forskjellig i plansaker og byggesaker, og det må derfor påses at prosessen er ryddig med hensyn til dette. Det kan i byggesaken ikke klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Fylkesmannen avgjør ut fra en hensiktsmessighetsvurdering om klagebehandlingen skal munne ut i ett eller to separate vedtak.

## **2.10 Delegasjon av kommunens myndighet – noen hovedtrekk**

Etter plan- og bygningsloven er all planmyndighet på kommunenivå lagt til kommunestyret. Delegasjon innebærer at et organ med myndighet til å treffe vedtak kan beslutte at andre organer eller kommunens administrasjon skal ha samme myndighet. Et gyldig delegasjonsvedtak innebærer at det organet som gjør vedtak på kommunestyrets vegne får samme virkning som om det var fattet av kommunestyret selv. Delegasjon kan også innebære at vedkommende organ får myndighet eller som oppgave å utføre andre gjøremål for kommunestyret, for eksempel å gi uttalelse i visse saker eller utføre og beslutte utrednings- og saksbehandlingsoppgaver.

Departementet sendte 18. mars 2009 ut [brev til kommunene](#) der det ble pekt på at det var viktig at kommunene utarbeidet et delegasjonsreglement til plan- og bygningsloven, for å avklare hvilke organer i kommunen som skal behandle saker på vegne av kommunen. Dette gjaldt særlig i forbindelse med at det faste utvalget for plansaker gikk ut av loven, og det ble innført en ny ordning for å ivareta barn og unges interesser.

I brevet, som fortsatt gjelder, ble det vist til at det etter plan- og bygningsloven § 3-3 er slått fast at det er kommunestyret selv som har ledelsen av den kommunale planleggingen og

som vedtar kommunal planstrategi, kommuneplan og reguleringsplan. Uttrykket *kommunestyret selv* innebærer en delegasjonssperre. Hvis noen av disse oppgavene skal kunne delegeres videre kreves det særskilt hjemmel, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 andre ledd og § 12-14 andre ledd. Etter § 3-3 tredje ledd skal kommunestyret sørge for å etablere en særskilt ordning for å ivareta barn og unges interesser.

Når det gjelder øvrige oppgaver står kommunestyret i utgangspunktet fritt til å delegere videre i samsvar med [kommunelovens regler](#). I kommuneloven skilles det mellom delegasjon til faste utvalg og til administrasjonssjefen. Etter kommuneloven § 10 nr. 1 kan kommunestyret opprette faste utvalg etter behov. Etter nr. 2 kan slike utvalg tildeles avgjørelsesmyndighet i alle saker hvor ikke annet følger av lov. Det fremgår av kommuneloven § 23 nr. 4 at administrasjonssjefen kan gis myndighet til å treffe vedtak i enkeltsaker og i saker som ikke er av prinsipiell betydning.

Det ble på denne bakgrunn påpekt i departementets brev fra 2009 at det var viktig at kommunen tar stilling til fordelingen av oppgaver og avgjørelsesmyndighet mellom faste utvalg og administrasjonssjef både ut fra veiledningen i kommuneloven og ut fra en konkret vurdering av forholdene i den enkelte kommune. Som eksempel på spørsmål kommunen bør ta stilling til er hvilket organ som skal tillegges myndigheten til å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven kapittel 13.

I departementets brev fra 2009 ble det også pekt på noen enkeltregler om delegasjon i plan- og bygningsloven som er viktige for å få raske og effektive planprosesser:

- I § 11-13 *Utarbeiding av planprogram* som gjelder for kommuneplan, fremgår det av annet ledd at planprogrammet skal fastsettes av kommunestyret. I annet punktum åpnes det for å delegere myndigheten i samsvar med kommunelovens regler. Dette bør begrenses til å gjelde mindre omfattende revisjoner av kommuneplanen.
- I § 12-9 *Behandling av planprogram for planer med vesentlige virkninger* som gjelder reguleringsplaner fremgår det av tredje ledd at planprogrammet ordinært fastsettes av kommunestyret. Etter annet punktum kan kommunestyret delegere myndigheten etter kommunelovens regler. Ved bruk av ordet ordinært er det tatt høyde for at det kan tenkes tilfeller hvor andre enn kommunen skal fastsette planprogrammet. Dette er nærmere angitt i forskrift. Når det gjelder videre delegering i kommunen gjelder kommunelovens regler.
- I § 12-12 *Vedtak av reguleringsplan* er det i andre ledd åpnet mulighet for kommunestyret til å delegere sin myndighet til å vedta mindre reguleringsplaner. Det er også her kommunelovens regler som er rammer for delegeringen. Det betyr at det også er en mulighet for å delegere til administrasjonssjefen. Vilkåret for å delegere er at planen er i tråd med rammer og retningslinjer i kommuneplanens arealdel når denne er mindre enn fire år gammel. Bestemmelsen forutsettes brukt for tilsvarende saker som ble behandlet som bebyggelsesplan etter § 28-2 i tidligere lov.
- I § 12-14 *Endring og oppheving av reguleringsplan* er det i andre ledd åpnet for mulighet for kommunestyret til å delegere myndighet til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan. Med mindre endringer menes endringer som ikke har nevneverdige negative konsekvenser for noen berørte parter eller interesser.

## 2.11 Bruk av elektronisk kommunikasjon i planleggingen

Det skal legges til rette for bruk av digitale prosesser og verktøy i planleggingen. Av plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd annet punktum fremgår det at planforslag skal gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Av plan- og bygningsloven § 5-2 tredje ledd framgår det at det skal legges til rette for elektronisk presentasjon og dialog i alle faser av



planprosessen. Generelt vil bruk av digitale verktøy i behandlingen av plansaker gi en bedre og mer effektiv planbehandling.

Planarbeidet og de endelige planene bør tilpasses digital behandling. Bruken av digitale data og verktøy er viktig både i kunnskapsinnhenting, konfliktanalyser, vurdering av alternativer, medvirkning og presentasjon i hele planprosessen, og for senere byggesaksbehandling. Digitalisering åpner for nye muligheter for informasjon og kommunikasjon i plansaker, ikke minst i kommunene med store avstander til kommunesenteret. Det innføres en plikt til å legge til rette for å benytte slike verktøy både til presentasjon av planforslag og for innhenting av synspunkter i alle faser av planprosessen. Dette vil gjelde fra det første varselet om at planarbeid starter og frem til kunngjøring av endelig planvedtak.

Bruk av elektroniske medier åpner også for bedre informasjonstilgang for personer med nedsatt funksjonsevne. Dokumenter og saksfremstillinger i digitale formater gir blant annet mulighet for økt tekststørrelse, kontrastjusteringer og tekst-til-tale løsninger som er viktige for blinde og svaksynte.

## DEL II

### 3 Utarbeiding og saksbehandling

#### 3.1 Hovedelementer i reguleringsplanprosessen

##### 3.1.1 Noen viktige utgangspunkter

Det er noen viktige forutsetninger som ligger til grunn for at reguleringsplanprosessene skal bli effektive og gode:

- Riktig plantype ut fra behov, plannivå og avgrensning av planoppgaven.
- Tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å utforme planløsninger.
- Rolleforståelse, tillit og dialog mellom aktørene i planprosessene.
- Kompetanse, jf. kravet i plan- og bygningsdelen §§ 3-3 siste ledd og 12-3 siste ledd.

##### 3.1.2 De tre hovedtrinnene

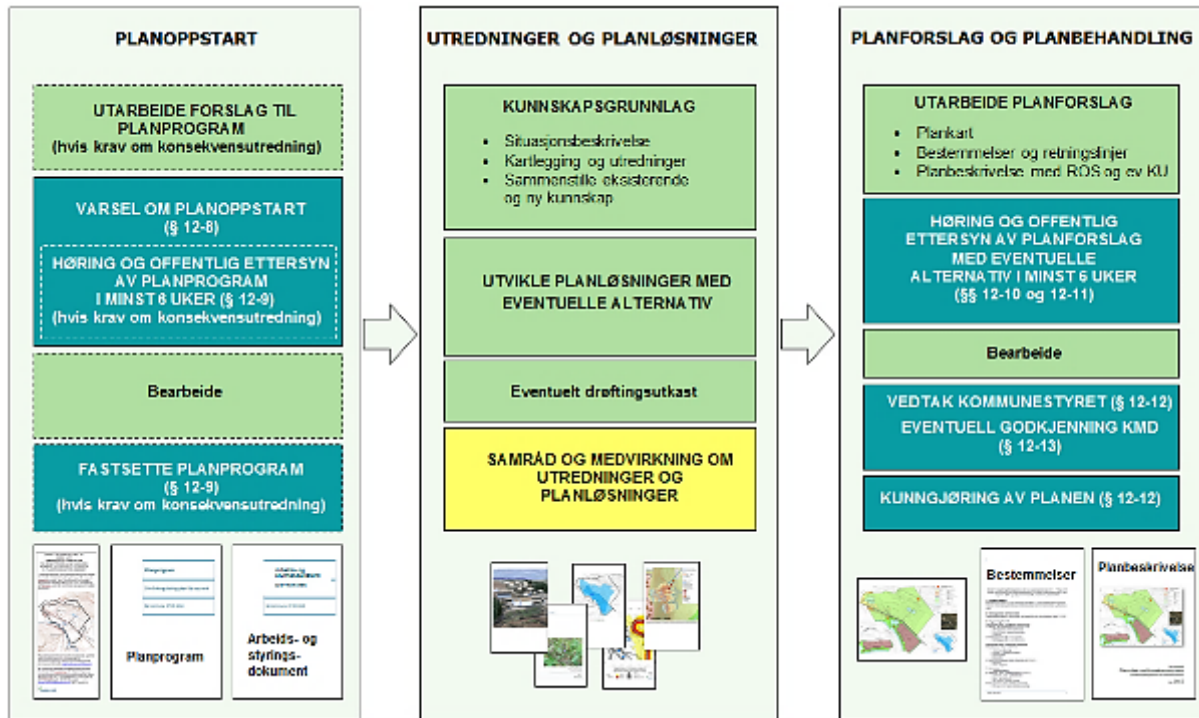
En reguleringsplan kan utarbeides både av kommunen og private. I en reguleringsplanprosess er det viktig med godt forarbeid. Idéfasen er en del av forarbeidet og omfatter først og fremst forslagsstillers egen kartlegging og avklaring av utbyggingsbehovet, samt innhenting av opplysninger fra kommunen for å klargjøre om det er mulighet for et byggeprosjekt i det aktuelle planområdet. Det er fra 1. juli 2017 fastsatt nærmere bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen om denne fasen, jf. plan- og bygningsloven § 12-8 og [Forskrift av 8. desember 2017 nr. 1950 om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven](#)

Forslagsstiller sørger gjerne for å få en plankonsulent til å lage skisser og annet materiale som kan benyttes som dokumentasjon av planinitiativet.

En reguleringsplanprosess består av følgende hovedtrinn:

1. Planinitiativ, oppstartsmøte og planoppstart.
2. Utredninger og planløsninger.

### 3. Planforslag, planbehandling og vedtak.



Figur 3.1 Tre hovedtrinn i reguleringsplanprosessen

Figuren viser en oversikt over den samlede planprosessen i tre hovedfaser. De formelle prosesskravene ligger i de mørkegrønne boksene. I de lysegrønne boksene ligger arbeidstrinnene i planprosessen. Den gule boksen angir samarbeid, medvirkning og informasjon.

#### 3.1.3 De lovpålagte kravene

<b>Oppstartsmøte og planoppstart</b>	Ved oppstart av planarbeidet skal berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte varsles om at planarbeidet igangsettes. Arbeidet skal kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, samt i elektroniske medier (kommunens hjemmeside). Det bør settes en rimelig høringsfrist (Ved planprogram krav om minimum 6 uker og for andre anbefales minimum 3 uker)	<b>§ 12-8</b>
	Når forslagsstiller er en annen enn planmyndigheten selv, skal det holdes oppstartsmøte. Kommunen kan beslutte å stoppe planforslaget. Slikt vedtak skal fattes så tidlig som mulig i oppstartfasen og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter oppstartsmøte. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstiller kan kreve behandling i kommunestyret.	
<b>Utredninger</b>	For planer som faller innenfor krav om konsekvensutredning skal det utarbeides planprogram som sendes på høring og offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Planprogrammet fastsettes ordinært av kommunestyret.	<b>§ 12-9</b> <b>§ 4-1</b>
	Beslutning om ikke å fastsette planprogram kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for	

	kommunestyret til endelig avgjørelse om beslutningen er gjort ved delegert myndighet.	
<b>Krav om ROS-analyse</b>	<p>Alle planer for utbygging skal ha en risiko- og sårbarhetsanalyse. Planmyndigheten skal påse at dette er gjennomført 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.</p> <p>Områder med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone (jf. §§ 11-8 og 12-6) med nødvendige bestemmelser for å avverge skade og tap.</p>	<b>§ 4-3</b>
<b>Medvirkning</b>	<p>Enhver som utarbeider et planforslag skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette blir gjort også i planprosesser som utføres av private forslagsstillere.</p> <p>Kommunen bør ta opp større eller viktige reguleringsplaner i regionalt planforum tidlig i planfasen.</p>	<b>§ 5-1</b>
<b>Planforslag og planbehandling</b>	<p>Forslag til reguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker.</p> <p>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.</p> <p>Dersom reguleringsplan er underlagt krav om konsekvensutredning, skal konsekvensutredningen følge planforslaget.</p> <p>Berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte underrettes særskilt.</p> <p>Når fristen for å gi uttalelse og eventuelt fremme innsigelse er ute, tar kommunen saken opp til behandling med de merknader som er kommet inn.</p>	<b>§ 12-10</b> <b>§ 4-2</b>
<b>Tidsfrist for behandling av private planforslag</b>	<p>Private planforslag skal behandles av kommunen innen 12 uker hvis ikke annen frist er avtalt med forslagsstiller. Kommunen kan fremme alternative forslag til regulering av arealet.</p> <p>Dersom kommunen ikke finner grunn til å fremme forslaget, skal forslagsstiller innen tre uker underrettes med brev. Er planforslaget i tråd med kommuneplanen eller områderegulering, kan forslagsstiller kreve at planen forelegges kommunestyret.</p>	<b>§ 12-11</b>

Figur 3.2 De lovpålagte kravene

### **3.1.4 Aktører i reguleringsplanprosessene**

- Kommunen
  - Kommunestyret som planmyndighet.
  - Planutvalg.
  - Kommuneplanlegger / saksbehandler.
- Forslagsstillere/utbyggere og grunneiere.
- Fagkyndig plankonsulent, jfr. kravet i plan- og bygningsloven § 12-3 siste ledd.
- Regionale myndigheter.
- Statlige fagmyndigheter.
- Naboer.
- Allmennheten, interesseorganisasjoner mv.

## **3.2 Generelt om medvirkning i planprosessene**

### **3.2.1 Plan- og bygningslovens bestemmelser om medvirkning**

Medvirkning er som allment prinsipp forankret i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven § 1-1, jf. § 5-1. Enhver som fremmer planforslag skal legge til rette for medvirkning, og kommunen skal påse at dette er oppfylt. Kommunen har et særskilt ansvar for å sikre medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging. I tillegg er prosessreglene for reguleringsplanleggingen i plan- og bygningsloven §§ 12-8, 12-12 samt 4-1 og 4-2 viktige medvirkningsbestemmelser.

Bestemmelsene om medvirkning i planprosessen ble forsterket i plan- og bygningsloven av 2008. Planlegging og byggesaksbehandling skal sikre demokrati og medvirkning slik at alle som blir berørt skal kunne delta og få mulighet til å uttale seg. Åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning i nødvendig utstrekning er ment å være vesentlige elementer ved plan- og byggesaksbehandling etter loven. Dette er i samsvar med grunnleggende demokratiske og rettssikkerhetsmessige prinsipper.

Loven beskriver et opplegg der medvirkning i hovedsak skjer i form av formell offentlig høring, hvor lovmessige forpliktelser for annonsering, tilskrivning og offentlig utleggelse danner minimumskrav sammen med bestemmelsene i kap. 5. Dette kan være tilstrekkelig i planer av mindre omfattende karakter med begrensede konsekvenser for omgivelsene. Der andre enn kommunen selv utarbeider planforslaget, skal opplegget for medvirkning avklares i oppstartsmøtet. Kommunen har som planmyndighet en særskilt plikt og oppgave med å påse at kravet om å tilrettelegge for medvirkning er fulgt der andre myndigheter og private har utarbeidet planforslaget.

Planer med vesentlig virkninger for miljø og samfunn utløser krav om konsekvensutredning. For slike planer er det også egne krav til medvirkning. For planer der det er krav om planprogram, skal dette sendes på høring. Planmyndigheten skal også vurdere behovet for et offentlig møte som ledd i arbeidet med å fastsette planprogram. Omtalen av medvirkningsformene og deltakelse som skal benyttes vil være en del av planprogrammets prosessbeskrivelse. Det er videre krav om høring av planforslag med konsekvensutredning.

I veilederen [H-2302 B «Medvirkning i planlegging»](#) pekes det på fire forhold som er viktig for medvirkning i planprosessene:

- Kvalitet i plan og beslutningsunderlaget.
- Mangfold i samfunnet.
- Eierskap og stedsidentitet.
- Gjensidig læring og demokratiutvikling.

Riktig medvirkning tilpasset den enkelte reguleringsplanoppgaven er viktig for å sikre effektive og gode planprosesser.

I praktisk planlegging kan det være hensiktsmessig å skille mellom medvirkning fra allmennheten, beboere og interessegrupper, og samarbeid med berørte aktører. Det gjelder kommunen som planmyndighet, private planforslagsstillere og andre berørte myndigheter og interesser. Det vil ikke være mulig for kommunen å vedta en gjennomførbar reguleringsplan uten et samarbeid med disse aktørene.

De lovbaserte regionale og kommunale rådene for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne har også en deltakerrett for å ivareta sine interesser direkte i alle offentlige beslutningsprosesser, inkl. deltakelse og medvirkning i planleggingen. Etter plan- og bygningsloven § 3-3 skal det i tillegg sørges for en ordning som ivaretar barn og unges interesser i planleggingen. ([Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen](#) utdyper nærmere hvordan denne oppgaven skal følges opp.) Loven gir også mulighet til å påklage planvedtak.

For å sikre medvirkning fra berørte parter, også de som trenger en tilrettelegging og invitasjon for å engasjeres og medvirke, må det legges opp til en aktiv innsats tidlig i planprosessen. På denne måten kan man sikre at vesentlige innspill og føringer kan innarbeides i planforslaget.

#### Medvirkningen:

- Bidrar til at alle innspill og forslag blir hørt.
- Fremmer kreativitet i planleggingen og gjør planene bedre.
- Bidrar til å identifisere gode løsninger og dempe potensielle interessekonflikter
- Skaper forståelse for at det er ulike interesser i en planprosess.
- Forankrer planene hos dem som blir påvirket og fører til større oppslutning om planene.
- Gir politikerne et best mulig beslutningsgrunnlag.
- Letter den politiske beslutningsprosessen.

Som del av en demokratisk beslutningsprosess innebærer medvirkning ikke en medbestemmelsesrett. Likevel vil medvirkningen bidra til en større aksept og respekt for den videre planprosessen. Myndigheter med rett til innsigelse har plikt til å gjøre rede for sine interesser og forutsetninger på et tidlig stadium.

Medvirkningen må operere med realistiske mål og ta hensyn til at planen også skal være gjennomførbar. Planen skal vedtas av kommunestyret. I den politiske prosessen kan planer, der de involverte og medvirkende er blitt enige, bli endret fordi viktige utenforliggende

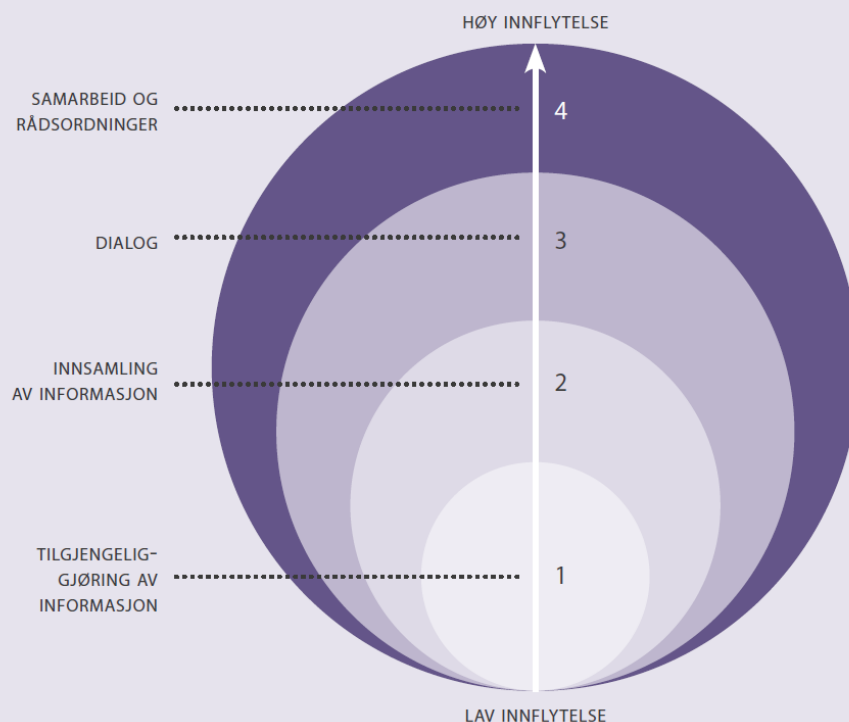
hensyn krever det. Innsyn i beslutningsgrunnlaget er viktig for planprosessens legitimitet og aksept for planvedtaket.

Ikke alle planer krever samme grad av medvirkning. Planområdets størrelse og sårbarhet samt tiltakets omfang og konsekvenser har betydning for hvor omfattende medvirkning det bør legges til rette for. Områdereguleringer vil normalt kreve et annet apparat for å ivareta medvirkning enn detaljreguleringer. Men også detaljreguleringer kan berøre et omfang av interesser og ha konsekvenser som inviterer til større grad av medvirkning.

Spennet av medvirkningsmetoder i planleggingen kan fremstilles ved bruk av «innflytelsessirkler» etter ønsket omfang av involvering og engasjement fra befolkningen. Sirkelen er inspirert av Sherry Arnsteins (1969) forsøk på å forstå medvirkning i planlegging ved bruk av «medvirkningstigen».

## Innflytelsessirkelen

Medvirkningsspennet for innflytelse i planleggingen kan illustreres gjennom innflytelsessirkelen. Den viser at ulike metodebruk i planleggingen gir ulike involvering og innflytelsesmulighet i planprosessen;



**Figur.** Den minste sirkelen (1) viser tilrettelegging av informasjon, som kan tilgjengeliggjøres uten etterfølgelse av andre tilretteleggingstiltak enn offentliggjøring av planprosessen.

Sirkel (2) illustrerer innhenting av informasjon, som rommer en åpen prosess og større medvirkningsmulighet ved at man kan bidra til kunnskapsinnsamling og bredere beslutningsgrunnlag.

Påfølgende sirkel (3) viser at en dialogbasert medvirkning der en blanding av kommunikative og engasjerende metoder er tilstede, øker muligheten for påvirkning.

Sirkel (4) viser situasjoner der innflytelsen er størst, - i samarbeid og nær samhandling med andre berørte. I samsvar med behovet for å balansere prinsippene i kap 3 vil det i en bred planprosess være vanlig å bevege seg mellom sirkelene.

Figur 3.3 Innflytelsessirkelen

Det vises ellers til ovennevnte medvirkningsveileder for nærmere omtale av de ulike formene for medvirkning, mv. utover bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

### **3.2.2 Regionalt planforum**

Etablering av regionalt planforum er fra 1. juli 2017 blitt en lovpålagt oppgave for fylkeskommunene, jf. plan- og bygningsloven § 5-3 første ledd. En tidlig avklaring av konflikter mellom statlige, regionale og kommunale interesser i arbeidet med regionale og kommunale planer, vil kunne hindre innsigelser ved at nasjonale og regionale mål og hensyn blir klargjort tidlig i planprosessen.

Regionalt planforum er en viktig arena for å klarlegge og samordne statlige, regionale og kommunale interesser i planleggingen. Det er regional planmyndighet (fylkeskommunen) som har ansvaret for planforumets ledelse og sekretariat. Forumet har ikke besluttsende myndighet, men er en viktig arena for gjensidig informasjon, drøfting og avklaring av planspørsmål og sektorinteresser. Det følger av plan- og bygningsloven § 5-3 at statlige og regionale organer og kommuner som er berørt av den aktuelle saken, skal delta på møtene. Representanter for andre berørte interesser kan også inviteres.

Forumet kan behandle både kommuneplaner og reguleringsplaner. I regionalt planforum skal statlige, regionale og kommunale interesser klarlegges og søkes samordnet i forbindelse med arbeidet med regionale og kommunale planer.

Departementet anbefaler at større og komplekse reguleringsplaner diskuteres i regionalt planforum. Forumet kan brukes i alle faser i planprosessene, men er særlig viktig i oppstartsfasen og underveis i utarbeidelsen av planforslag. Tidlig dialog og samordning gir grunnlag for bedre planer og reduserer grunnlaget for innsigelser i høringsfasen.

### **3.2.3 Dialogløsninger i planprosesser**

Flere kommuner tilbyr nå informasjon om reguleringsplanarbeid og muligheter til medvirkning via internett. Selvbetjeningsløsninger på Internett samler beslutningsgrunnlaget på ett sted og gir kommunene mulighet til å tilby økt service på en effektiv måte. Alle deltakere og interesserte i planprosessen kan på en enkel måte gå inn og følge med i reguleringsplanprosessen, se planbeskrivelse, plankart, bestemmelser og politiske vedtak i saken.

Via kartportal med dialogløsning på kommunens nettside vil alle reguleringsplaner være tilgjengelige allerede fra oppstartsfasen. Løsningen gir innsyn i detaljerte saksdokumenter og oversikt over status i saksbehandlingen. Ofte kan temakart, flyfoto og illustrasjoner vises sammen med planforslaget. Uttalelser til varsel om oppstart og planer på høring og offentlig ettersyn kan sendes inn direkte i dialogløsningene. Informasjon og medvirkning via ulike løsninger på internett er effektivt, sikrer tilgang på lik informasjon for alle og gjør det enklere å delta i planprosesser.



[Digital plandialog \(regjeringen.no\)](http://regjeringen.no)



*Digital plandialog viser planprosessen på en tidslinje og har lenker til kart og dokumenter i saken. (Fra filmen om digital plandialog på regjeringen.no.)*

### 3.3 Utarbeiding av reguleringsplaner

#### 3.3.1 Utarbeiding av reguleringsplaner fra planmyndigheten selv.

Planmyndigheten (i de fleste tilfeller kommunen) kan utarbeide reguleringsplaner på ulike nivåer, alene eller i samarbeid med andre aktører. Med «i samarbeid med» menes et formalisert samarbeid og ikke den lovpålagte medvirkningen omtalt ovenfor.

På samme måte som kommunen kan samarbeide med private om å utarbeide områderegulering, kan de også samarbeide med private om å utarbeide detaljregulering. Planen vil da tas til behandling som en offentlig plan, og ikke et privat innsendt planforslag.

Dersom reguleringsplanen utarbeides i samarbeid med andre aktører er det noen grunnleggende forutsetninger som må være til stede:

- Politisk forankring.
- Tillit mellom kommunens administrasjon og samarbeidende aktører med plankonsulent.

I tillegg kan det være ønskelig, og noen ganger nødvendig, å ha en avtale om samarbeidet. Der kommunen f.eks. har overlatt til andre å forestå arbeidet med utarbeiding av forslag til områderegulering, kan det avtales at de selv skal dekke kostnadene ved dette.

#### 3.3.2 Stegene i oppstartsfasen for privat forslag til detaljregulering

Regler om oppstartsfasen er gitt i plan- og bygningsloven § 12-8. Kongen har fastsatt en egen forskrift om behandlingen av private planforslag, jf. [forskrift 8. desember 2017 nr. 1950 om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven](#).

Et reguleringsforslag er ikke privat når forslagsstilleren har som oppgave å ivareta offentlige interesser og tiltaket det reguleres til skal gjennomføres på grunnlag av bevilgninger fra stat eller kommune eller lån gitt med statlig eller kommunal garanti. For slike planer gjelder ikke

plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd og heller ikke § 12-11. Kommunen kan følgelig ikke stanse et planinitiativ som fremmer et offentlig finansiert tiltak.

## Idéstadiet

Idéfasen i oppstarten er ikke nærmere regulert i [forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven](#) fordi den offentlige medvirkningen i denne fasen normalt er svært begrenset. Fasen omfatter i all hovedsak den kartlegging og utredning som forslagsstiller selv har behov for å gjøre for å vurdere den fremtidige utnyttningen av sin eiendom og vurdere om det skal igangsettes et reguleringsplanarbeid. Idéfasen vil derfor kunne omfatte forretningsidé, behovsanalyser, mulighetsstudier og markedsvurderinger med sikte på å oppnå en mest mulig regningssvarende utnytting av eiendommen, herunder utarbeidelse av forretningsmodell, finansieringsplan, arealvurderinger, tilpasning for spesielle funksjoner etc. Det er naturlig at forslagsstiller i denne fasen også innhenter relevant og nødvendig planinformasjon fra kommunen og for øvrig avklarer hvilke juridiske rammer og skranker som det er nødvendig å forholde seg til ved en utbygging av eiendommen. Dette vil f.eks. kunne omfatte eiendomsinformasjon, innholdet i overordnede arealplaner, krav til reguleringsplan, samt retningslinjer og føringer som ellers måtte gjelde for området eller eiendommen fra myndighetenes side.

Kommunens bistand i dette stadiet av oppstartfasen vil være begrenset og i all hovedsak bestå i å gi faktisk informasjon om gjeldende planer, rekkefølgekrav, teknisk infrastruktur, gjeldende retningslinjer og føringer for området, og opplyse om annet pågående planarbeid. Ofte kan slik informasjon gis via telefon eller e-post. Mye relevant informasjon vil som oftest også være tilgjengelig på kommunens nettsider. Det kan også være aktuelt med et sonderingsmøte med kommunen i dette stadiet. Av annen veiledning på nettet kan nevnes at Norsk Eiendom har utarbeidet en veileder for sine medlemmer, som omtaler oppstartfasen, med tittelen «Effektive planprosesser». Bygg21 har utarbeidet «Fasenorm for reguleringsplanarbeid», som beskriver en planprosess basert på en prosjekttenkning.

## Planinitiativet

Planinitiativet er et eget dokument som forslagsstiller må sende kommunen før oppstartsmøte kan avholdes. Det må sendes inn senest samtidig med at forslagsstiller bestiller møtet. En rekke kommuner har i dag skjema for bestilling av oppstartsmøte som enten kan fylles ut på nettet eller lastes ned fra kommunens nettsider. Informasjonen vil være tilpasset lokale forhold.

Det er ønskelig at forslagsstiller søker dialog med kommunen tidlig i arbeidet med planinitiativet for å avklare forventninger og omfang på dokumentet før det sendes inn. Omfanget må tilpasses kompleksiteten i prosjektet og lokale forhold.

Innholdet i dokumentet skal danne grunnlag for det som skal diskuteres i møtet, og det bør derfor på en god måte redegjøre for forslagsstillers prosjekt, lokale forhold og virkninger på omgivelsene. Initiativet inneholder ofte skisser, illustrasjoner og annet grafisk materiale som beskriver prosjektet.

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1 oppstiller en rekke krav til innholdet i planinitiativet. Noen av kravene gjelder beskrivelse av prosjektet, andre gjelder forholdet til omgivelsene, samarbeid, medvirkning mv. Kravene må oppfattes som minimumskrav til hva som skal gjøres rede for, mens omfanget styres av «i nødvendig grad», jf. neste avsnitt. Reglene skal sikre at planinitiativet er utfyllende og

forsvarlig utformet for at det skal kunne legge grunnlaget for et mest mulig effektivt oppstartsmøte. Kravene skal dessuten sørge for at kommunen ikke må bruke tid på å innhente tilleggsopplysninger. De skal sikre at kommunen får den informasjonen den trenger for så tidlig som mulig å kunne vurdere om tiltaket krever konsekvensutredning etter reglene i forskrift om konsekvensutredninger eller om planinitiativet skal stoppes, jf. plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd.

Omfanget av ressurser forslagsstiller må legge i planinitiativet styres rettslig av begrepet «i nødvendig grad», jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1 andre ledd. Planinitiativet bør være relativt kortfattet og kun fokusere på det som er viktig å få frem for å vurdere det kommende planarbeidet. Ressursinnsatsen må vurderes i lys av at forslagsstiller ofte er helt i startfasen av sitt utviklingsarbeid og derfor ikke kan redegjøre i detalj for alle sider av prosjektet på samme måte som når det foreligger et mer gjennomarbeidet utkast til planforslag. Det bør tas høyde for at planinitiativet inneholder tilstrekkelig informasjon til at partene etter gjennomført oppstartsmøte vet hva de har å forholde seg til, og at faren for misforståelser senere i prosessen blir vesentlig redusert. Initiativet bør derfor i tillegg til selve utbyggings-/planønsket angi mulige interessekonflikter og utredningsbehov.

Noen kommuner velger å sende en foreløpig tilbakemelding til forslagsstiller sammen med innkallingen til oppstartsmøtet, slik at de eventuelt kan supplere med manglende informasjon før eller i oppstartsmøtet.

## Oppstartsmøtet

Plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd fastsetter at når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet legges frem for planmyndigheten i møte. Mange kommuner har utarbeidet skriftlig veiledning om dette oppstartsmøtet som er tilgjengelig på deres nettsider.

Siktemålet med oppstartsmøtet er å etablere en felles forståelse mellom forslagsstiller og kommunene om forutsetningene for det videre planarbeidet. Begge parter er ansvarlig for at det blir en ryddig dialog. Dagsorden og gjennomføring av møtet må vurderes i lys av prosjektets karakter og kompleksitet.

Møtet skal bidra til forutsigbarhet og redusere faren for at uavklarte eller uforutsette forhold skal vanskeliggjøre eller forsinke den etterfølgende planprosessen. Møtet skal sikre god informasjonsflyt, fremme samarbeid og vil i mange tilfeller kunne forhindre at forslagsstiller legger ned ressurser i planarbeid som ikke kan føre frem til vedtak.

Kommunen er ansvarlig for innkalling og gjennomføring av oppstartsmøtet. Oppstartsmøte skal ifølge § 2 første ledd i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven gjennomføres innen rimelig tid etter at kommunen har mottatt forespørsel om dette fra forslagsstilleren. Hva som er rimelig tid må vurderes ut fra prosjektets størrelse og kompleksitet, samt områdets karakter. Normalt bør tre til fire uker være tilstrekkelig for at kommunen skal kunne forberede seg til møtet, men det kan være påkrevd med lengre tid i komplekse områder eller dersom planinitiativet legger opp til vesentlige avvik fra kommunens overordnede planer.

Andre kommunale etater som berøres av planen bør enten være til stede eller ha avgitt tilbakemeldinger til fagetaten før oppstartsmøtet avholdes. Dette vil kunne utdype den veiledningen oppstartsmøtet skal gi forslagsstiller og dennes planfaglige konsulent. Dersom

forslagsstiller samtykker, kan statlige eller regionale instanser også inviteres av kommunen til å være representert i møtet. Dette er imidlertid ikke vanlig praksis.

§ 2 andre ledd i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven har utfyllende regler om tema som skal behandles i møtet. Bestemmelsen må forstås slik at det bare er tema som er relevante for saken som en trenger å drøfte. Det fremgår at alle temaer som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget skal behandles. Kommunen skal f.eks. avklare om forslaget vil omfattes av forskriften om konsekvensutredninger. Det kan videre være aktuelt å orientere om krav til fremstilling av plankart og innholdet i øvrig planmateriale, samt bidra med sin kunnskap om planområdet. Som et supplement til forskriftens krav, har mange kommuner laget maler/stikkordslister for det som skal behandles i oppstartsmøtet med lister over hvilke opplysninger det forventes at forslagsstiller gir.

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd siste punktum at kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og at den kan bistå i planarbeidet. Det bør avklares i møtet hvordan og i hvilket omfang kommunen i tilfelle vil medvirke i det videre planarbeidet. Ut fra kapasitet varierer praksis en del fra kommune til kommune i hvor mye de bistår private utover det obligatoriske oppstartsmøtet. Kommunens råd kan omfatte både utformingen av planforslag, men også opplegget for planprosessen, dokumentasjon og prosessbistand, f.eks. knyttet til medvirkningsaspektet. På noen områder kan det inngås bindende avtaler mellom kommunen og forslagsstiller. Det gjelder prosess, dvs. f.eks. fremdriftsplan, hvem som er kontaktpersoner, hva kommunen og forslagsstiller skal frembringe av dokumentasjon mv. Det kan imidlertid ikke inngås avtaler som skal binde kommunen når det gjelder innholdet i endelige planvedtak, f.eks. arealdisponering og planbestemmelser.

Kommunen bør i møtet informere om den rettslige plansituasjonen i området. Det forutsettes at det blir satt av tid og ressurser til å gjøre nødvendige avklaringer av betydning for planarbeidet. Det er derfor viktig at kommunen møter med riktig kompetanse og nødvendige fullmakter slik at reell forutsigbarhet i det videre planarbeidet kan oppnås.

Kommuneplanens samfunns- og arealdel, og eventuell områderegulering, skal ligge til grunn for utarbeiding av private detaljreguleringsforslag, jf. plan- og bygningsloven § 12-3 tredje ledd. Dette gir forutsigbarhet for alle parter som er berørt av arealbruken og for planbehandlingen i kommunen. Planmyndighetens vurdering av planinitiativet vil derfor ta utgangspunkt i de overordnede strategiske rammene for planområdet slik de er angitt i kommuneplanens samfunns- og arealdel, kommunedelplan eller områderegulering. Forholdet til gjeldende reguleringer i planområdet, forståelsen av planbestemmelsene samt forholdet til tilgrensende reguleringsplaner, vil følgelig være et vanlig tema i oppstartsmøte. Dersom planforslaget ikke ser ut til å være i tråd med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, skal behovet for planrevisjon og ansvarsfordeling tas opp, jf. plan- og bygningsloven § 12-1.

Det er viktig at både kommunen og forslagsstiller er klar over at avvik fra overordnet plan bidrar til en rekke usikkerhetsmomenter som kan gjøre planleggingen mer komplisert, tidkrevende og risikofylt. Forslagsstiller må ha et bevisst forhold til hvorfor man foreslår å bryte med rammer gitt i overordnede planer. Dersom forslaget er i strid med overordnede planer og føringer, må avvikene begrunnes. Bakgrunnen for dette er at det ved avvik ikke foreligger overordnede avklaringer for planarbeidet, og at alle konflikter derfor i prinsippet kan medføre innsigelse. Dette medfører at kommunen må veie sin saksbehandlingsinnsats og ressursbruk opp mot planens nytte for kommunen, og forslagsstiller må vurdere å avvente

utarbeiding eller revisjon av overordnet plan. Forslagsstiller risikerer i slike situasjoner å bruke ressurser på å utarbeide planforslag som blir nektet fremmet senere eller som møter innsigelse.

I alle tilfeller må begge parter regne med økt ressurs- og tidsbruk når et planforslag ikke er i samsvar med overordnet plan. En god gjennomgang av og begrunnelse for avvikene øker muligheten for at planinitiativet faktisk vil bli anbefalt videreført av kommunens administrasjon. Videre vil administrasjonen i større grad kunne konsentrere seg om de planfaglige vurderingene knyttet til planarbeidet, og sannsynligheten øker for at utredningsbehov blir avklart og fastsatt tidlig. Avvik fra overordnet plan kan også føre til ekstra utrednings- og analysearbeid etter at kommunen har mottatt planforslaget. I slike saker kan kommunen avtale en annen frist for kommunens behandling av planforslaget som står i rimelig forhold til det merarbeidet saken vil innebære, jf. § 7 annet ledd i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Det er ikke vanlig at representanter fra regionale fagmyndigheter eller andre eksterne deltar i oppstartsmøtet, men kommunen kan vurdere om planen bør tas opp i regionalt planforum, jf. plan- og bygningsloven § 5-3. Forslagsstiller kan be kommunen om å ta opp planforslaget i regionalt planforum for å få indikasjoner på hvordan en regulerings sak vil bli vurdert av regionale myndigheter. Dette kan være viktig ikke minst for å unngå eventuelle innsigelser senere i prosessen, jf. plan- og bygningsloven §§ 5-4 til 5-6 og 12-13.

Det er forslagsstiller som er ansvarlig for at kravet i plan- og bygningsloven § 4-2 om at alle planer skal inneholde en beskrivelse av planens formål, hovedinnhold og følger, samt forholdet til andre planer som gjelder for området, er oppfylt. Kommunen bør derfor ta opp dette i oppstartsmøtet.

## Avklaring av om planen omfattes av forskriften om konsekvensutredninger

I henhold til [forskriften om konsekvensutredninger](#) (KU) forutsettes det at spørsmålet om reguleringsplanen er KU-pliktig skal avklares før varsel om planoppstart. Det er derfor gitt en bestemmelse i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven om at forslagsstiller i planinitiativet skal gi en vurderingen av om planen er omfattet av forskriften. Tilsvarende er det gitt en bestemmelse om at dette spørsmålet skal inngå i referatet fra oppstartsmøtet. Spørsmålet skal drøftes i oppstartsmøtet og kommunen må ha avklart spørsmålet før det kan gis tillatelse til varsel om planoppstart. For reguleringsplaner som omfatter tiltak nevnt i vedlegg II og som skal vurderes nærmere, skal det fremgå av varsel om planoppstart at spørsmålet om utredningsplikt er vurdert. Beslutning om at planen vil utløse konsekvensutredning er prosessledende og kan ikke påklages.

## Referatet fra oppstartsmøtet

Referatet er et sentralt dokument for å dokumentere hva som ble drøftet i oppstartsmøtet og resultatet av drøftelsene. Referatet skal redegjøre for de forutsetninger forslagsstiller og planmyndigheten er blitt enige om skal gjelde for det videre planarbeidet. Referatet skal også på en systematisk og mest mulig forpliktende måte angi hva som er partenes ansvar og oppgaver i det videre arbeidet. Dersom planforslaget fremstilles i overensstemmelse med det som fremgår av referatet, vil det også lette kommunens videre behandling av dette.

§ 3 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven har nærmere regler om referatet. Bestemmelsen må forstås som minimumskrav. Referatet skal sendes forslagsstiller innen rimelig tid etter møtet. Departementet har i lovforarbeidene

forutsatt at det bør skje senest innen 2 uker etter at møtet ble avholdt, men annen frist kan avtales.

Det er kommunen som er ansvarlig for å utarbeide referatet. Det skal sendes til forslagsstiller innen rimelig tid etter møtet. Mange kommuner har en fast mal som benyttes. Det anbefales at referatet skrives underveis i møtet, og at det deles ut til deltagende parter ved slutten av møtet. Det må fremgå hvem som er til stede i møtet og det bør tydelig fremgå av overskriften at det er referat fra oppstartmøte, slik at det ikke er tvil om møtets formelle rolle.

Referatet skal inneholde opplysninger om de temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om, vesentlige punkter det er uenighet om og punkter som gjenstår å avklare. Det skal redegjøres for vurderingen av punktene som er nevnt i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 2 andre ledd bokstav a til i. Kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt skal også fremgå av referatet, og om det er aktuelt å bringe planen inn for regionalt planforum. Referatet bør også så langt som mulig inneholde felles målformuleringer, tydelig ansvarsdeling, klare milepæler mv. og omtale behovet for dialog og løpende avklaringer mellom forslagsstiller og kommunen underveis i det videre planarbeidet.

Det er et siktemål at referatet skal legges til grunn for forslagsstillers og kommunens videre arbeid med planen. Det er følgelig viktig at man så langt mulig blir enige om det som er krevende vurderingstema og hvordan de skal løses. Brudd på de forutsetninger som fremgår av referatet vil kunne føre til at planarbeidet blir forsinket og samarbeidet vanskeliggjort.

En del av kommunens vurderinger som kommer til uttrykk i referatet fra oppstartsmøtet vil kunne ha en mer bindende karakter enn andre. Det vil kunne gjelde prosessledende beslutninger, og forståelsen av overordnede rammer som kommunen har fortolket og operasjonaliserer i forhold til det foreliggende prosjektet. Andre vil fremstå mer som råd, veiledning, og ønskemål som må anses som innspill til forslagsstillers videre arbeid med planen. På en del punkter vil det kunne være uenighet både om forståelsen av de overordnede rammene og de planfaglige rådene. Eventuell uenighet på vesentlige punkter skal fremgå av referatet fra oppstartsmøte. Kommunen bør si tydelig fra til forslagsstiller dersom den mener at elementer i forslagsstillers forslag neppe vil bli vedtatt i kommunestyret.

Et viktig punkt i oppstartsmøtet er å avklare om kommunen vil anbefale forslagsstiller å gå videre med planarbeidet eller om kommunen vil stoppe planinitiativet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd. Beslutningen om å stoppe planinitiativet er ikke et enkeltvedtak som kan påklages, men beslutningen skal være skriftlig. Dersom kommunen i oppstartsmøtet varsler at den vil stanse planarbeidet, skal det gis en kort begrunnelse for dette i referatet. Det fremgår av lovforarbeidene til plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd at det i prinsippet er samme lave terskel for kommunen til å stoppe et planinitiativ etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd som det er til å unnlate å fremme et planforslag etter plan- og bygningsloven § 12-11 andre ledd. Begge avgjørelsene beror på et fritt skjønn. Planinitiativ bør likevel ikke stoppes hvis det vil være mulig å gjøre justeringer i planarbeidet som gjør det sannsynlig at planen vil bli vedtatt.

Beslutning om å stoppe et privat planinitiativ skal tas så tidlig som mulig i oppstartfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Dersom kommunen ønsker et bedre grunnlag for beslutningen, f.eks. ved å ta planforslaget opp i regionalt

planforum, skal det avtales en utsatt frist. Beslutning om å stoppe et planinitiativ kan ikke påklages, men forslagsstiller kan kreve spørsmålet forelagt kommunestyret til vurdering.

## Politisk foreleggelse

Plan- og bygningsloven § 12- 8 første ledd og § 4 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven har nærmere regler om foreleggelse av uenighetspunkter for kommunestyret (eller et utvalg når myndigheten er delegert).

Hvis det er uenighet mellom forslagsstiller og kommunen på punkter som er av vesentlig betydning, f.eks. om forutsetninger for planarbeidet som har utredningsmessig eller kostnadmessig betydning for planprosessen eller innholdet i planforslaget, og som det er nødvendig å få avklart tidlig, skal forslagsstiller kunne kreve at uenighetspunktene blir forelagt et politisk utvalg eller kommunestyret til endelig avklaring. I lovforarbeidene er det forutsatt at uenighet av mer bagatellmessig art faller utenfor ordningen med foreleggelse. Uenighetspunktene bør således være av en viss betydning. Også administrasjonen i kommunen kan ta initiativ til slik foreleggelse hvis den mener det er påkrevd. Det bør fremgå av referatet når foreleggelse kan forventes å skje og hvilket organ (kommunestyret eller utvalg) det i tilfelle er tale om.

Kommunen skal sørge for at foreleggelsen skjer innen rimelig tid etter at kravet er fremsatt. Alle premisser og føringer som kommer fra den politiske behandlingen av referatet fra oppstartsmøtet vil i praksis være førende både for administrasjonen og forslagsstiller. Vedtaket fra den politiske behandlingen skal vedlegges referatet fra oppstartsmøtet og følge dette i all videre saksgang.

## Planoppstart

Varsling og kunngjøring av planoppstart kan ikke skje før kommunen har gitt klarsignal til forslagsstiller om dette. Der det er fremmet krav om foreleggelse for politisk utvalg eller kommunestyret, og foreleggelsen kan få betydning for innholdet i varselet, må planoppstarten utsettes for å unngå ny varsling senere.

Varselet om at planarbeidet starter opp etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd, skal ha vedlagt planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet eller opplyse om hvor det er tilgjengelig.

Kunngjøringen om at planarbeidet starter etter plan- og bygningsloven § 12-8 tredje ledd skal gi opplysninger om hvor planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet er tilgjengelig for innsyn.

### **3.3.3 Varsel om oppstart av planarbeidet**

#### Hvem skal varsles?

Planarbeidet kan ikke starte før kommunen har samtykke til dette, jf. plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd siste punktum. Det er et lovkrav at forslagsstiller må ha mottatt skriftlig underretning om samtykke til varsling og kunngjøring. Etter at samtykke er avgitt kan kommunen ikke stanse planarbeidet i medhold av bestemmelsen i første punktum.

Reglene om kunngjøring og varsling fremgår av plan- og bygningsloven § 12-8 tredje ledd. Det fremgår her at forslagsstiller skal kunngjøre en melding om oppstart av planarbeidet i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom elektroniske medier. Registrerte

grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet, samt naboer til planområdet, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om at planarbeidet tas opp. Etter tredje ledd skal avgrensningen av planområdet også angis. Det vanlige er at dette skjer ved et kartutsnitt over planområdet.

Berørte offentlige myndigheter vil normalt være:

- Alle kommunale etater som kan komme til å bli berørt av planen, eller som forvalter offentlige interesser som kan bli berørt, eksempelvis veietat, vann- og avløpsetat, grønn etat, ev. brann- og redningsvesenet.
- Kommunale, interkommunale eller private selskaper som har ansvar for offentlig infrastruktur av typen vann- og avløp, strøm, renovasjon, fjernvarme, brann- og redningsvesenet.
- Fylkeskommunen.
- Fylkesmannen.
- Andre statlige fagmyndigheter som berøres av planarbeidet. Oversikt over fagmyndigheter med innsigelseskompetanse og deres ansvarsområder framgår av [vedlegg til rundskriv H-2/14](#).
- Sametinget, i de fylker og kommuner der Sametinget har innsigelsesmyndighet.
- Nabokommuner.
- Velforeninger, berørte organisasjoner etc.

Naboer til planområdet skal varsles i den grad de blir direkte berørt. Naboeiendommer er eiendom som har felles grense til planområdet. Disse skal alltid varsles. Normalt bør man også varsle eiendommer hvor kun en vei, gate, elv eller annet areal ligger imellom denne og planområdet (gjenboereiendommer).

Noen kommuner praktiserer at alle grunneiere i en avstand av inntil 50 meter fra planområdet også skal varsles. For enkelte tiltak kan det være aktuelt å trekke grensen enda videre og varsle de som ligger innenfor planområdets influensområde. Det kan være knyttet for eksempel til synlighet, støy, trafikkpåvirkning eller andre forhold som berører direkte dem som bor innenfor influensområdet. Listen over de som er varslet skal sendes kommunen sammen med planforslaget. Manglende varsling av direkte berørte vil være saksbehandlingsfeil.

## Kunngjøring

Forslagsstiller skal alltid kunngjøre et varsel om oppstart av planarbeidet i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom elektroniske medier. Med elektroniske medier har departementet lagt til grunn at man kan bruke kommunens nettsted eller nettavis som er alminnelig lest på stedet. Det er ikke noe krav om at kommunen skal bygge opp en slik tjeneste, men en rekke kommuner har også åpnet for at oppstart av private planer kan kunngjøres på kommunens nettsted. Det er i tilfelle viktig at kunngjøringene er lett tilgjengelige, og at det går tydelig frem hvor i prosessen planen er. Der det ikke finnes tilbud om å benytte kommunens nettsted må man bruke en nettavis som er alminnelig lest på stedet. Enkelte nettaviser har etablert tilbud om egne sider for kunngjøringsannonser.

For planer som krever konsekvensutredning skal det oftest også kunngjøres et forslag til planprogram.

Alle kunngjøringene om oppstart skal ha med et kart. Kartet må utformes slik at det tar hensyn til det formatet det skal presenteres i. Aviser har ofte svakt trykk, og da blir kart med smale 0,5 pkt. linjer svært utydelig. For disse kartene anbefales det at:



- Plangrensene bør trekkes opp med bred stiplet linje.
- Planområde gis navn (kommune/bydel/gårdsnavn/gnr/bnr) og areal angis.
- Sentrale vei(er) bør tegnes inn med bred linje og navngis.
- Sentrale/kjente bygninger eller terrengformasjoner i eller i umiddelbar nærhet av planområdet merkes og navngis.

Hensikten med kartet er at det skal være lesbart og forståelig for alle slik at man umiddelbart ser hvor planområdet ligger.

Annonseren må ellers inneholde nødvendig informasjon om:

- Hvilken type planarbeid som settes i gang (områderegulering eller detaljregulering) og om det varsles konsekvensutredning, eventuelt med planprogram.
- Hvilken lovhjemmel planarbeidet har.
- Avgrensning av planområdet (på kart).
- Hvilke arealformål som er de mest aktuelle.
- Hvem som er forslagsstiller og planlegger.
- De merknadsfrister som gjelder.
- Hvor merknader skal sendes.
- Dato for ev. informasjonsmøte dersom det er bestemt.
- Hvor det kan hentes mer informasjon (telefon, e-post, nettside).

Dersom planmyndigheten finner at reguleringsplan ikke utløser konsekvensutredning, skal dette begrunnes og fremgå av varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet. Det bør i annonsen henvises til hvor planmyndighetens begrunnelse finnes. Hvis det henvises til et nettsted, må denne siden være oppdatert med relevant informasjon før annonsen står i avisen.

### Direkte varsel om planoppstart (varselbrev)

En avisannonse tjener først og fremst som informasjon til allmennheten. Berørte offentlige instanser skal varsles direkte, på en hensiktsmessig måte. En bør sikre seg at en har fått en bekreftelse på at varselet er mottatt, noe de fleste offentlige instanser genererer automatisk ved elektronisk innsendelse til deres postmottak. Hva som er en hensiktsmessig måte kan variere, men underretning pr. brev eller e-post vil være kurant. Det skal også sendes direkte varsel til grunneiere innenfor planområdet og berørte naboer. Varselet skal inneholde den samme informasjonen som annonsen, i tillegg til utskrift av et mer detaljert kart med gårds- og bruksnummer (evt. adresser) som gjør det enklere for de berørte partene å se hvordan planområdet innvirker på deres eiendom.

Varselet må gi tilstrekkelig informasjon om planarbeidet slik at det gir grunnlag for meningsfulle tilbakemeldinger. Det er en grunnleggende forutsetning for at parten skal kunne ta stilling til hvordan planen kan berøre deres interesser, om det er behov for særskilte utredninger, eller om viktige nasjonale/regionale interesser blir berørt av arbeidet.

Varselet tilpasses den aktuelle saken, og bør inneholde informasjon om:

- Hva overordnet plan (kommuneplan/kommunedelplan/områdeplan) sier om formål, byggehøyder og tomteutnyttelse.
- Hva ev. gjeldende reguleringsplan sier og hvordan denne tenkes endret.
- Avgrensning av planområdet.
- Vurderingen av om planen krever/ikke krever konsekvensutredning.
- Saksgangen for den aktuelle reguleringsplanen.
- Hvilke muligheter det gis for å påvirke planen på de ulike stegene i planprosessen.
- Opplegget for aktiv medvirkning.

- Hvor det kan hentes inn mer informasjon om planarbeidet.

Dersom kommunal myndighet har vurdert spørsmålet om konsekvensutredning og kommet til at planen ikke utløser konsekvensutredning, skal det fremgå av varselet. For planer som omfattes av forskriften om konsekvensutredning gjelder særskilte regler. I slike tilfeller skal det normalt lages et planprogram som skal sendes på høring til berørte myndigheter og interesseorganisasjoner, se eget kapittel om konsekvensutredning. Høringsbrevet vil da være varsel om planoppstart. Forslag til planprogram skal også legges ut til offentlig ettersyn. Dette skal normalt skje samtidig med varsling av planoppstart.

Det er ikke noe krav om at berørte parter skal ha tilsendt forslag til planprogrammet, men det skal fremgå av varselet at de kan få planprogrammet tilsendt ved henvendelse og hvor det er tilgjengelig på nett. Forslag til planprogrammet skal være tilgjengelig på kommunens nettsider, og det bør også ligge tilgjengelig på nettsiden til planfaglig konsulent. Varselet skal formuleres slik at personer uten innsikt i plan- og bygningsloven og planterminologi forstår innholdet. Varselet bør signeres av den personen som skal ha hovedansvar for planarbeidet. Husk å inkludere telefonnummer, e-postadresse, og nettadresse.

## Merknadsfrister

For planer som omfattes av forskriften om konsekvensutredning er fristen for å uttale seg til forslaget til planprogram minst seks uker.

For øvrige oppstart av planprosesser bør det settes en rimelig høringsfrist (f.eks. minimum 30 dager, jf. bestemmelsen i [forvaltningsloven § 11a](#) om 1 måned). Rimelig frist er ikke definert og praksis varierer. Fristene bør ta hensyn til ferier. Varsles oppstart like før sommerferien, bør man utvide uttalefristen. Fristen for uttalelse gjelder både for private og for offentlige instanser. Oversittes fristen med noen dager, bør imidlertid ikke det ha betydning, men kommer merknad inn så sent at det forsinker den videre prosessen å skulle ta hensyn til denne, må ikke forslagsstiller innarbeide denne uttalelsen i sin utredning, men alle merknader må videresendes kommunen. En ny mulighet for uttalelse kommer i forbindelse med offentlig ettersyn og høring av forslag til reguleringsplan.

### 3.3.4 Planoppstart med utarbeidelse og fastsetting planprogram

For reguleringsplaner som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram, vil planoppstart innebære utarbeidelse og høring av et forslag til planprogram.

Forslagsstiller skal sende forslaget til planprogram på høring og legge det ut til offentlig ettersyn normalt samtidig med varsel om planoppstart.

I planprogrammet skal det redegjøres for formålet med planarbeidet, planprosessen, alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger.

Ved vurdering av hva en konsekvensutredning skal inneholde, er det viktig å legge vekt på informasjon som har betydning for at det skal kunne tas en beslutning i saken. Det må vurderes konkret hva som er relevante utredninger som skal legge grunnlag for å kunne ta stilling til om en plan skal vedtas. Både omfang av utredningen, og temaene som utredes, vil avhenge av den konkrete planen og egenskaper ved området. Planmyndigheten må også vurdere om det må skaffes ny informasjon ved å gjennomføre undersøkelser, samle inn data e.l.

Berørte myndigheter og andre berørte interesser gir innspill om nødvendige utredningsbehov i forbindelse med varsel om planoppstart. Ansvarlig myndighet har anledning til å avslutte saksbehandlingen ved å unnlate å fastsette et planprogram etter høring. Denne beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse, jf. plan- og bygningsloven § 12-9 tredje ledd.

Dersom berørte eller statlige myndigheter vurderer at planen kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale hensyn innenfor eget ansvarsområde, skal dette fremgå av høringsuttalelsen. Kommunen skal vurdere behovet for, og hvis nødvendig, gjennomføre et offentlig møte om planprogrammet før det fastsettes.

Kommunen skal fastsette planprogrammet innen 10 uker etter at høringsfristen har utløpt. Kommunen skal da redegjøre for høringsuttalelsene og hvordan disse er vurdert og ivaretatt i fastsatt planprogram. Ved fastsettingen av planprogrammet skal kommunen i nødvendig grad gi retningslinjer for planarbeidet, herunder om metodebruk og utredningsbehov.

## 3.4 Utredningstema, planbeskrivelse og dokumentasjonskrav

### 3.4.1 Fag- og utredningstema i planleggingen

Kommunene skal ivareta mange ulike hensyn i planleggingen. Når det utarbeides reguleringsplaner, er det viktig at virkninger for relevante tema er godt nok belyst. Det er også viktig at temaet blir ivaretatt ved gjennomføringen av planer.

De viktigste hensynene er nevnt i formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-1, og i § 3-1 om oppgaver og hensyn i planleggingen. Det er imidlertid mange flere hensyn og disse kan finnes i enkeltbestemmelser, statlige planretningslinjer og bestemmelser og i Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. I tillegg kommer mange særlover som påvirker arealbruk og samfunnsplanlegging. Dersom et hensyn ikke er godt nok ivaretatt, kan planforslaget bli møtt med innsigelse. Se [retningslinjer for innsigelse i plansaker](#) etter plan- og bygningsloven ([rundskriv H-2/14 med tilhørende brev](#) fra kommunal- og moderniseringsministeren).

Forskriften om konsekvensutredninger § 21 angir hvilke tema som kan inngå i en konsekvensutredning. Denne temaoversikten kan benyttes som et utgangspunkt for vurderingen av hvilke tema som skal utredes i planleggingen generelt og kan derfor fungere som en sjekklister uavhengig av om planen kommer inn under forskriften om konsekvensutredning eller ikke:

- naturmangfold, jf. naturmangfoldloven
- økosystemtjenester
- nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål
- kulturminner og kulturmiljø
- friluftsliv
- landskap
- forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)
- vannmiljø, jf. vannforskriften
- jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser
- samisk natur- og kulturgrunnlag
- transportbehov, energiforbruk og energiløsninger

- beredskap og ulykkesrisiko
- virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred
- befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen
- tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett
- barn og unges oppvekstvilkår
- kriminalitetsforebygging
- arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

Listen er ikke uttømmende, og det må vurderes i den konkrete reguleringsplanen hva som vil være relevant å utrede.

Både for saker som skal konsekvensutredes og planer som bare skal ha planbeskrivelse vil det alltid måtte gjøres en vurdering av hvilke tema som er relevant og hvilke forhold det vil være særlig viktig å få belyst tilfredsstillende i den konkrete reguleringsplanen. I KU-forskriften heter det således at «konsekvensutredningens innhold og omfang skal tilpasses den aktuelle planen, og være relevant for de beslutninger som skal tas».

### **3.4.2 Forholdet mellom planbeskrivelse, konsekvensutredning og ROS-analyse.**

Alle planer etter plan- og bygningsloven skal ha en planbeskrivelse, jf. plan- og bygningsloven § 4-2 første ledd. For noen planer er det krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 4-2 annet ledd. Etter plan- og bygningsloven § 4-3 er det krav om at det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse, dersom planen tilrettelegger for utbyggingsformål. Resultatene av ROS-analysen innarbeides i planbeskrivelsen og i konsekvensutredningen. Selve ROS-analysen kan vedlegges henholdsvis planbeskrivelsen eller konsekvensutredningen.

Planbeskrivelsen vil normalt være mindre omfattende når det ikke er krav om konsekvensutredning. For planer som omfattes av krav om konsekvensutredning gjelder mer detaljerte regler, jf. plan- og bygningsloven § 4-2 andre ledd. De nærmere kravene til innhold i konsekvensutredninger fremgår av kapittel 5 i forskriften om konsekvensutredninger.

Innhold og detaljeringsgrad i konsekvensutredningen vil for reguleringsplaner for vedlegg I-tiltak bli fastsatt på bakgrunn av høring av et forslag til planprogram. For reguleringsplaner som omfattes av vedlegg II vil dette, som for øvrige plansaker, skje blant annet på grunnlag av dialog i oppstartsmøtet og basert på innspill ved varsel om planoppstart.

Kravene i KU-forskriften er blant annet innhenting av ny kunnskap hvis slik informasjon mangler om viktige forhold, at utredninger og feltundersøkelser skal følge anerkjent metodikk og utføres av personer med relevant faglig kompetanse, krav om redegjørelse for metode, kilder og usikkerhet. For saker som konsekvensutredes er det også krav om at data som er samlet inn i arbeidet med konsekvensutredningen skal systematiseres i samsvar med standarder når slike foreligger og gjøres tilgjengelig slik at dataene kan legges inn i offentlige databaser.

Planforslag med konsekvensutredning skal normalt utgjøre et samlet dokument. Det skal utarbeides et ikke-teknisk sammendrag av konsekvensutredningen.

### 3.4.3 Planbeskrivelsen

#### § 4-2 Planbeskrivelse og konsekvensutredning

Første ledd:

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.

#### Formålet med planbeskrivelsen

Alle reguleringsplaner utarbeidet etter plan- og bygningsloven av 2008 skal bestå av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Planbeskrivelsen skal inngå i kommunens planregister sammen med plankart og reguleringsbestemmelser, og den må være oppdatert når det gjelder den planløsningen kommunestyret har vedtatt. Planbeskrivelsen skal inngå i planforslaget som sendes på høring. Mangler ved planbeskrivelsen vil kunne være en saksbehandlingsfeil.

Planbeskrivelsen skal beskrive planens mål, hovedinnhold og virkninger, og tilpasses omfanget i den enkelte plansaken. I planbeskrivelsen kan bestemmelsene til planen forklares, utdypes og begrunnes nærmere. Det er derfor viktig at den gir en nøyaktig og god fremstilling av planforslaget, og hvordan det endrer planområdet og påvirker omgivelsene. For å gi et best mulig grunnlag for medvirkning og beslutninger er det viktig at planbeskrivelsen får frem alle sider ved planen og gir en riktig beskrivelse av planforslaget.

Fordi planbeskrivelsen skal være et grunnlag for senere tolkning av vedtatt plan, er det viktig at den gir en dekkende beskrivelse av selve planløsningen som ligger til grunn for det endelige planvedtaket. Planbeskrivelsen må også gjøre rede for hensynene bak planbestemmelser og plangrep, for å kunne være tolkningsgrunnlag ved søknad om dispensasjon. Det innebærer at planbeskrivelsen må oppdateres etter høring og offentlig ettersyn og etterfølgende planbehandling slik at den beskriver den vedtatte planløsningen.

#### Innholdet i planbeskrivelsen

Planbeskrivelser til reguleringsplaner bør følge en enhetlig hovedstruktur og ha et innhold som samsvarer med det formålet de har. For å oppfylle formålet, må planbeskrivelsen inneholde en omtale av:

- Formålet med planen og hvilket område og eiendommer den omfatter.
- Hvilke overordnede føringer som gjelder for planområdet og gjeldende planstatus, herunder planens forhold til andre planer som gjelder for området og om planen er i samsvar med overordnede planer.
- Planløsningen med eventuelle alternativ.
- Planens virkninger for planområdet og omgivelsene, som f.eks. barn og unge, samfunnssikkerhet, naturmangfold etc.
- Hvordan planen skal gjennomføres, herunder forholdet til sektorlover.

Planbeskrivelsen bør være kort og presis for å gi bedre innsyn for beslutningstakere og andre involverte, og gjøre det enklere å bearbeide den frem til den skal til planregisteret som del av en komplett vedtatt reguleringsplan. Planbeskrivelsen skal fremstilles skriftlig. Figurer,

bilder og illustrasjoner bør tas med der det gjør fremstillingen enklere. Planbeskrivelsen skal ha en oversiktlig og ensartet struktur.

I mange kommuner er det en praksis med å knytte veiledende retningslinjer som utfyller planbestemmelsene til planen. Slike retningslinjer er det naturlig å ta inn som en del av planbeskrivelsen. Dersom de tas inn i samme dokument som planbestemmelsene, må det gå tydelig fram at retningslinjene ikke er en del av de bindende bestemmelsene. De må ikke gå på tvers av rettslig bindende bestemmelser.

Slike retningslinjer vil kunne gi ytterligere holdepunkter for hvordan enkeltsaker skal behandles i planområdet. De kan brukes for å klargjøre:

- Hvordan det faktiske og det rettslige innholdet er å forstå.
- Hvordan planbestemmelsene kan påregnes praktisert.
- De kan illustrere hvordan bestemmelsene kan brukes – f.eks. i utforming, volumer, osv.

## Nærmere om innholdet i de ulike delene av planbeskrivelsen

### *Planens formål og planprosessen*

Her skal det gis en beskrivelse av hva reguleringsplanen konkret skal løse, enten det gjelder utbygging eller vern. I tillegg skal det gis en kort oversikt over planprosessen.

### *Planområdet og eiendommer som omfattes*

Her skal det gis en oversikt over planområdet og hvilke eiendommer (gnr/bnr) som omfattes av planforslaget. Planområdet fremgår av plankartet, men det er likevel vanlig og nyttig å gi en oversikt over planområdets beliggenhet i en større sammenheng.

I store reguleringsplaner, som for eksempel store områdereguleringer for byområder med mange eiendommer, kan det være hensiktsmessig å gi en oversikt over berørte eiendommer i vedlegg fremfor å ta det direkte inn i planbeskrivelsen.

Planområdet og hvilke eiendommer som omfattes av planområdet vil kunne endre seg gjennom planprosessen, fra planarbeidet varsles til vedtatt plan. Alle eiendommer som kan bli berørt av planområdet skal inngå i varslingen av planarbeidet, men i noen plansaker vil planforslaget og den vedtatte planen ikke omfatte hele det varslede området.

Planbeskrivelsen må da oppdateres slik at det er bare de eiendommer som inngår i planforslag og endelig vedtatt plan som tas med, men en oversikt over hvilke eiendommer som ble varslet ved oppstart kan gjerne fremgå av et vedlegg.

### *Planstatus og overordnede føringer*

I de fleste reguleringssituasjoner vil planstatus og overordnede føringer fremgå av overordnede planer for området, det vil si kommuneplanens arealdel og samfunnsdel, kommunedelplaner eller områderegulering (når det utarbeides detaljregulering der det foreligger områderegulering).

Dersom det er andre overordnede føringer som gjelder spesielt for planområdet og som er relevante for planløsningen (verneplaner, utbyggingsplaner for infrastruktur, tematiske planer som utdyper kommunedelplanen, regionale planer/bestemmelser som ikke er innarbeidet i kommuneplanen, med videre), bør disse også omtales. Andre føringer kan være gitt i plan

for oppfølging fra helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse for kommunen (jf. [Sivilbeskyttelsesloven](#)).

Det er ikke nødvendig å oppgi nasjonale føringer i form av retningslinjer, forskrifter og lover som gjelder generelt (for eksempel støy, kulturminner, naturmangfold, forurensning, byggegrenser mot veg og jernbane, med videre), dersom dette ikke berører plansaken og derfor må omtales i planbeskrivelsen.

Gode overordnede planer vil generelt forenkle planarbeidet og arbeidet med planbeskrivelsen.

### *Situasjonsbeskrivelsen*

Situasjonsbeskrivelsen skal gi en relevant oversikt over dagens situasjon i og i tilknytning til planområdet. Situasjonsbeskrivelsen er viktig for å synliggjøre hvilke verdier og hensyn det er i og i tilknytning til planområdet. Kunnskap om verdier og hensyn i planområdet gir et grunnlag for å utvikle en planløsning, men er også et grunnlag for å beskrive virkningene av planen i planbeskrivelsen.

Situasjonsbeskrivelsen må i praksis komme tidlig i planarbeidet for å kunne utvikle gode planløsninger. Det kan ligge mye materiale i foreliggende databaser og registreringer, men i en del reguleringsplaner må det gjøres egne registreringer for eksempel knyttet til samfunnssikkerhet, naturmangfold, barnetråkk, støy, trafikkforhold eller kulturmiljø for å få et relevant kunnskapsnivå.

Situasjonsbeskrivelsen er også en viktig arena for medvirkning og innhenting av informasjon fra innbyggere, interessegrupper og berørte myndigheter. I mange plansaker kan lokalkunnskap være nødvendig for å få en god situasjonsforståelse.

I planbeskrivelsen bør situasjonsbeskrivelsen gjøres kort og presis med bruk av illustrasjoner og tematiske kart når det er hensiktsmessig. Er det ulike/flere syn på verdier og prioriteringer bør dette omtales.

### *Mulighetsvurderinger*

I alle reguleringsplaner gjøres det ulike former for mulighetsvurderinger som grunnlag for å utvikle en planløsning med eventuelle alternativer. Dette spenner fra enkle vurderinger av kryssløsninger i en mindre reguleringsplan, til større mulighetsstudier i reguleringsplaner for byutvikling, samferdselsanlegg, hytte- og reiselivsplaner og andre typer utbyggingsformål.

I noen reguleringsplaner vil mulighetsvurderingene og medvirkningsprosessene kunne ha stor interesse for berørte og bør inngå i planbeskrivelsen når planen legges ut til høring og offentlig ettersyn. Berørte vil da kunne få mer informasjon om hva som har vært vurdert (alternativer), og hvorfor planforslaget er utformet som det er.

Mulighetsvurderingene vil også kunne være til nytte i planbeskrivelsen som følger den vedtatte planen, dersom de er med på å begrunne den vedtatte planløsningen.

### *Beskrivelse av planløsning med eventuelle alternativer*

Beskrivelsen av planløsningen er en viktig del av planbeskrivelsen og må på en god og presis måte beskrive hva den faktiske planløsningen omfatter. Det vil i de fleste

reguleringsplaner være nødvendig med referanse til planformål, hensynssoner og bestemmelser for å gi en fullverdig beskrivelse av planløsningen.

I beskrivelsen av planløsning bør det gå frem hvordan ulike interesser og hensyn er ivaretatt på en etterrettelig og etterprøvbart måte. Beskrivelsen av planløsning skal ikke være et «salgsdokument», men gi en ryddig og relevant beskrivelse.

I de reguleringsplanene der det følger med alternative løsninger til høring og offentlig ettersyn, må det gis en beskrivelse av de ulike alternativene som legges ut. Når planen er vedtatt må beskrivelsen av planløsning være rettet mot det vedtatte alternativet. De andre alternativene kan legges inn i mulighetsvurderingene dersom dette vurderes som hensiktsmessig.

#### *Virksomheter av planen*

I planbeskrivelsen skal det for alle reguleringsplaner gis en beskrivelse av planens relevante virkninger for miljø og samfunn, jf. plan- og bygningsloven § 4-2. Det vil være dagens situasjon og den foreslåtte planløsningen med eventuelle alternativer som er utgangspunktet for virkningsbeskrivelsen.

Med dagens situasjon menes dagens faktiske situasjon i og i tilknytning til planområdet og den bruken området har eller vil få med dagens planstatus. For reguleringsplaner som omfatter omorganisering av ubebygde områder vil det innebære at en beskriver dagens situasjon og hvorvidt denne vil kunne fortsette uendret.

For reguleringsplaner i utbygde områder og områder der det foreligger vedtatte planer for utbyggingsformål må planforslaget vurderes i forhold til gjeldende planstatus og arealbruk. Det kan ha betydning for om planforslaget vurderes å ha positive eller negative virkninger for eksempel når det gjelder trafikk, naturfarer, inkludert klimaendringer, kritisk infrastruktur, støv og andre miljørelaterte virkninger, men også forhold knyttet til boligforsyning, tilgang på næringsarealer, tilgang på byrom/offentlige uterom, forbindelser for gående og syklende, og andre samfunnsmessige behov den nye planen legger til rette for.

Beskrivelsen av virkningene bør være kort og presis og vil i de fleste regulerings saker ikke trenge egne utredninger. Det er viktig at det er de relevante virkningene som beskrives. Beskrivelsen må stå i forhold til planens kompleksitet og omfang. Selv om temaene som skal beskrives vil være like for planer med og uten krav om konsekvensutredning, vil omfanget som regel være mindre i planer uten slik konsekvensutredningskrav. Dette beskrives nedenfor.

#### *Plan gjennomføring, utbyggingsavtale*

Planbeskrivelsen bør gi en omtale av hvordan reguleringsplanen skal gjennomføres. I reguleringsplan som følges av utbyggingsavtale vil det være naturlig å gi en kort omtale av utbyggingsavtalen. Selve utbyggingsavtalen skal alltid være et eget dokument uavhengig av planbeskrivelsen. Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen for området er vedtatt.

Dersom det i bestemmelsene til reguleringsplanen er satt krav til nærmere undersøkelser, jfr. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 12, eller fordeling av arealverdier og kostnader for felles tiltak, jfr. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 13, bør det gis en kort omtale av bakgrunnen for



og hensikten med bestemmelsen i planbeskrivelsen. Bestemmelser av denne type vil i liten grad være selvforklarende.

I noen reguleringsplaner vil det kunne foreligge egne dokumenter i form av kvalitetsprogram, miljøoppfølgingsprogram eller andre dokumenter som legger føringer for gjennomføringen av planen. Disse bør omtales kort i planbeskrivelsen, og ligge som vedlegg til denne. Kvalitets- og miljøoppfølgingsprogrammene kan gjøres juridisk bindende dersom det knyttes til fellesbestemmelser om utforming.

Beskrivelsen av plangjennomføringen bør være kort og presis. I mange plansaker vil det være naturlig å ha et eget kapittel om dette, mens i enkelte plansaker kan det være mer hensiktsmessig å omtale plangjennomføringen i beskrivelsen av planløsning.

#### *Vedlegg*

Særskilte utredninger (som for eksempel om flom- og skredutredninger/kartlegginger, trafikk, grunnforhold, naturmangfold, støy, urban struktur med offentlige uterom/byrom, kulturmiljø, mulighetsanalyser med videre) bør legges som vedlegg til planbeskrivelsen. I planbeskrivelsen tas det kun med et presist sammendrag. Dette er særlig relevant for større kompliserte reguleringsplaner, men kan også gjelde mindre planer der enkelte tema utredes nærmere.

### Forholdet mellom saksfremlegg og planbeskrivelse

Planbeskrivelsen vil være et viktig underlag for saksopplysningene i saksutredningen til plansaken, når denne behandles, og for saksbehandlers vurderinger og konklusjon/anbefaling.

I saksfremlegget til plansaken vil planbeskrivelsen ligge vedlagt saken sammen med plankart og bestemmelser.

I journalpostene til arkivsaken vil det være en komplett oversikt over innspill, uttalelser og dokumenter i saken. For store reguleringssaker kan dette være et omfattende underlag.

#### **3.4.4 Risiko- og sårbarhetsanalyse**

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

Første ledd:

Ved utarbeidelse 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 slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap.

Etter plan- og bygningsloven § 4-3 skal alle planer for utbygging ha en risiko- og sårbarhetsanalyse. Den kan enten inngå som et kapittel i planbeskrivelsen, eller ligge som vedlegg der det bare tas inn et kort sammendrag i planbeskrivelsen. Begrepet «*utbygging*» henviser til at arealplaner er underlagt kravet om ROS-analyse. Det er ikke et krav om ROS-analyse ved utarbeidelse av planstrategi eller kommuneplanens samfunnsdel. Der kommuneplanens arealdel eller reguleringsplaner ikke inneholder forslag til «*utbygging*», for eksempel for verneområder, vil det heller ikke være krav om at det foretas en ROS-analyse. Det er i bestemmelsen ikke differensiert mellom behandlingen av risiko- og sårbarhetsforhold på de ulike plannivåene.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) er en systematisk fremgangsmåte for å beskrive og/eller beregne risiko. Risikoanalysen utføres ved kartlegging av uønskede hendelser og årsaken til og konsekvenser av disse.

Reguleringsplaner omfatter ulike plansituasjoner og utbyggingstiltak med ulike konsekvenser for samfunnssikkerhet. Det sentrale med ROS-analyse til reguleringsplaner er en systematisk gjennomgang for å beskrive risiko og hvordan dette er håndtert i planen. ROS-analyser for reguleringsplaner skal følge opp ROS-analysen fra kommuneplanens arealdel og dermed fange opp mer og detaljert kunnskap. I en detaljregulering innenfor et område med områderegulering, må en ROS-analysen bygge på analysen fra områdereguleringen.

Det kan brukes ulike metoder for en slik systematisk gjennomgang, med ulik grad av involvering av berørte etater i kommunen, myndigheter og andre, som kan bidra til å beskrive risiko.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har flere [veiledere knyttet til ROS](#) på sine nettsider.

### **3.4.5 Bruk av planprogram for å effektivisere planprosessen**

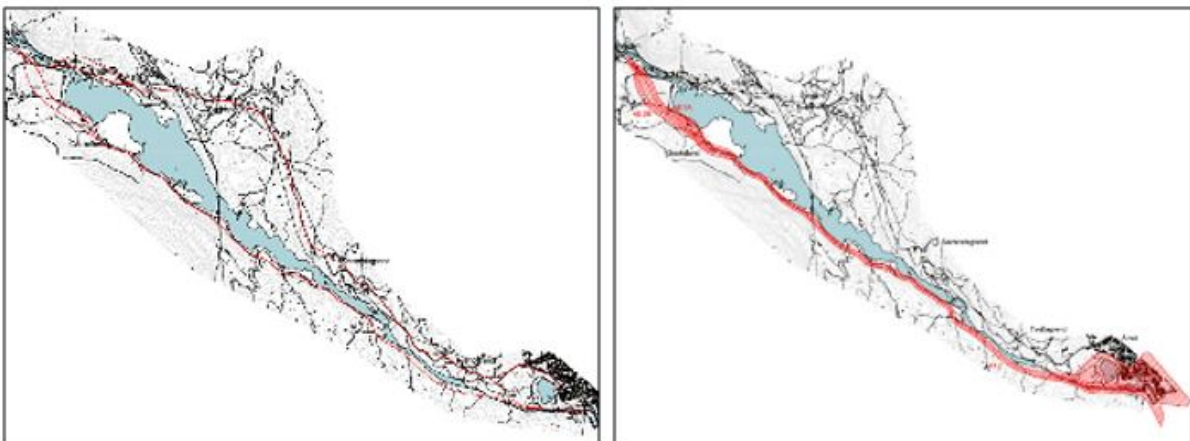
[Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven](#) omfatter mekanismer som kan effektivisere planprosessen. Planprogram kan benyttes til å avklare og fastsette overordnede rammebetingelser for arbeidet med senere reguleringsplaner for et område (KU-forskriften § 32 annet ledd). Dette gjelder også for flere pågående reguleringsplanprosesser innenfor et større område.

Planprogram og eventuelt konsekvensutredning kan også benyttes til å ta stilling til hvilke alternative lokaliteter man gjennomfører et konkret reguleringsplanarbeid for etter plan- og bygningsloven. Bruk av planprogram eller planprogram med konsekvensutredning til å utrede og avklare alternativer og konsekvenser av disse vil særlig være aktuelt ved planlegging av store utbyggingstiltak, der spørsmålet om lokalisering er uavklart og der lokalisering i flere kommuner er aktuelt. Kommunen tar da stilling til lokalisering ved fastsetting av planprogrammet. En slik prosess forutsetter at virkningene er tilstrekkelig belyst på et overordnet nivå i arbeidet med planprogram. Denne fremgangsmåten kan også brukes for avklaringer på overordnet plannivå, og ikke bare reguleringsplaner.

## Avklaring av alternativ gjennom planprogrammet for en reguleringsplanprosess



Figur 3.4 To ulike alternativer er aktuelle for å bygge omsorgsboliger. Gjennom planprogram med konsekvensutredning fastsetter man alt. 2 som hovedalternativ som det utarbeides reguleringsplan for. (Eksemplet er konstruert)



Figur 3.5 På figuren til venstre er to hovedalternativer for fremføring av vegtrase som ble drøftet i planprogramprosessen vist. Figuren til høyre viser valg av hovedtrase som det skal utarbeides reguleringsplan for. Dette er fastsatt i planprogrammet og angir ytre avgrensning av reguleringsplanområdet.

### 3.4.6 Utarbeiding av planforslag med konsekvensutredning

For reguleringsplaner som inneholder tiltak nevnt i vedlegg I skal konsekvensutredninger gjennomføres i henhold til føringer i fastsatt planprogram. I KU-forskriften kapittel 5 gis en nærmere oversikt over krav til innhold i planforslag med konsekvensutredning.

Konsekvensutredningen, herunder eventuelle feltundersøkelser, skal gjennomføres i henhold til anerkjent metodikk og utføres av personer med relevant faglig kompetanse. Data som er samlet inn i arbeidet skal også systematiseres i henhold til gitte standarder der dette foreligger. Data skal gjøres tilgjengelig for offentlige myndigheter slik at de kan legges inn i offentlige databaser. Forslagsstiller skal selv sørge for å legge inn innsamlede data i databaser der det er lagt til rette for dette. Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Klima- og miljødepartementet har sammen utarbeidet oversikten [«Konsekvensutredninger»](#).

[anerkjent metodikk og databaser for innlegging av data».](#)

Saksbehandling etter forskriften skal ivareta krav til utredning og dokumentasjon som følger av annet lovverk og som er relevante for den beslutningen konsekvensutredningen skal ligge til grunn for. Dette følger av forskriften § 1. Dette betyr at det så langt som mulig bør tilstrebes å samordne utredningskrav og dokumentasjon som følger av sektorlover, som naturmangfoldloven og [kulturminneloven](#), i arbeidet med konsekvensutredningen etter forskriften. Det er viktig at forslagsstiller tidlig tar kontakt med ansvarlige sektormyndigheter slik at prosessene og utredningskrav blir samordnet så langt som mulig og hensiktsmessig.

Dersom reguleringsplan er underlagt krav om konsekvensutredning, skal konsekvensutredningen normalt inngå i planbeskrivelsen. Den kan utgjøre et eget dokument dersom konsekvensutredningen er omfattende. En oppsummering av resultatene av konsekvensutredningen, eventuelt i form av det ikke-tekniske sammendraget, skal da inngå i planbeskrivelsen. Det skal utarbeides et ikke-teknisk sammendrag av konsekvensutredningen. Konsekvensutredningen og fagrapporter må da følge som vedlegg. For planer med krav om konsekvensutredning, vil det være naturlig at ROS-analysen og eventuelle vurderinger etter naturmangfoldloven inngår som en del av de utredninger som skal gjennomføres.

## 3.5 Høring og offentlig ettersyn

### 3.5.1 Kommunens avgjørelse om at forslag til reguleringsplan skal fremmes for høring og offentlig ettersyn

Plan- og bygningsloven har bestemmelser om høring og offentlig ettersyn av planforslag, og reglene er i hovedsak videreført fra tidligere plan- og bygningslov. Kravet om høring og offentlig ettersyn ved behandlingen av reguleringsforslag fremgår av § 12-10 første ledd. For private forslag til reguleringsplaner gjelder plan- og bygningsloven § 12-11. Når forslag til privat reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Frister begynner å løpe når forslag har kommet inn. Et planforslag skal oppfylle kravene til reguleringsplan, jf. § 12-1. Dette er bl.a. avgjørende for at fristene begynner å løpe, jf. plan- og bygningsloven § 12-10. Kommunen bør gi beskjed til den private forslagsstilleren snarest dersom planen ikke er komplett.

Kommunen kan presisere ytterligere krav til fremstilling og innhold, jf. [forskrift av 8. desember 2017 nr. 1950 om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 6.](#)

Finner ikke kommunen grunn til å fremme det private forslaget, skal forslagsstiller innen tre uker underrettes ved brev. Er forslaget i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan forslagsstiller kreve avslaget forelagt kommunestyret. Det er vanlig praksis at det er dialog om det innsendte planforslaget mellom forslagstiller og administrasjonen, og at planforslag og bestemmelser som legges frem til behandling dermed er bearbeidet med hensyn til den helheten kommunen skal ivareta. Det lykkes ikke alltid i slike dialoger å oppnå full enighet om eventuelle behov for endringer i planforslaget. God planpraksis er da at administrasjonen synliggjør i saken hvor det er uenighet, og begrunner hvorfor de anbefaler andre løsninger enn det forslagstiller har lagt frem. Hvorvidt det må utarbeides et helt eget planforslag vil bero på hvor omfattende endringene er.

For større reguleringsplaner og planer som er i strid med kommuneplan, bør det vurderes å ta opp saken i regionalt planforum ved oppstart eller tidlig i planleggingsfasen. Det kan være aktuelt for kommunen å ta opp et privat planforslag til drøfting i regionalt planforum dersom kommunen vurderer å stoppe planforslaget ved oppstart.

Er det krav om konsekvensutredning for planen skal den inngå i planforslaget.

### **3.5.2 Hva innebærer høring og offentlig ettersyn?**

Hva som menes med høring og offentlig ettersyn fremgår av den generelle bestemmelsen i § 5-2.

#### *§ 12-10 Behandling av reguleringsplanforslag*

Første og annet ledd:

Forslag til reguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Frist for å gi uttalelse og eventuelt fremme innsigelse skal være minst seks uker. Dersom reguleringsplan er underlagt krav om konsekvensutredning etter § 4-2, skal konsekvensutredningen følge planforslaget.

Registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer, skal når det blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om forslag til reguleringsplan med opplysning om hvor det er tilgjengelig.

#### *§ 5-2 Høring og offentlig ettersyn*

Når loven her bestemmer at planforslag skal sendes på høring, skal forslaget sendes til alle statlige, regionale og kommunale myndigheter og andre offentlige organer, private organisasjoner og institusjoner, som blir berørt av forslaget, til uttalelse innen en fastsatt frist.

Når loven her bestemmer at forslag skal legges ut til offentlig ettersyn, skal minst ett eksemplar av forslaget være lett tilgjengelig for alle, slik at enhver kan sette seg inn i det. Ved kunngjøring av planutkast skal det gjøres oppmerksom på om det foreligger alternative utkast til planen som ikke har vært eller vil bli kunngjort. Det skal legges til rette for elektronisk presentasjon og dialog i alle faser av planprosessen.

Nærmere krav til høring og offentlig ettersyn framgår av bestemmelsene for den enkelte plantype.

Høring og offentlig ettersyn er obligatorisk ved behandlingen av reguleringsplaner, og kommer i tillegg til kravet om medvirkning i en tidlig fase av planarbeidet. Høring og offentlig ettersyn skal sikre at alle berørte får mulighet til å gi merknader til planforslaget. Forslag til planprogram skal også sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 4-1. Det er viktig at alle hensyn kommer frem og blir vurdert før en plan blir vedtatt. Nærmere bestemmelser om høring og offentlig ettersyn fremgår av bestemmelsene for den enkelte plantype.

### 3.5.3 Høring

Planforslag med eventuell konsekvensutredning skal sendes på høring til berørte myndigheter, parter og interesseorganisasjoner og legges ut til offentlig ettersyn. Det skal settes en frist på minst seks uker for uttalelse til planforslaget. Kommunen skal ha tilgjengelig relevante bakgrunnsdokumenter og fagrapporter, og disse skal også gjøres tilgjengelige på internett.

For private planer kan både kommunen og forslagsstiller stå for høring og offentlig ettersyn av planforslaget. Dersom planen har konsekvensutredning, skal kommunen vurdere om den tilfredsstillende kravene i forskriften og det som følger av planprogrammet, før den legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Offentlige myndigheter er etater eller instanser som har regulering og liknende utøvelse av offentlig myndighet på et relevant saksområde som sin viktigste funksjon. Offentlige organer er en fellesbetegnelse på statlige, fylkeskommunale eller kommunale instanser og omfatter organer som ikke naturlig omfattes av begrepet myndighet fordi deres primære oppgave er tjenesteyting eller liknende, og ikke myndighetsutøvelse. De kan være organisert som statsforetak, aksjeselskap, stiftelse eller liknende. Det kan gjelde for eksempel helse- og omsorgsinstitusjoner, skoleverket, universiteter og høyskoler, forskningsinstitusjoner, offentlige museer og andre kulturinstitusjoner og offentlig eide selskaper med en samfunnsmessig funksjon, slik som transporttjenester, energiforsyning, vann og avløp, brann- og redningsvesenet. Det viktige her er den rolle vedkommende organ har når det gjelder planen, og ikke organisasjonsformen.

Planforslaget skal også sendes til berørte private organisasjoner og institusjoner til uttalelse. Det er ingen klar grense mellom offentlige organer og private organisasjoner og institusjoner. Det gjelder interesseorganisasjoner og organisasjoner med formål eller hensyn som er relevante for den aktuelle plansaken. Det gjelder både landsomfattende interesseorganisasjoner og lokale organisasjoner, lag og klubber, herunder også politiske partier og organisasjoner. Med institusjoner menes virksomhet som har en samfunnsmessig funksjon, men som drives av private. Dette kan være private forsknings- eller utdanningsinstitusjoner, helse- og omsorgsinstitusjoner, eller andre liknende institusjoner med allmenne formål. Uttrykket er ikke ment å omfatte vanlige bedrifter innenfor produksjon eller tjenesteyting. Planmyndighetene må kunne avgrense høringen til det som er naturlig og rimelig ut fra ressurs hensyn og sakens betydning.

Registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet og naboer skal også på hensiktsmessig måte underrettes om forslag når de blir direkte berørte av det.

Kommunen skal, på bakgrunn av den ordinære høringen av planforslaget, ta stilling til om det er behov for tilleggsutredninger eller ytterligere dokumentasjon om bestemte forhold.

Forslagsstiller eller kommunen skal sende eventuelle tilleggsutredninger på høring til de som har gitt uttalelse til planforslaget med konsekvensutredning med frist på minimum to uker.

Ved endring av en plan etter høring, både i tilfeller der endringene utløser ny høring og ikke, skal kommunen påse at det blir redegjort for konsekvensene av endringene i saksfremstillingen før det fattes et planvedtak, jf. KU-forskriften § 14.

### 3.5.4 Offentlig ettersyn

Offentlig ettersyn av planforslag innebærer at planforslaget skal være fysisk lett tilgjengelig for enhver på et nærmere angitt sted. Dette skal gi mulighet for alle interesserte til å sette seg inn i forslaget og gi merknader. Forslaget skal kunne ses på rådhuset eller i andre lokaler i kommunen, der det er praktisk mulig for flest mulig å komme til dokumentene. For reguleringsplaner som bare har interesse for en del av en kommune, bør utleggelsen alltid skje også på et egnet kontor, bibliotek, e.l. i vedkommende område.

### 3.5.5 Kunngjøring om offentlig ettersyn og høring

Ved kunngjøring av offentlig ettersyn og høring av planforslag skal det gjøres oppmerksom på om det foreligger alternative forslag til planen som ikke har vært eller vil bli lagt ut til offentlig ettersyn. Det skal i slike tilfeller også opplyses at disse forslagene er tilgjengelige på planmyndighetenes kontor. Det betyr at enhver har rett til å gjøre seg kjent med alternative forslag til planer og de dokumenter som ligger til grunn for planforslagene, med de unntak som følger av offentleglova kapittel 3. Det er bare ferdige forslag som skal være offentlig tilgjengelige, ikke skisser, notater m.v. fra arbeidet med planforslaget. Det skal likevel gis mulighet for å se ferdige planforslag som ikke legges ut til offentlig ettersyn. Det følger av plan- og bygningsloven § 12-10 at planforslaget skal gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.

### 3.5.6 Frist for uttalelse

Fristen for å gi uttalelse til planforslaget skal være minst 6 uker. For store og kompliserte planer kan det være behov for lengre frist. Det kan også gjelde der planforslag legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i ferietiden eller over offentlige høytider.

## 3.6 Innsigelse

### *§ 12-13 Innsigelse og vedtak av departementet*

For innsigelse til reguleringsplan 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 reguleringsplanen skal ha rettsvirkning.

Departementet avgjør om innsigelsene skal tas til følge og kan i den forbindelse gjøre de endringer i reguleringsplanen 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. Dette gjelder også der planen strider mot kommuneplanens arealdel. Kommunen skal ha fått mulighet til å uttale seg før departementet treffer vedtak.

Departementets vedtak kan ikke påklages.

### 3.6.1 Rammene for bruk av innsigelse

I henhold til plan- og bygningsloven § 5-4 kan berørt statlig og regionalt organ, andre kommuner og Sametinget fremme innsigelse til kommunale planforslag. Innsigelse innebærer at myndigheten til å treffe endelig og rettslig bindende planvedtak overføres fra

kommunen til departementet om ikke innsigelsen lar seg løse på lokalt nivå eller gjennom mekling hos fylkesmannen.

Innsigelser skal fremmes i høringsperioden, og bare brukes der det er nødvendig for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser, eller andre interesser av stor samfunnsmessig betydning. Innsigelser skal begrunnes konkret og være forankret i vedtatte nasjonale eller regionale mål, rammer og retningslinjer.

Når høringsfristen er utløpt skal kommunen ta stilling til innkomne uttalelser og eventuelle innsigelser.

Rammene for bruk av innsigelser er nærmere omtalt i [rundskriv H-2/14](#) «Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven».

Følgende punkter er fremhevet som viktige for å få en god innsigelsespraksis:

- Nasjonale, vesentlige regionale og andre interesser av vesentlig betydning som kan gi grunnlag for innsigelse, skal komme frem så tidlig som mulig i planprosessen.
- Det skal legges vekt på tidlig medvirkning og god dialog i oppstarts- og planleggingsfasen, med vekt på å avklare konflikter og planfaglige eller juridiske feil før høring og offentlig ettersyn av planen.
- Eventuell innsigelse til planforslaget skal fremmes innen høringsfristen, bare når det er nødvendig og den skal alltid begrunnes.
- Fylkesmannen og fylkeskommunen skal bidra til at motstridende interesser samordnes der det er mulig.

Kommunal- og moderniseringsministeren fremhevet i [brev av 17. februar 2014](#) at flest mulig saker skal løses så tidlig som mulig i planprosessen, og på lokalt nivå. Det er også fremhevet at hensynet til lokaldemokratiet skal vektlegges.

### **3.6.2 Saksgang ved innsigelse**

Kommunen kan ikke se bort fra en innsigelse og bør drøfte saken med innsigelsesmyndigheten for å finne gode løsninger. Drøftinger kan skje i regionalt planforum eller i møter med innsigelsesmyndigheten.

Innsigelsesmyndigheten kan trekke sin innsigelse så lenge saken ikke er oversendt til Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Kommunestyret kan da vedta planen med rettsvirkning. Det samme gjelder dersom kommunen og vedkommende organ blir enige om et endret planforslag. Dersom det nye planforslaget er vesentlig endret i forhold til opprinnelig forslag, må planen legges ut til nytt offentlig ettersyn før den behandles av kommunestyret. Dersom endringen er mindre omfattende, kan det benyttes en «begrenset høring» der de omdiskuterte temaene/problemstillingene og foreslåtte løsningene sendes ut på en høring kun til de involverte innsigelsesmyndighetene og berørte partene, eventuelt kombinert med en gjennomgang i regionalt planforum.

Hvis en innsigelse er knyttet til klart avgrensede deler av planen, kan kommunen vedta de deler av planen som det ikke er innsigelse til.

Dersom kommunen og innsigelsesmyndigheten ikke kommer til enighet, skal det vanligvis foretas mekling mellom partene. Meklingen foretas av fylkesmannen med nødvendig planfaglig bistand fra fylkeskommunen. Dersom kommunen etter mekling og sluttbehandling av reguleringsplanen ikke tar innsigelsen til følge, skal planen sendes til fylkesmannen. Fylkesmannen sender saken til departementet som avgjør om innsigelsen skal tas til følge



og om planen skal endres. Utfyllende retningslinjer for dette er gitt i [H-2/14 «Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven»](#).

Fra 2018/2019 har fylkesmannen ansvar for å samordne og om nødvendig avskjære innsigelser fra statlige etater. Ordningen er innført etter et forsøk i perioden 2013-2017. Målsettingen er å få til en mer effektiv og målrettet behandling av plansaker og et bedre samarbeid mellom kommunene og statlige myndigheter.

### 3.7 Sluttbehandling av reguleringsplanforslag

#### *§ 12-12 Vedtak av reguleringsplan*

Når forslag til reguleringsplan er ferdigbehandlet, legges det fram for kommunestyret til vedtak, eventuelt i alternativer. Av saksframlegget skal det framgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt. Kommunestyret må treffe vedtak senest tolv uker etter at planforslaget er ferdigbehandlet. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling. Det kan gis retningslinjer for det videre arbeid med planen.

Kommunestyret kan delegerer myndighet til å vedta mindre reguleringsplaner i samsvar med [kommunelovens regler](#) når planen er i samsvar med rammer i kommuneplanens arealdel, og det er mindre enn fire år siden den ble vedtatt av kommunestyret.

Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. § 1-9.

Når planen er vedtatt, skal registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet og naboer til planområdet, når de blir direkte berørt underrettes særskilt ved brev. Underretningen skal inneholde opplysninger om klageadgangen og frist for klage.

Planen med planbeskrivelse skal kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.

Når forslag til reguleringsplan er ferdigbehandlet, legges det frem for kommunestyret, eventuelt med alternativer, jf. plan- og bygningsloven § 12-12. Det er en forutsetning at alternativene har vært lagt ut til høring og offentlig ettersyn. Kommunestyret må treffe vedtak senest tolv uker etter at planforslaget er ferdigbehandlet. Dersom kommunestyret ikke er enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling.

Kommunestyret kan delegerer myndighet til å vedta mindre reguleringsplaner i samsvar med [kommunelovens regler](#) når planen er i samsvar med rammer i kommuneplanens arealdel, og det er mindre enn fire år siden kommuneplanen ble vedtatt av kommunestyret.

Bestemmelsen tar sikte på planer som anses som kurante.

Når planen er vedtatt, skal registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere og naboer, når de blir direkte berørt, underrettes særskilt ved brev. Med naboer menes også gjenboere. Brevet skal inneholde opplysning om vedtak, klageadgang og klagefrist. Det kan i tillegg være hensiktsmessig å opplyse om mulighet for innløsning og erstatning der det er aktuelt.

Planen med planbeskrivelse skal kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet

og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Denne kunngjøringen kommer altså i tillegg til den direkte underretningen til berørte parter.

Innen åtte arbeidsdager etter vedtak skal planen legges inn i kommunens planregister. Dette følger av [kart- og planforskriften § 15](#) som fastslår at endringer føres inn i registeret «snarest mulig». Med begrepet «snarest mulig » mener departementet det er naturlig å legge til grunn et tidsrom på maksimalt åtte arbeidsdager fra vedtak er fattet til registeret er oppdatert, jf. [Veileder til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister](#)

### **3.7.1 Om sluttbehandling av reguleringsplaner med konsekvensutredning**

Konsekvensutredningen skal sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det skal tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres, jf. KU-forskriften § 1. I KU-forskriften § 29 som omhandler sluttbehandling av saken er det gitt nærmere bestemmelser. Det fremkommer bl.a. at det av saksfremlegget eller innstillingen til vedtak skal redegjøres for hvilke vesentlige virkninger planen eller tiltaket vil medføre for miljø og samfunn og det skal fremgå hvordan høringsuttalelsene er vurdert og hvilken vekt de er tillagt.

Det er også en bestemmelse om at det skal stilles vilkår for å unngå, begrense, istandsette og om mulig kompensere for vesentlige virkninger for miljø og samfunn samtidig som at ansvarlig myndighet skal påse at forslagsstiller overholder vilkårene.

Det skal også, der det er nødvendig, stilles krav om overvåking av vesentlige negative virkninger av planen eller tiltaket for miljø og samfunn. Når det stilles krav om overvåking skal ansvarlig myndighet fastsette fremgangsmåten og varigheten og omfanget av overvåkingen.

## **3.8 Klage på reguleringsvedtak**

Kommunestyrets vedtak om å vedta eller endre en reguleringsplan kan påklages. Dette fremgår uttrykkelig av plan- og bygningsloven § 12-12 tredje ledd. Det er bare positive vedtak som kan påklages, det er ikke klagerett på vedtak om ikke å vedta en plan. Etter plan- og bygningsloven § 12-11 siste punktum kan imidlertid kommunens vedtak om ikke å fremme et privat detaljreguleringsforslag ved å sende det på høring og legge det ut til offentlig ettersyn, kreves forelagt kommunestyret dersom forslaget er i samsvar med overordnet plan.

Departementets reguleringsvedtak kan ikke påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 12-13 siste ledd. Dette gjelder for vedtak i innsigelsessaker, ved innkalling av planer uten innsigelse og ved vedtak av statlig plan.

Kommunestyrets planvedtak kan påklages til fylkesmannen av parter og andre med rettslig klageinteresse. Det følger av plan- og bygningsloven § 1-9 tredje ledd at myndigheter og organer som har innsigelsesrett ikke har klagerett i plansaker der de har innsigelsesrett.

Myndigheten til å avgjøre klager er overført til fylkesmannen. Dette fremgår av rundskriv T-2/09 om ikrafttreden av ny plandel i plan- og bygningsloven der det står at fylkesmannens oppgaver og myndighet videreføres. Fylkesmannens myndighet er derfor begrenset på samme måte som etter tidligere lov, jfr. T-8/86 og brev 16. januar 2004 fra departementet. Fylkesmannen kan ikke foreta realitetsendringer i planen som kommunen ikke er enig i. Fylkesmannen kan imidlertid i sin klagebehandling av reguleringsplaner fatte vedtak om oppheving av åpenbart ugyldige vedtak. Dersom fylkesmannen mener det bør gjøres

endringer i realiteten og kommunen ikke er enig i endringene, må klagesaken oversendes til departementet for avgjørelse.

### 3.9 Gebyr ved planarbeid

Hjemmelen for at kommunestyret selv kan fastsette forskrift om gebyr for behandling av private planforslag er plan- og bygningsloven § 33-1 første ledd. Gebyret kan omfatte faktiske kostnader for kommunen som har gått med til å behandle et planforslag når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv.

Iht. plan- og bygningsloven § 33-1 kan «private planforslag» gebyrlegges. Det er lagt til grunn i praksis at det ikke er hjemmel til å kreve gebyr når forslagsstiller har som oppgave å ivareta offentlige interesser og tiltaket skal finansieres med bevilgninger fra stat eller kommune eller med lån med statlig eller kommunal garanti. Dette gjelder også planforslag fra offentlige myndigheter som fremmes etter § 12-3 andre ledd. Det avgjørende for hjemmelen til å kreve gebyr etter plan- og bygningsloven § 33-1 for et planforslag fra offentlig myndighet, er om forslaget gjelder kommersielle interesser, på lik linje med private, eller om det gjelder offentlige interesser og tiltaket skal finansieres av stat eller kommune eller med lån med statlig eller kommunal garanti. Dette er en vurdering kommunen må gjøre i den enkelte sak etter plan- og bygningsloven § 33-1.

Det fremkommer uttrykkelig at gebyret ikke skal overstige kommunens nødvendige kostnader på sektoren, det vil si at det må tas utgangspunkt i selvkostprinsippet. Selvkostprinsippet innebærer en øvre grense for hvor høye gebyrer kommunen kan kreve. Loven er imidlertid ikke til hinder for at kommunene opererer med lavere gebyrsatser dersom det er ønskelig. Det må fremgå av gebyrregulativet hvordan gebyret skal beregnes.

Det er ikke meningen at selvkostprinsippet skal oppfattes så strengt at kommunen skal måtte beregne konkret hvor mye arbeid som går med til å behandle den enkelte plan. Det normale vil være at det fastsettes standardiserte satser for de ulike tjenestetypene basert på gjennomsnittsbetraktninger. Gebyrregulativet må utformes slik at gebyrene for de ulike tjenestene mest mulig tilsvarer hva det (i gjennomsnitt) koster kommunen å utføre vedkommende tjeneste.

Det kommunale gebyrregulativet vil være en forskrift i forvaltningslovens forstand. Selve gebyrregulativet kan derfor ikke påklages etter [forvaltningsloven](#), men vil kunne underlegges lovlighetskontroll etter [kommuneloven § 59](#).

Les mer om selvkost i [retningslinjene for beregning av selvkost på kommunale betalingstjenester](#).

#### 3.9.1 Konsekvensutredning – overtredelsesgebyr og straff

I KU-forskriften av 2017 ble det også gitt bestemmelser om sanksjoner i form av overtredelsesgebyr, jf. § 36 og straff, jf. § 37.

Overtredelsesgebyr i henhold til plan- og bygningsloven § 32-8a kan ilegges den som fremmer forslag til reguleringsplan etter plan- og bygningsloven eller tiltak og planer etter annet lovverk og som forsettlig eller uaktsomt:

- a. unnlater å følge saksbehandlingsreglene for konsekvensutredninger der en plan eller et tiltak åpenbart faller inn under forskriften,
- b. unnlater å etterkomme pålegg fra ansvarlig myndighet når ansvarlig myndighet er gjort kjent med at overtredelsesgebyr kan ilegges hvis forholdet ikke blir brakt i orden innen en fastsatt frist, og denne fristen er oversittet eller

c. gir uriktige eller villedende opplysninger av betydning for vurdering av saken, herunder opplysninger av betydning for om forskriften får anvendelse eller ikke. Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på hvor alvorlig overtredelsen er, graden av skyld, skadepotensialet ved overtredelsen og om overtrederen tidligere har vært ilagt overtredelsesgebyr. Overtredelsesgebyr kan ikke overstige kr. 400.000 for en plan eller et tiltak.

Straffebestemmelsen gjelder den som forsettlig eller grovt uaktsomt opptrer som nevnt i § 36 første ledd.

## DEL III

### 4 Arealformål

#### *§ 12-5 Arealformål i reguleringsplan*

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

I nødvendig utstrekning angis områder for:

1. bebyggelse og anlegg, herunder arealer for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder,
2. samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder areal for veg, bane, lufthavn, havn, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, trasé for nærmere angitt teknisk infrastruktur,
3. grønnstruktur, herunder areal for naturområder, turdrag, friområder og parker,
4. forsvaret, herunder areal for ulike typer militære formål,
5. landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift, samlet eller hver for seg, herunder områder for jordbruk, skogbruk, reindrift, naturvern, jordvern, særlige landskapshensyn, vern av kulturmiljø eller kulturminne, friluftsområder, seterområder, og landbruks-, natur- og friluftsområder der kommuneplanens arealdel tillater spredt bolig-, fritidsbolig- og næringsvirksomhet,
6. bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, herunder områder for ferdsel, farleder, fiske, akvakultur, drikkevann, natur- og friluftsområder.

Kongen fastsetter ytterligere underdeling i forskrift.

Plan- og bygningsloven § 12-5 omhandler arealformål i reguleringsplan og fastslår at det skal angis arealformål for hele planområdet. Arealformål er arealplankartets grunnleggende

bestanddel. Et plankart kan i teorien bestå kun av arealformål og planavgrensning, men det vil i de fleste tilfeller være hensiktsmessig med ytterligere detaljering. Arealformålet skal gi lesere av planen en første, felles forståelse av hvilke typer av funksjoner som kan fylle området, hvilke interesser eller farer som foreligger og hvilke typer inngrep som er tillatt. Arealformål kan deles inn i underformål og kombineres innbyrdes, og med de hensynssoner og linjer, punktsymboler og påskrift en anser behov for. Angivelse kun av hensynssone eller bestemmelsesgrenser uten angivelse av underliggende arealformål er ikke tilstrekkelig.

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

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

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

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

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

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

Eventuell ytterligere presisering kan gjøres i bestemmelser. Slike bestemmelser kan, i likhet med alle bestemmelser som er geografisk avgrenset, stedfestes med bestemmelsesgrense

og tilhørende bestemmelsesområde på plankartet. Bestemmelsen kan også gjelde hele formålet.

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

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

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

I kapitlene nedenfor er hvert av arealformålene med koder nærmere omtalt. Vi anbefaler å lese veileder til kart- og planforskriften sammen med reguleringsplanveilederen. Hensikten med eksemplene som er angitt nedenfor er å presentere et forslag til løsning for de aktuelle tilfellene.

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

### 1. Bebyggelse og anlegg

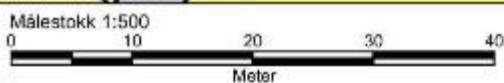
herunder arealer for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder

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

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

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





Forenklet utdrag av tegnforklaring - PBL § 12 Reguleringsplan

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

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekaplass

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

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering

**GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)**

- Grønnstruktur

**HENSYNSONER (PBL § 12-6)**

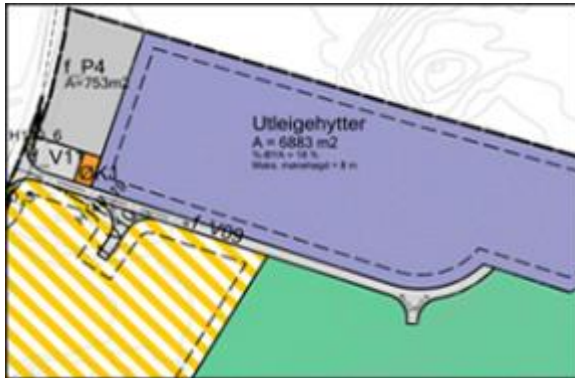
**SIKRINGSONE**

- Friekt

**PUNKT OG LINJESYMBOLER**

- Avkjørsel
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Grense for sikringsoner
- Grense for arealformål
- Plangrense

Figur 4.1 Figuren viser hvordan offentlig veg og veger som er felles for flere eiendommer kan vises i plankartet i et område med frittliggende småhusbebyggelse.



Figur 4.2 Eksemplet viser en reguleringsplan med lavere detaljeringsgrad, der tomteinndeling ikke er bestemt eller utbyggingssområdene ikke skal deles inn i tomter. Plankartet viser veier fram til utbyggingssområdene, eventuelt med regulert avkjørsel (avkjørselspil).

#### 4.1.1 Boligbebyggelse

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

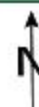
- frittliggende småhusbebyggelse
- konsentrert småhusbebyggelse
- blokkbebyggelse
- garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

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

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



Målestokk 1:500



**Forenklet utdrag av tegnforklaring - PBL § 12 Reguleringsplan**

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

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

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

-  Kjøreveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Parkering

**GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)**

-  Friområde

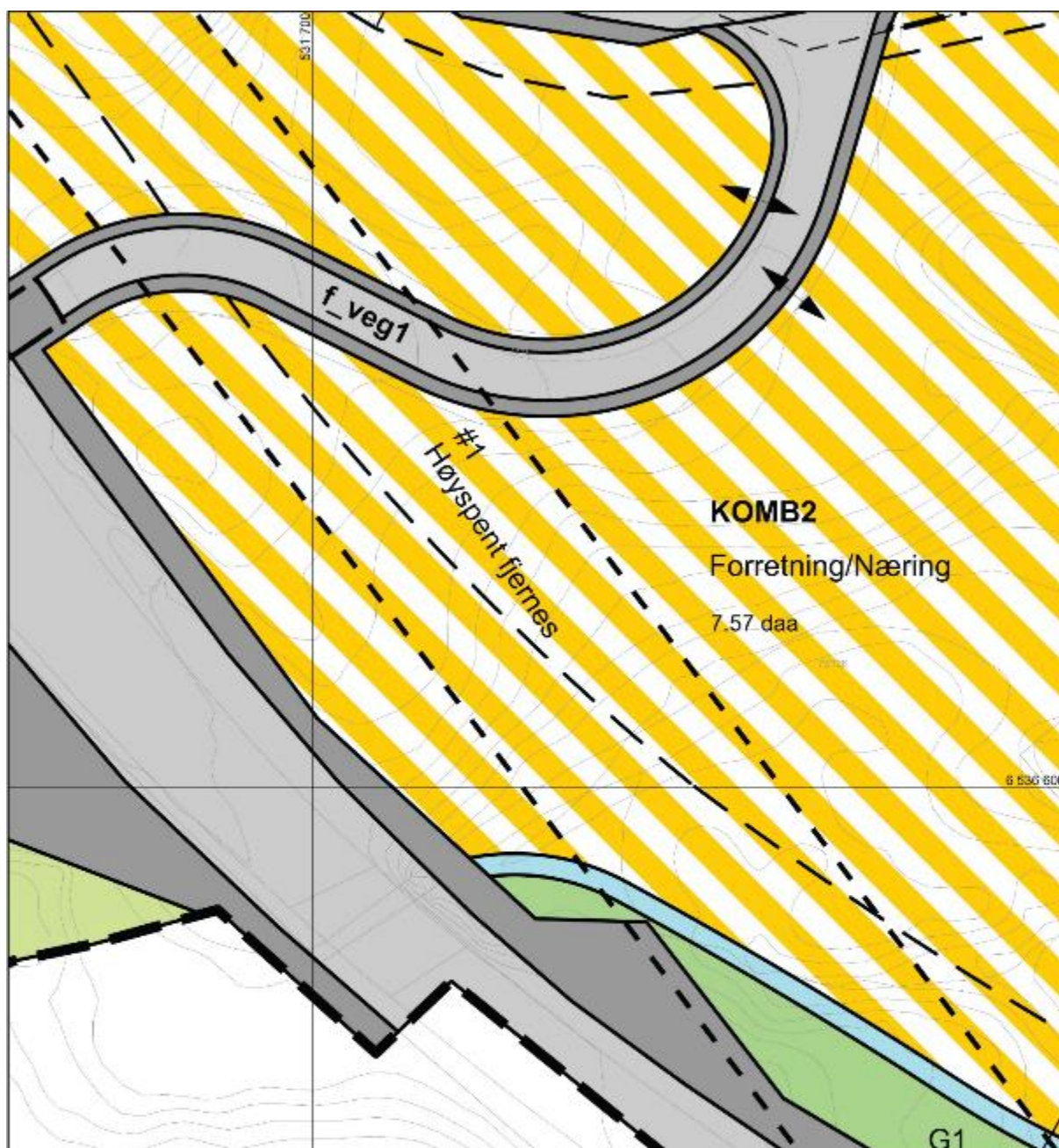
**BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, nr 6)**

-  Skipsled

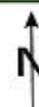
**PUNKT OG LINJESYMBOLER**

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

Figur 4.3 Eksempel på plankart med kombinert arealformål for bolig og forretning.



Målestokk 1:500



Forenklet utdrag av tegnforklaring - PBL § 12 Reguleringsplan

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

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

Kjøreveg

Annen veggrunn - tekniske anlegg

**GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)**

Grønnstruktur

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

Landbruksformål

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

Friluftsområde

**PUNKT OG LINJESYMBOLER**

Avkjørsel

Byggegrense

Frisiklinje

Grense for bestemmelsesområde

Grense for arealformål

Plangrense

Figur 4.4 Eksempel på plankart med arealformål kombinert bebyggelse og anlegg, og grense for bestemmelsesområde med henvisning til bestemmelse #1.

#### 4.1.2 Fritidsbebyggelse

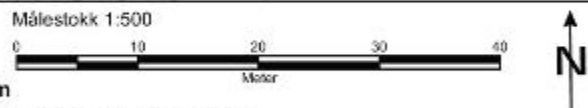
Fritidsbebyggelse omfatter ordinære fritidsboliger med tilhørende anlegg, og formålet kan på samme måte som boligbebyggelse presiseres ytterligere som:

- frittliggende
- konsentrert bebyggelse
- blokk
- kolonihage

Fritidsbebyggelse er bebyggelse som er beregnet til å bebos i kortere tidsrom til fritidsformål ved privat bruk, med varierende størrelse og standard. Formålet kan omfatte ulike typer fritidsbygg, men en forutsetning er at de er oppført som eller bruksendret til fritidsbebyggelse. Utleiehytter og leirplass inngår i arealformålet fritids- og turistformål, ikke fritidsbebyggelse. Dersom utleiehytter og andre bygg er beregnet på kommersiell virksomhet som del av reiselivsvirksomhet, skal de reguleres til nærmere angitt næringsbebyggelse som f.eks. hotell eller overnatting. Se veilederen [Garden som ressurs](#).

Overgang fra fritidsbolig til helårsbolig, eller fra næringsbygg til fritidsbolig, er en bruksendring som krever tillatelse. Søknaden om bruksendring må vurderes blant annet i forhold til planformålet. Slik bruksendring vil kunne utløse krav om reguleringsendring.

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



**Forenklet utdrag av tegnforklaring - PBL § 12 Reguleringsplan**

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

 Fritidsbebyggelse


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

 Parkering

**GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)**

 Friområde

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

 Friluftsmål


**HENSYNSONER (PBL § 12-6)**


**SONE MED SÆRLIG ANGITT HENSYN**

 Bevaring naturmiljø

**PUNKT OG LINJESYMBOLER**

 Planlagt bebyggelse

 Grense for arealmål

 Grense for angitt hensynsoner

 Plangrense

Figur 4.5 Eksempel på hvordan fritidsbebyggelse og hensynssone for naturmiljø vises i plankart.

### 4.1.3 Sentrumsformål

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

### 4.1.4 Kjøpesenter

Den rikspolitiske bestemmelsen for kjøpesentre trådte i kraft 1. juli 2008 og hadde en varighet på inntil 10 år, dvs. at den utgikk 1. juli 2018. I flere fylker er det gitt regional planbestemmelse i henhold til plan- og bygningsloven § 8-5.

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

*«Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper.»*

I bestemmelsen ble det fastlagt at kjøpesentre bare kan etableres eller utvides i samsvar med retningslinjer i godkjente regionale planer. I områder som ikke ble omfattet av slike regionale planer, ville kjøpesentre større enn 3000 m<sup>2</sup> bruksareal ikke være tillatt. Fylkesmannen kunne gi samtykke til å fravike bestemmelsen om etablering av kjøpesentre, dersom dette etter en konkret vurdering var å anses som forenlig med formålet. For forretningsareal over 3000 m<sup>2</sup> som falt inn under definisjonen av kjøpesenter, burde kjøpesenter brukes som arealformål. Dersom det ble brukt andre formål, måtte bestemmelsene klargjøre at også kjøpesenter omfattet, det vil si at det måtte angis særskilt at dette var tillatt.

### 4.1.5 Forretninger

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

Forretninger inngår også i formålene kjøpesenter og sentrumsformål.

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

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

#### 4.1.6 Offentlig eller privat tjenesteyting

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

- barnehage
- undervisning
- helse-/omsorgsinstitusjon
- kulturinstitusjon
- kirke/annen religionsutøvelse
- forsamlingslokale
- administrasjon
- annen offentlig eller privat tjenesteyting

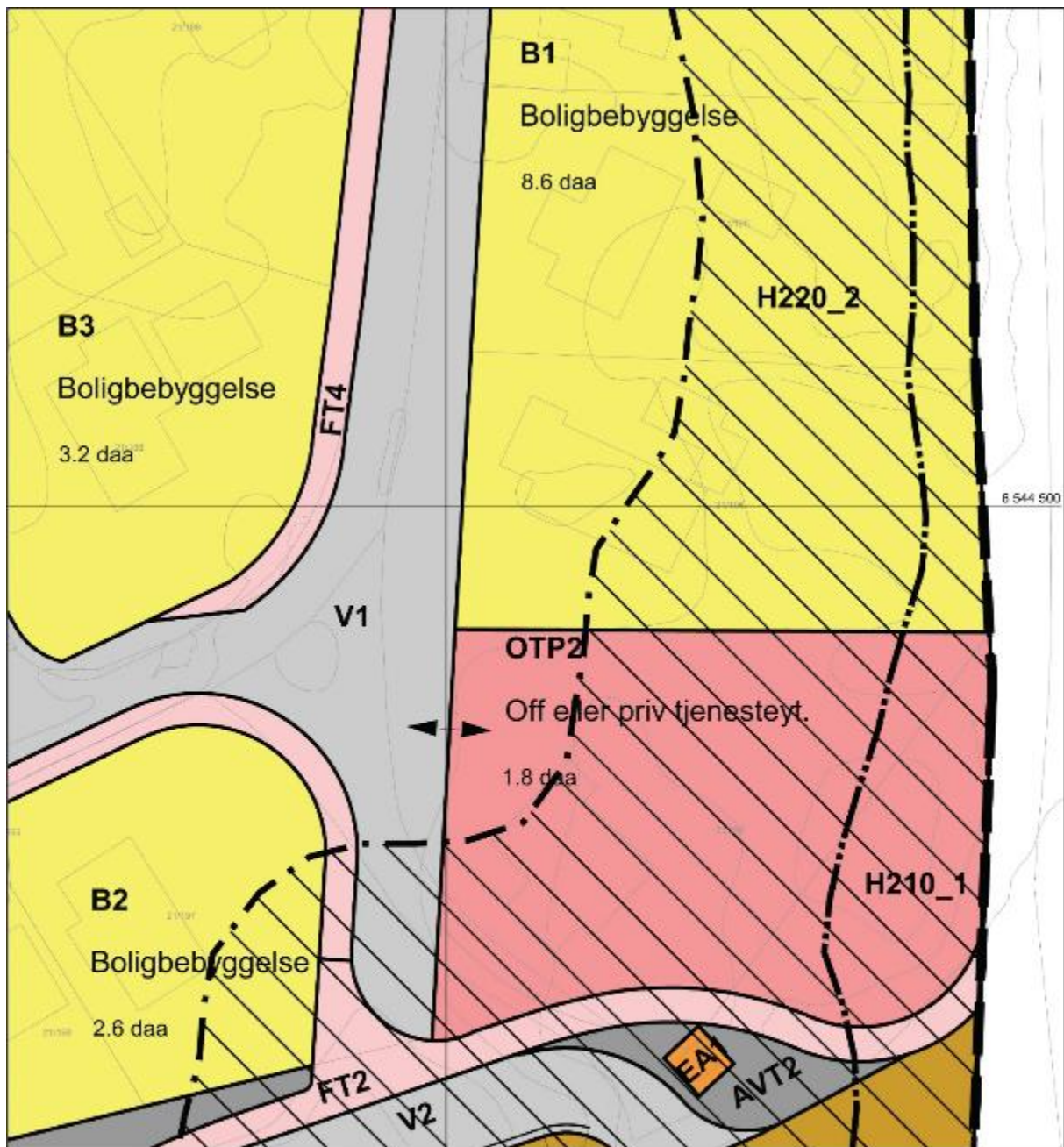
I veileder til kart- og planforskriften del 3 er det gitt ytterligere eksempler på hva underformålene angitt i forskriftens vedlegg I omfatter, som f.eks. at forsamlingslokale kan omfatte kino, konsertsal, teater, menighetshus og bedehus.

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

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

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





Forenklet utdrag av tegnforklaring - PBL § 12 Reguleringsplan

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

- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Energianlegg

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

- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

**HENSYNSONER (PBL § 12-6)**

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

**PUNKT OG LINJESYMBOLER**

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

Figur 4.6 Eksempel på plankart med arealformål offentlig eller privat tjenesteyting.

#### 4.1.7 Fritids- og turistformål

Formålet omfatter underformål som:

- utleiehytter
- fornøylespark eller temapark
- campingplass
- leirplass

Utleiehytter kan blant annet omfatte utleie av orbu, kommersielt leirsted med mer.

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

Dersom utleiehytter er beregnet på kommersiell virksomhet som del av reiselivsvirksomhet, skal de reguleres til nærmere angitt næringsbebyggelse som f.eks. hotell eller overnatting.

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

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

#### 4.1.8 Råstoffutvinning

Formålet har kun ett underformål:

- steinbrudd og masseuttak

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

[Veilederen om mineralske forekomster og planlegging etter plan- og bygningsloven](#) redegjør for samspillet mellom plan- og bygningsloven, forurensningsloven og mineralloven. Den er utarbeidet som en temaveileder i samråd med Direktoratet for mineralforvaltning. Sammen

med veilederen har departementet lagt ut eksempel på plankart og reguleringsbestemmelser.

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

#### **4.1.9 Næringsbebyggelse**

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

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

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

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

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

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

#### **4.1.10 Idrettsanlegg**

Idrettsanlegg omfatter:

- skianlegg
- skiløypetrasé
- idrettsstadion
- nærmiljøanlegg
- golfanlegg
- motorsportanlegg
- skytebane
- andre idrettsanlegg

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

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

#### 4.1.11 Andre typer bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

#### 4.1.12 Uteoppholdsareal

Formålet omfatter:

- lekeplass
- gårdsplass
- parsellhage
- annet uteoppholdsareal

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

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

#### **4.1.13 Grav- og urnelund**

Formålet grav- og urnelund omfatter:

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

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

#### **4.1.14 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål**

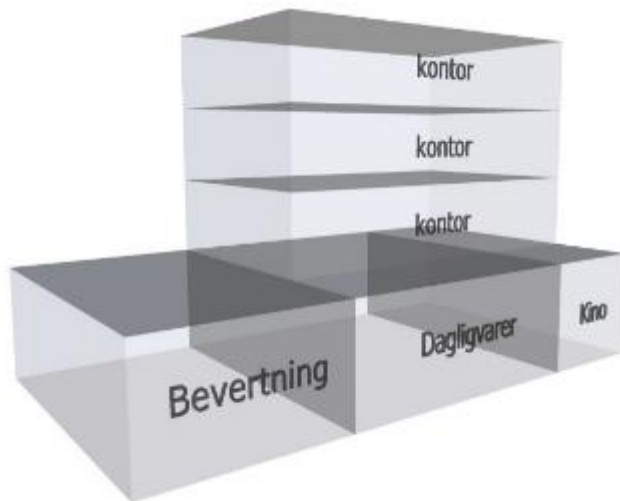
Det er spesifisert 14 forhåndsdefinerte kombinasjoner av bebyggelses- og anleggsformål basert på de mest brukte kombinasjonene:

- bolig/forretning
- bolig/forretning/kontor
- bolig/tjenesteyting
- bolig/kontor
- forretning/kontor
- forretning/kontor/industri
- forretning/industri
- forretning/kontor/tjenesteyting
- forretning/tjenesteyting
- næring/tjenesteyting
- kontor/lager
- industri/lager
- kontor/industri
- kontor/tjenesteyting

#### **4.1.15 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål**

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

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



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

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

### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

For planer i store målestokker tegnes samferdselsanleggene med formålsflater.

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

### 4.2.1 Veg

Veg omfatter underformålene:

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

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

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

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

## Gatetun

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

## Sykelveg/-felt

Formålet omfatter alle alternativer for separate anlegg for sykkeltrafikk.

## Annen veggrunn – tekniske anlegg

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

## Annen veggrunn – grøntareal

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

#### 4.2.2 Bane (nærmere angitt baneformål)

Bane omfatter underformålene:

- trasé for jernbane
- trasé for sporveg/forstadsbane
- trasé for taubane
- stasjons-/terminalbygg
- holdeplass/plattform
- leskur/plattformtak
- tekniske bygninger/konstruksjoner
- annen banegrunn – tekniske anlegg
- annen banegrunn – grøntareal

#### Trasé for jernbane

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

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

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

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

#### Trasé for sporveg/forstadsbane

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

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

#### 4.2.3 Lufthavn

Lufthavn omfatter underformålene:

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

#### 4.2.4 Havn

Havn omfatter underformålene:

- kai
- havneterminaler
- havnelager



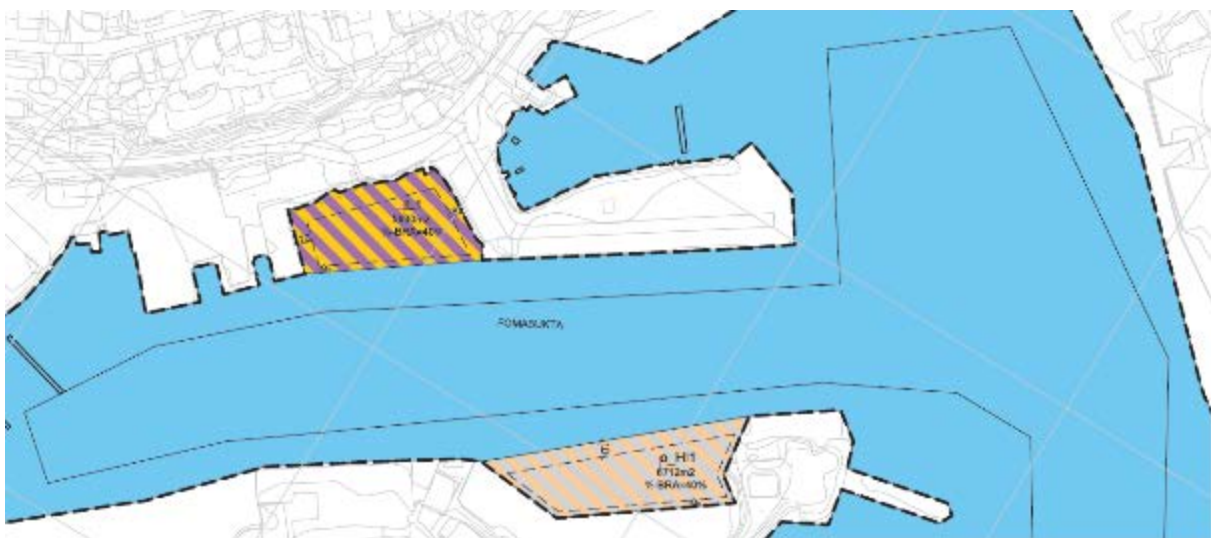
- molo
- navigasjonsinstallasjon

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

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

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

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



Figur 4.7 Utsnitt av reguleringsplan for Båtsfjord havn. Utsnittet av reguleringsplanen viser havneområdet i sjø, kombinasjonsområde for industri og lager på land og kombinasjonsområdet havneområde for industri på land.

#### 4.2.5 Hovednett for sykkel

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

#### **4.2.6 Kollektivnett**

Kollektivnett omfatter underformålet:

- trasé for nærmere angitt kollektivtransport.

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

#### **4.2.7 Kollektivknutepunkt**

Kollektivknutepunkt omfatter underformålene:

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

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

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

#### **4.2.8 Parkering**

Parkering omfatter underformålene:

- rasteplass
- parkeringsplasser
- parkeringshus/-anlegg

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

#### **4.2.9 Trasé for teknisk infrastruktur**

Trasé for teknisk infrastruktur omfatter:

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

Disse formålene brukes der offentlig teknisk infrastruktur skal sikres fremføring og gjelder kun for traséer (og eventuelt kummer og lignende). For tilknyttede bygninger og tekniske

anlegg benyttes passende underformål under andre typer bebyggelse og anlegg (hovedformål bebyggelse og anlegg) eller eventuelt veg og bane (hovedformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur).

#### **4.2.10 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer**

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

#### **4.2.11 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer kombinert med andre angitte hovedformål**

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

### **4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

#### **3. Grønnstruktur**

herunder areal for naturområder, turdrag, friområder og parker

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

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

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

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

#### **4.3.1 Naturområde**

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

#### **4.3.2 Turdrag**

Turdrag har som underformål:

- turvei

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

#### **4.3.3 Friområder**

Friområde har som underformål:

- badeplass/-område

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

#### **4.3.4 Parker**

Parker har som underformål:

- vegetasjonsskjerm
- vannspeil

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

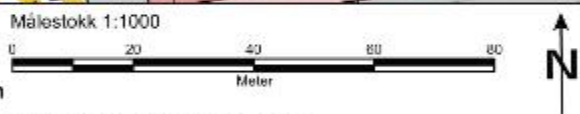
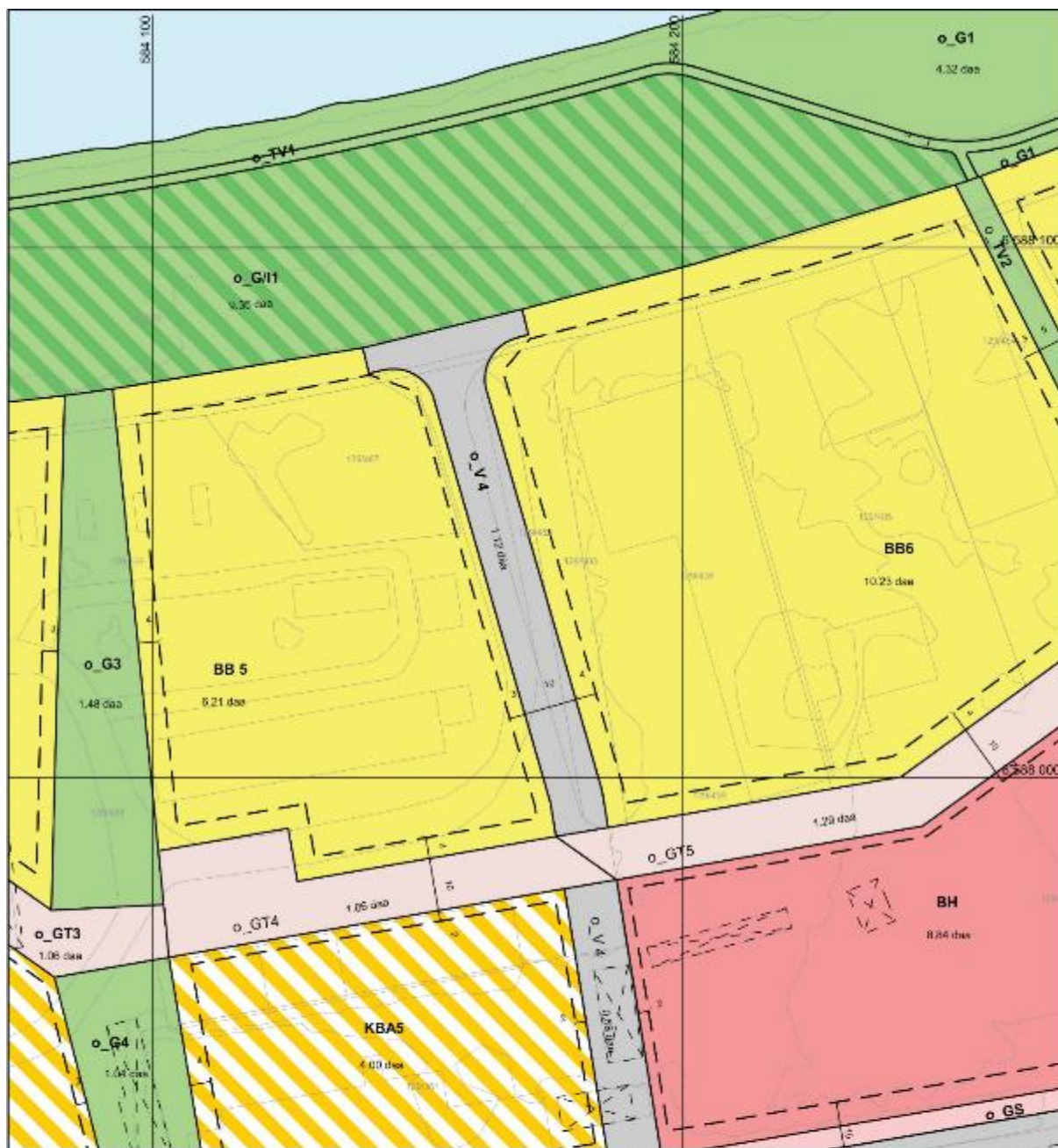
#### **4.3.5 Kombinerte grønnstrukturformål**

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

#### **4.3.6 Angitt grønnstruktur kombinert med andre formål**

Formålet brukes til å kombinere grønnstrukturformål med andre hovedformål.

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



**Forenklet utdrag av tegnforklaring - PBL § 12 Reguleringsplan**

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

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

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

- Veg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg

**GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)**

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

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

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

**PUNKT OG LINJESYMBOLER**

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

Figur 4.8 Eksempel på hvordan grønnstruktur kan vises i plankart.

## 4.4 Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)

### 4. Forsvaret

herunder areal for ulike typer militære formål

Formålet forsvaret omfatter særskilte militærforlegninger med tilhørende bebyggelse samt øvings- og skytefelt med spesielle restriksjoner. Formålet kan også omfatte områder for bebyggelse og anlegg som av hensyn til hemmelighold ikke kan legges ut som vanlige områder for bebyggelse og anlegg, jf. plan- og bygningsloven § 20-7. Kontorer og lignende som ikke ligger i tilknytning til områder som nevnt over, skal angis som, eller vil inngå i arealformålet bebyggelse og anlegg. Områder som brukes i sammenheng med øvelser, men hvor forsvarets virksomhet ikke er hovedformål, kan legges ut som hensynssone etter § 11-8 andre ledd bokstav a med restriksjoner i forhold til annen arealbruk når området brukes til øvelse. Forsvarsbygg har utarbeidet en veileder om [Forsvarets arealbruksinteresser i arealplanlegging](#).

#### 4.4.1 Ulike typer militære formål

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

- skytefelt/øvingsområde
- forlegning/leir



Figur 4.9 Reguleringsplan for Ørland hovedflystasjon i Ørland kommune. Utsnittet av reguleringsplanen viser arealer regulert til ulike militære formål.

#### **4.4.2 Kombinerte militærformål**

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

#### **4.4.3 Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål**

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

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

#### **5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, samlet eller hver for seg**

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

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

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

- landbruksformål
- jordbruk
- skogbruk
- seterområde
- gartneri
- pelsdyranlegg
- naturformål
- friluftsmål
- reindriftsformål
- naturvern
- jordvern
- særlige landskapshensyn
- vern av kulturmiljø eller kulturminne

Formålet omfatter i hovedsak ubebygde områder der nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet virksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er tillatt. Bygninger i landbruksområder er våningshus og driftsbygninger som er nødvendige for driften av gården. Anlegg og bygninger som for eksempel fritidsbebyggelse, utleiehytter, masseuttak utover behovet til eiendommen og annen næringsvirksomhet som går ut over næringsvirksomhet som baserer seg på gårdens ressursgrunnlag, faller utenfor LNFR-formålet. Veilederen [Garden som ressurs](#) gir nærmere veiledning om hva som defineres innenfor og hva som defineres utenfor landbruksbegrepet i plan- og bygningsloven.



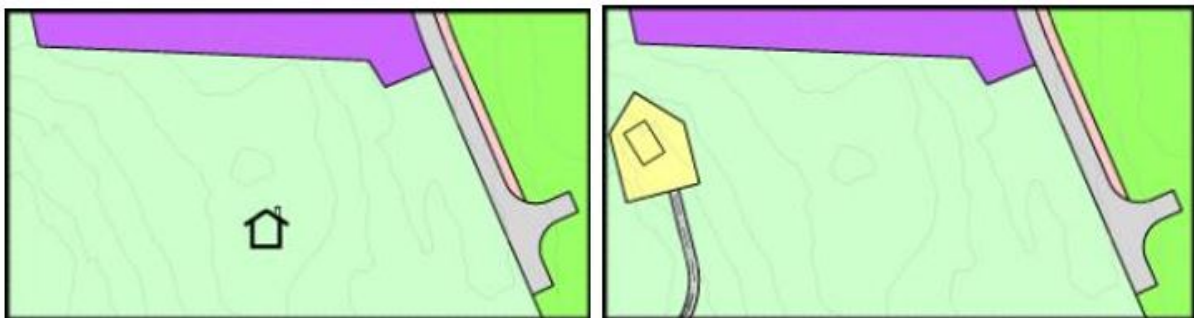
Det kan både settes av områder for landbruk, natur og friluftsliv og reindrift samlet eller hver for seg, med mulighet for ytterligere spesifisering. Underformålet gartneri kan også inngå i hovedformålet bebyggelse og anlegg, noe som vil være naturlig der gartneriet for eksempel skal ligge i bymessig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

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

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

- spredt boligbebyggelse
- spredt fritidsbebyggelse
- spredt næringsbebyggelse

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



Figur 4.10 LNFR-areal for spredt boligbebyggelse i områderegulering til venstre. Detaljregulering til høyre viser LNFR-areal og eget formål for boligbebyggelse med tilkomstvei.

#### 4.5.3 LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

Dette formålet brukes til å kombinere LNFR med andre hovedformål.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.6.1 Ferdsel

Formålet ferdsel har nærmere angitte underformål:

- ankringsområde
- opplagsområde
- riggområde

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

#### 4.6.2 Farleder

Formålet farleder har nærmere angitte underformål:

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

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

#### Havneområde i sjø, småbåthavn og bøyehavn

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

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

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

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

#### 4.6.3 Fiske

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

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

#### **4.6.4 Akvakultur**

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

- akvakulturanlegg i sjø og vassdrag og
- akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg
- fangsbasert levendelagring

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

#### **4.6.5 Drikkevann**

Drikkevann bør sikres i reguleringsplan med arealformålet drikkevann. Arealformålet brukes for å ivareta drikkevannshensynet i området, i kommunen eller eventuelt i inngått interkommunalt samarbeid, jf. [drikkevannsforskriften § 26](#) og plan- og bygningsloven § 27-1 om vannforsyning.

Se også hensynssone for sikring av nedslagsfelt for drikkevann.

#### **4.6.6 Naturområde**

Naturområder kan deles i:

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

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

#### **4.6.7 Friluftsområde**

Friluftsområde har underformålene:

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

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

#### **4.6.8 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone**

Dette formålet brukes til å kombinere ulike underformål.

#### **4.6.9 Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål**

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

## 5 Bruk av hensynssoner i reguleringsplan

### *§ 12-6 Hensynssoner i reguleringsplan*

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

Hensynssoner i kommuneplanens arealdel skal følges opp i reguleringsplan som arealformål eller hensynssoner med bestemmelser. Hensynssoner kan også vises i reguleringsplan selv om de ikke er vist i kommuneplan.

Mange av de hensynene som er angitt i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan, vil best kunne ivaretas som arealformål og bestemmelser i reguleringsplanen.

Reguleringsplanen skal vise hvordan hensynet er ivaretatt når den endelige arealbruken fastsettes. På reguleringsplannivå bør derfor bruken av hensynssoner begrenses.

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

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

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

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

### 5.1 Anbefalte hensynssoner i reguleringsplan

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

Dette gjelder bestemmelser knyttet til:

- friskt
- høyspenningsanlegg

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

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

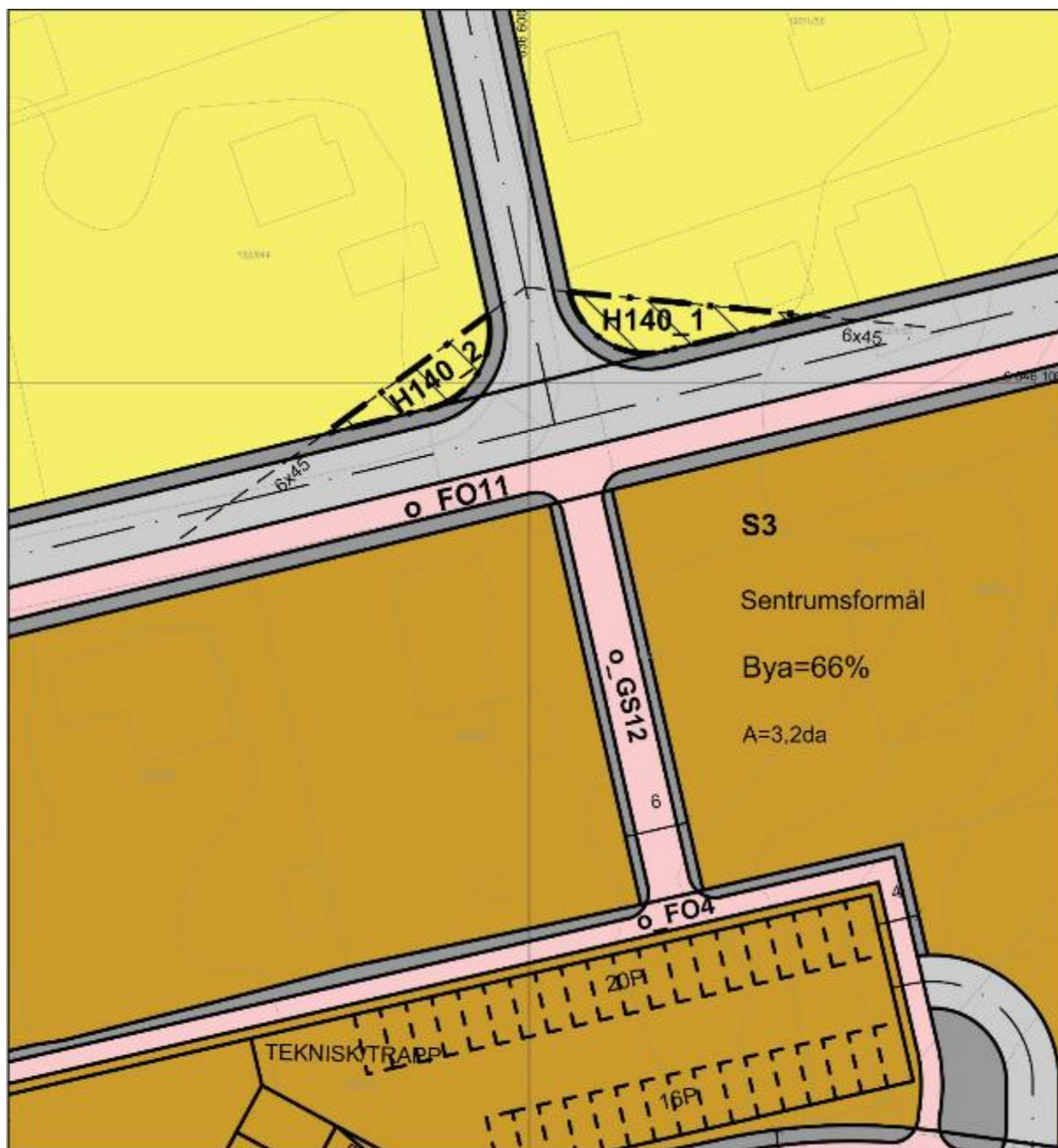
## 5.2 Sikrings-, støy- og faresoner

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

### 5.2.1 Sikringssone

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

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



**Forenklet utdrag av tegnforklaring - PBL § 12 Reguleringsplan**

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

- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål

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

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

**HENSYNSONER (PBL § 12-6)**

**SIKRINGSONE**

- Frisikt

**PUNKT OG LINJESYMBOLER**

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

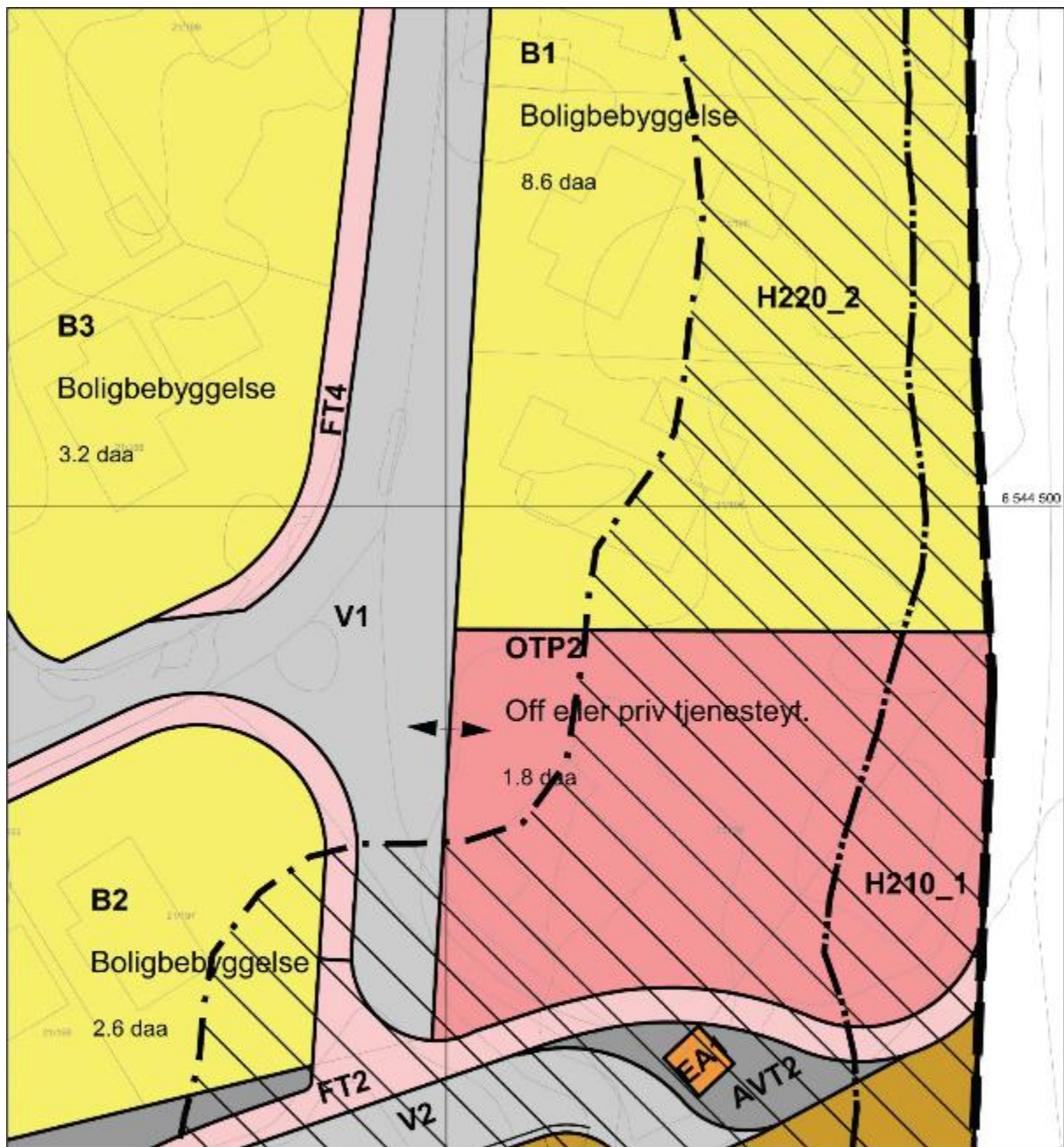
Figur 5.1 Eksempel på hvordan sone for frisikt vises i plankart.



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

### **5.2.2 Støysone**

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



Forenklet utdrag av tegnforklaring - PBL § 12 Reguleringsplan

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

- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Energianlegg

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

- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

**HENSYNSONER (PBL § 12-6)**

**STØYSONE**

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

**PUNKT OG LINJESYMBOLER**

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

Figur 5.2 Eksempel på hvordan rød og gul støysone vises i plankart.

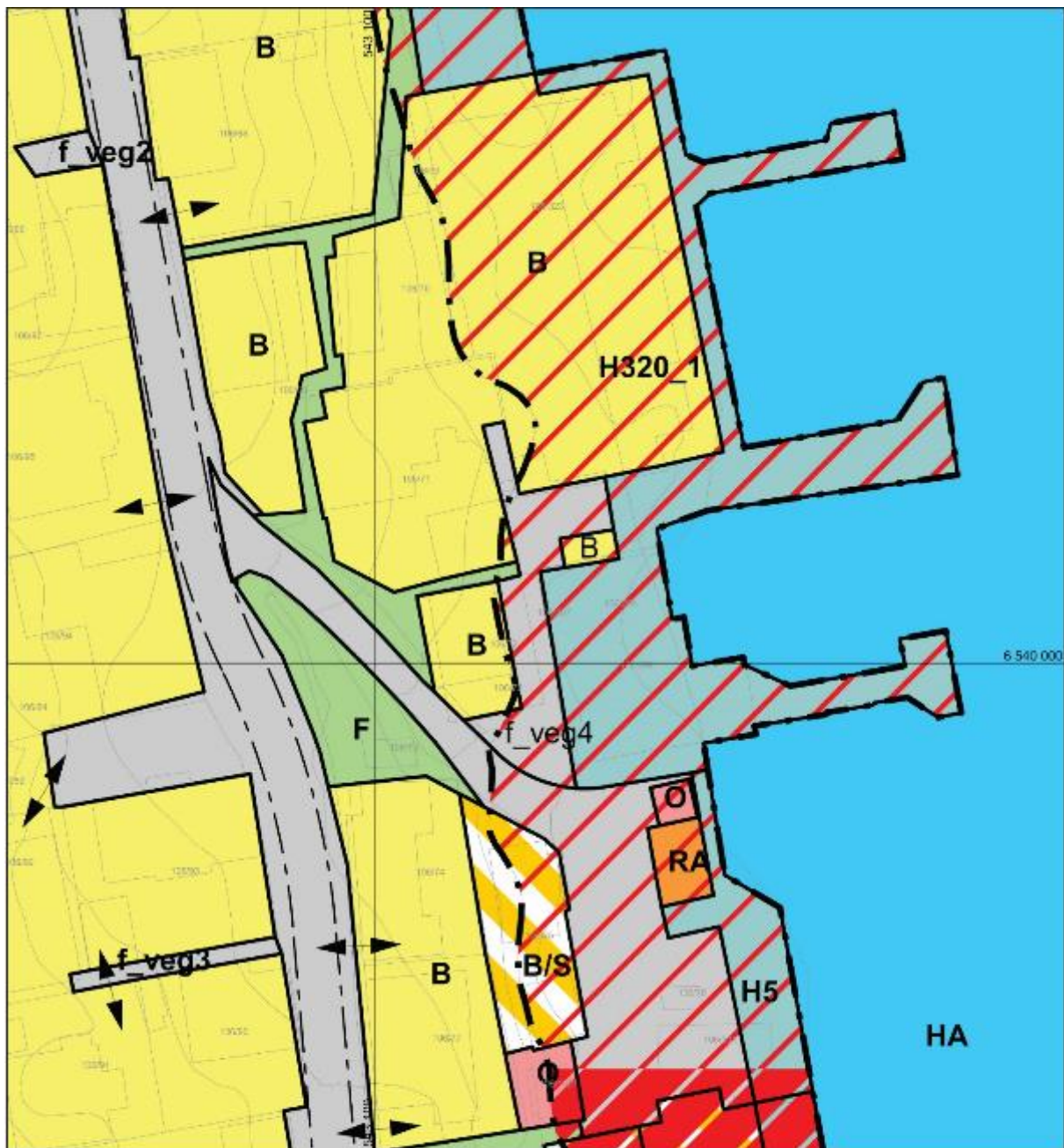
### 5.2.3 Faresone

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

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

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har utarbeidet en [veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter](#).

[DSB har også en arealplanveileder](#).



Forenklet utdrag av tegnforklaring - PBL § 12 Reguleringsplan

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

- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Renovasjonsanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

- Veg
- Kjøreveg
- Havn

**GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)**

- Frømråde

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

- Havneområde i sjø

**HENSYNSONER (PBL § 12-6)**

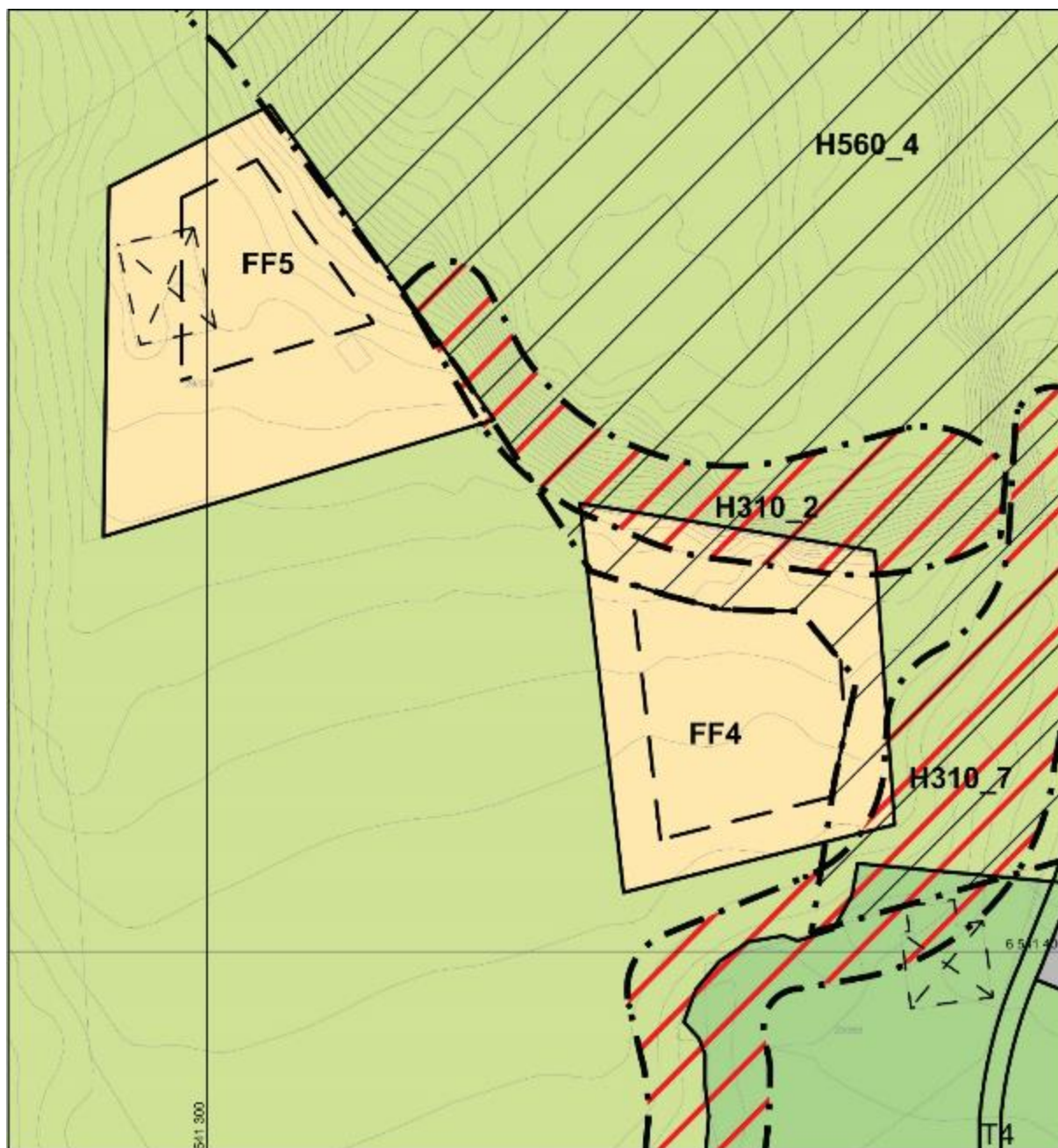
**FARESONE**

- Flomfare

**PUNKT OG LINJESYMBOLER**

- Avkjørsel
- Byggegrense
- Regulert kant kjørebane
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner

Figur 5.3 Eksempel på hvordan sone for flomfare vises i plankart.



Figur 5.4 Eksempel på hvordan ras- og skredfare vises i plankart. I tillegg viser eksemplet sone for bevaring av naturmiljø.

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

Ved inntegning av hensynssone for kraftledninger i luft skal kraftledningene for alle spenningsnivå inntegnes på samme måte, med én gitt bredde på sonen og angis som «hensynssone for høyspennings luftledning». Restriksjonene angis i en bestemmelse til sonen.

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

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

Statens kartverk har samlet en del informasjon om [kravene som stilles ved tiltak langs høyspentledninger](#) på sin nettportal.

### 5.3 Infrastruktursone

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

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

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

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

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

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

vanskeliggjøre senere utvinning av mineralske ressurser. En slik hensynssone innebærer ikke at det er tatt stilling til framtidig utvinning av de mineralske ressursene. Se rundskriv [H-6/17 Ikrafttrede av endringer i plan- og bygningsloven og matrikkelova](#) for nærmere omtale.

## 5.5 Sone for båndlegging

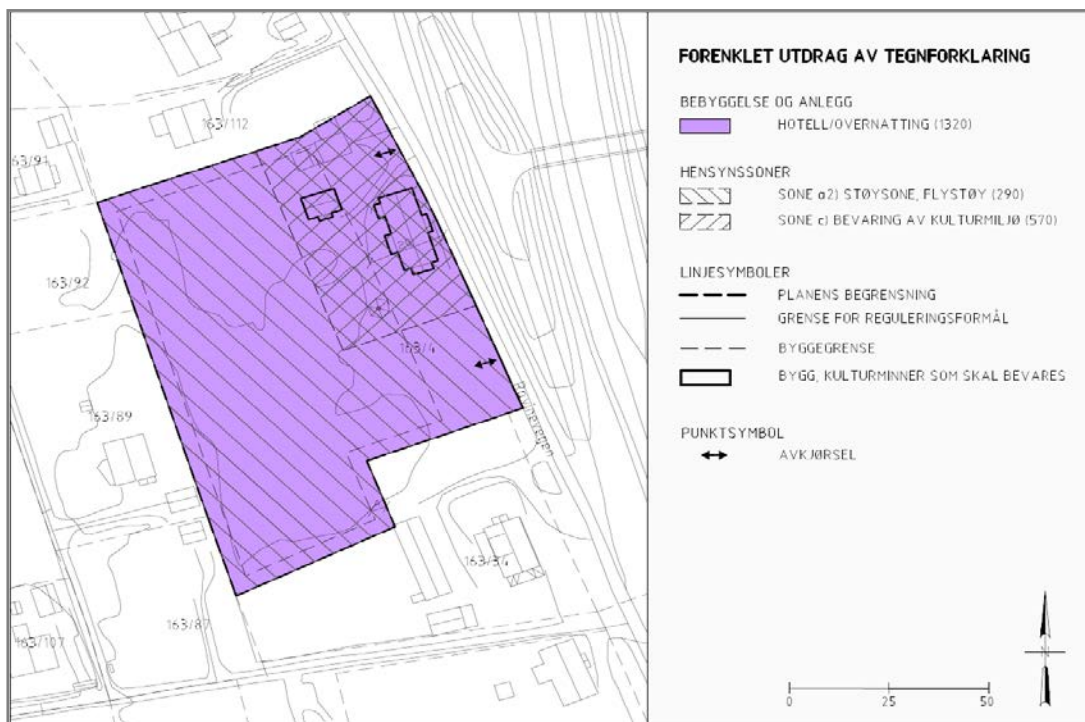
**§ 11-8 bokstav d)** Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet.

Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover er tidsbegrenset til fire år, men kan etter søknad forlenges med fire år.

Båndleggingssoner anviser enten områder som skal reguleres eller områder som er båndlagt etter annet lovverk enn plan- og bygningsloven. Områder som er båndlagt etter annet lovverk kan være f.eks. kulturminner med fredningsvedtak, automatisk fredete kulturminner, områder som er fredet etter den tidligere lov om naturvern eller [naturmangfoldloven](#). En alternativ måte å ivareta dette i reguleringsplan på, er å vise bygninger, trær, kulturminner mv. som skal bevares som juridisk punktsymbol, juridisk linje rundt objektet eller langs objektet for eksempel langs en vegg i plankartet. I tillegg kan eventuell hensynssone bevaring av kulturmiljø angis. Det er obligatorisk at vern skjer gjennom bestemmelse (jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6), og synliggjøres i plankartet. Sone for båndlegging kan også være båndlegging i forhold til avkjøringsklasser etter vegloven. Rettsvirkningene for de båndlagte områdene faller bort etter at båndleggingsperioden har utløpt (fire eller åtte år avhengig av søknad om forlengelse). Avgjørelse av søknad om forlengelse er delegert til fylkesmannen.



Figur 5.5 Eksempel på bygg som skal bevares, tre som skal bevares og nytt planlagt tre.



Figur 5.6 Eksempel på bevaring av bygninger. Bygg lagt inn som juridisk linje for bygg, kulturminner m.m. som skal bevares, samt hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

## 5.6 Krav om felles planlegging

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

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

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



samordning i tid og innhold av planlegging og utbygging. Områderegulering vil i en slik sammenheng brukes som en form for oversiktsplan.

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

Hensynssone for omforming og hensynssone for fornying er lite aktuelt å bruke i reguleringsplan, men kan eventuelt brukes i områderegulering over større arealer. Sonene brukes for å angi områder hvor det skal skje en målrettet og særskilt områdevis planlegging og gjennomføring for å omdanne, fornye eller videreutvikle et område. Et typisk eksempel er at byområder med tidligere industrieiendommer og næringsbebyggelse skal utvikles til boliger og andre byfunksjoner eller for å få en kvalitetsheving av området.

## 5.7 Videreføring av reguleringsplan

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

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

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

## 6 Bestemmelser i reguleringsplan

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

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

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

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

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

I tillegg kan det gis reguleringsbestemmelser som gjelder hele planområdet.

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

### § 12–7 Bestemmelser i reguleringsplan

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

1. grad av utnyttning, utforming, herunder estetiske krav, og bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet,
2. vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, eller forbud mot former for bruk, herunder byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet,
3. grenseverdier for tillatt forurensning og andre krav til miljøkvalitet i planområdet, samt tiltak og krav til ny og pågående virksomhet i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet for å forebygge eller begrense forurensning,
4. funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer, herunder krav for å sikre hensynet til helse, miljø, sikkerhet, universell utforming og barns særlige behov for leke- og uteoppholdsareal,
5. antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov,
6. bestemmelser for å sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør, samt sikre naturtyper og annen verdifull natur,
7. trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser for bil og sykkelparkering, herunder øvre og nedre grense for parkeringsdekning,
8. krav om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse og at det er tilknytningsplikt etter § 27-5,
9. retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak innenfor arealformålene nr. 3, 5 og 6 i § 12-5,
10. krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, sosiale tjenester, helse- og omsorgstjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er tilstrekkelig etablert,
11. krav om detaljregulering for deler av planområdet eller bestemte typer av tiltak, og retningslinjer for slik plan,
12. krav om nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen, samt undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre virkninger for miljø, helse, sikkerhet, tilgjengelighet for alle, og andre samfunnsinteresser, ved gjennomføring av planen og enkelttiltak i denne,
13. krav om fordeling av planskapt netto verdiøkning ved ulike felles tiltak innenfor en nærmere bestemt del av planområdet i henhold til [jordskifteloven § 3-30](#),
14. hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal.

## 6.1 Generelt om bestemmelser

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

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

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

## 6.2 Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming

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

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

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

- Hvilke arealbruksfunksjoner som tillates.
- Hvor det kan gjennomføres bygge- og anleggsarbeider.
- Hvilket omfang bygge- og anleggsarbeider skal ha.
- Hvordan bygge- og anleggsarbeider skal utføres.

Bestemmelsene kan også inneholde:

- Vilkår som må oppfylles av utbygger for å innrette seg etter reguleringen.
- Krav til byggetiltakene.
- Krav til bruken av arealene.
- Forbud mot ulike former for bruk.
- Nærmere begrensninger for utbyggingen.

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

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

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

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

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

Områder med spredt bebyggelse i LNFR-områder skal være merket i samsvar med Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og planregister del 2 om tegneregler. I områdereguleringer bør områder for spredt bebyggelse i LNFR-områder også være avgrenset med bestemmelsesområde. Uten slik markering og avgrensing vil plasseringen av ny bebyggelse ikke være rettslig bindende.

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

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

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

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

En reguleringsplan gjelder i utgangspunktet regulering av de fysiske omgivelsene.

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

Det kan ikke gis bestemmelser om:

- Økonomiske forhold, plikter, rettigheter eller krav om avgifter, som f.eks. bankgaranti for tilbakeføring etter masseuttak. Å gripe inn med konkurranse- eller bransjeregulering er det ikke adgang til å gjøre i arealplaner.
- Regulering av den økonomiske driftssiden. Det er heller ikke adgang til å stille krav om aktiv fordeling av utbyggingsrettigheter og bakgrunnsareal. Det kan likevel settes vilkår som begrenser virksomhetens karakter og utførelse, som f.eks. restriksjoner for å hindre unødig miljølemp og sikkerhetsrisiko.
- Regulering av privatrettslige forhold. Arealdisponering kan knyttes til virksomhet, men ikke til person eller navngitt virksomhet.
- Dekning av kostnader til opparbeidelse eller andre tiltak, om rett for det offentlige til å legge vannledning, kloakk mv. over privateid grunn eller om etablering av velforening. Det vises til lovens bestemmelser i kapittel 17 om utbyggingsavtaler og kapittel 18 om opparbeidelsesplikt, refusjon og eventuelt vedtekt om frikjøpsordning
- Hvem som skal utføre tiltakene i planen som byggherre eller ansvarshavende.
- Bestemmelser med pålegg om vedlikeholdsplikt. Kapittel 31 i plan- og bygningsloven gir hjemler for hvilke pålegg som kan gis om utbedring og vedlikehold. Reguleringsplan er derimot ekspropriasjonsgrunnlag for rett til å gjennomføre rehabilitering, skjøtsel eller vedlikehold for den aktuelle myndighet. Et eksempel er kulturminnemyndighetene i bevaringsområder.
- Begrensninger i privates adgang til salg og bortfeste av eiendom.

- Forhold som er i strid med byggeforskriftenes bestemmelser om måling av bygningshøyde og om grad av utnyttning. Reguleringsbestemmelser må innordne seg etter det som ellers er fastsatt i plan- og bygningslovgivningen, men kan brukes til å utdype eller presisere de øvrige lovbestemmelsene. Det er likevel enkelte bestemmelser som uttrykkelig eller forutsetningsvis kan fravikes i reguleringsbestemmelser, som f.eks. plan- og bygningsloven § 29-4 om høyde, plassering og naboavstand. I henhold til plan- og bygningsloven § 29-4 kan en bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter bare føres opp når den har hjemmel i kommuneplan eller reguleringsplan. Byggverk skal ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter, med mindre annet er fastsatt i kommuneplan eller reguleringsplan. Se veilederen «[Grad av utnyttning](#)».
- Forhold som utvider, innskrenker eller endrer adgangen til å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19.
- Regulering av ferdsel. Bestemmelser om ferdsel kan gis ut fra reguleringsmessige hensyn og har sammenheng med formålet. Eksempler på slike reguleringsmessige hensyn er:
  - Regulerte friluftsområder, naturvernområder eller fareområder hvor det må stilles særskilte vilkår for å sikre formålet med planen. Bestemmelsen kan her fastslå at ferdsel skal skje langs visse fastlagte traseer.
  - Arealer som skal være tilgjengelige for allmennheten og hvor det er viktig å regulere ferdselen slik at offentlig tilgjengelighet blir sikret.
  - Ferdselsrestriksjoner eller traseer i sjø.
  - Begrensninger på biltrafikken av miljøhensyn.
  - Forbud mot vinterbrøyting av veg i områder for fritidsbebyggelse (hytteområder), eventuelt når snøbrøyting er tillatt.

Det kan ikke gis bestemmelser som er i strid med nasjonalt regelverk, som f.eks. [forskrift om tekniske krav til byggverk](#) (TEK). En undersøkelse utført av [Menon Economics](#) for Kommunal- og moderniseringsdepartementet, viser at det er betydelige variasjoner i kommunenes utforming av planbestemmelser fra prosjekt til prosjekt som ikke kan forklares med ulikheter i selve prosjektene. Variasjonene kan skyldes ulik organisering, kompetansenivå og politiske målsettinger. Menon Economics sin undersøkelse viser bl.a. at kommunene ofte fastsetter planbestemmelser som inneholder byggtekniske krav. Dette kan skyldes at kommunene ønsker å tydeliggjøre kravene i TEK, eller at de ønsker å gå lenger enn disse kravene. Bestemmelser som har koblinger til TEK gjelder ofte universell utforming og tilgjengelighet, energikilder, radonsikring og støy. Krav som går lenger enn TEK kan imidlertid pådra utbygger unødvendige kostnader.

Med ny forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) inneholder ikke forskriften lenger krav om tilstrekkelige uteoppholdsarealer og parkeringsplasser. TEK stiller nå kun tekniske krav til utforming av disse arealene dersom det er krav om dette i planbestemmelsene. Disse tilfellene skal kun reguleres i planbestemmelsene og dermed avklares forut for byggesaken.

### 6.3 Endring av bestemmelser

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

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

## 6.4 Feltkoder til planer

Feltkodene brukes som et bindeledd mellom bestemmelsene til en plan og de konkrete arealene disse gjelder for. Feltkodene vises som bokstavkoder i plankartet. Det er anbefalt å benytte de aktuelle bokstavkodene, men de er ikke obligatoriske. Det sentrale er at det blir samsvar mellom plankart og bestemmelser. Det er laget en liste med foreslåtte feltkoder og en mappingtabell som oversetter mellom kodeliste i gjeldende standard for utarbeiding av plan og bokstavkode.

## 6.5 Bestemmelsenes innhold

### 6.5.1 Utforming m.m.

§ 12-7 nr. 1

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

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

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

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

### Grad av utnytting

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

### Plassering, estetiske krav og utforming

Bestemmelsen skal fange opp de overordnede føringene i kommune(del)plan, eventuelt områderegulering, og ytterligere spesifisere nødvendige forhold når det gjelder de løsningene som reguleringsplanen legger opp til. En estetisk helhet forutsetter vurderinger rundt tiltakets uttrykk i volum, plassering, høyder, tilpasning til landskapet, eksisterende terreng og bygningsmasse. I hovedsak gjelder dette hensyn som ikke kan vises tilstrekkelig i



plankartet. Ved bruk av reguleringsplan 3D, vil hensynene til den estetiske helheten være et vesentlig element i selve planen. I tillegg kan det være aktuelt med supplering av detaljer når det gjelder materialbruk, fargevalg, kvalitet på fellesareal, grad av utnyttning, ferdsel etc. Det er også mulig å verne viktige enkeltelementer i planområdet som trær, vegetasjon og terrengformer gjennom plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 1 og 6.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelsen i § 12-7 nr. 1 kan stille krav til utformingen av stigningsforhold på vei, plassering av avkjørsel og inndeling i gangveier og kjøreveier, herunder gågater, sykkelstier, byrom (torg, gågater o.l.) og annet som også kan vises i plankartet. For andre forhold kan det stilles krav om illustrasjoner som viser utformingen av byrom, utomhusarealer, fasadeoppriss, snitt mv. Dette kan gjelde både bygninger, anlegg og utearealer.

Bestemmelsen kan brukes til å slå fast at illustrasjoner skal være bindende for detaljutformingen av tiltaket og derfor ha samme rettsvirkning som planen. Det forutsetter at slike supplerende dokumenter behandles og vedtas som del av planen. I motsatt fall er de ikke juridisk bindende.

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

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

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

## Eiendomsgrenser og punktfeste

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

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

## Høyde

Bebyggelsens høyde har sammenheng både med grad av utnyttning og utforming. Bestemmelsesrammene kan omfatte maksimal gesimshøyde og mønehøyde i meter over eksisterende terreng, gjennomsnittlig planert terreng eller maks kotehøyde. Bestemmelsene bør gi en definisjon av hva som menes med eksisterende terreng og gjennomsnittlig planert terreng, slik at det ikke oppstår usikkerhet om hvilken høyde som det kan forventes at tiltaket vil ha. Bebyggelse som skal føres opp med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over

9 meter må ha hjemmel i bestemmelse til plan etter plan- og bygningsloven kapittel 11 eller 12, jf. § 29-4.

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

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

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



Figur 6.1 Utsnitt av plankart og eksempel på bestemmelser hjemlet i pbl. § 12-7 punkt 1.

## Utforming og estetikk

For alle nye bygninger i FB1 – FB7 gjelder følgende:

- Bygninger skal bygges med møneretning som vist på plankartet.
- Bygningenes maksimale gesimshøyde er 7 meter og måles fra eksisterende terrengs laveste nivå.
- Bygningenes maksimale mønehøyde er 10 meter og måles fra eksisterende terrengs laveste nivå.
- Det tillates ikke flate tak (mindre fall enn 1:10).
- Takflater skal være tekket med torv, tre eller skifer.
- Bygningene skal være kledd med stein eller trematerialer.
- Trekledning skal behandles med beis i brun, mørk rød, svart eller grå, ev. stå uten overflatebehandling.
- Terrasser tillates kun på bakkenivå og skal ikke overstige 20 m<sup>2</sup>.

Grad av utnytting

For tomter i BF1 – BF7: %-BRA = 30%.

## 6.5.2 Vilkår for bruk eller forbud mot former for bruk

§ 12-7 nr. 2.

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

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

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

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

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

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

- Plassering av industribedrifter i forhold til annen bebyggelse og virksomhet.
- Forbud mot, eller særskilte krav til, bygninger og anlegg for brannfarlig, eksplosjonsfarlig og tyngre industri, som f.eks. storulykkevirksomheter.
- Nærmere fastlegging av lokalisering av tiltak, eller forbud mot lokalisering, bl.a. med referanse til:
  - anlegg for veg, vann og avløp
  - annen teknisk infrastruktur
  - samfunnstjenester ellers

- hensyn til kulturmiljø/kulturminner, andre verneobjekter, naturelementer, annen bebyggelse, landbruksdrift osv.

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



Figur 6.2 Utsnitt av plankart og eksempel på bestemmelser hjemlet i pbl. § 12-7 punkt 2.

I F/K/T1 tillates det ikke detaljhandel, slik denne defineres i kommuneplan for Fjorden kommune, som overstiger 1200 m<sup>2</sup>.

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

Det tillates ikke støyende eller forurensende virksomhet i planområdet.

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

### 6.5.3 Miljøkvalitet

#### § 12-7 nr. 3.

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

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

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

Klima- og miljødepartementets støyretningslinjer skal legges til grunn og innarbeides i planene. Kommunen som planmyndighet skal vurdere de støymessige konsekvenser av en plan, bl.a. ved planlegging av nye eller utvidelse av eksisterende støyskapende tiltak i nærheten av støyømfintlige områder. Det forutsettes at støyanalyser følges opp ved at konkrete støydempende tiltak tegnes inn på reguleringsplankartet. Rettsvirkningen følger av det som fastsettes i reguleringsbestemmelsene, f.eks. at det skal føres opp støyskjærmer som vist på planen. Av hensyn til planens gjennomføring bør støyskjermene tegnes inn på grunn som er regulert til offentlig veg. I bestemmelsene bør også skjermenes høyde og utførelse angis.

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

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

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

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

#### 6.5.4 Funksjons- og kvalitetskrav

§ 12-7 nr. 4.

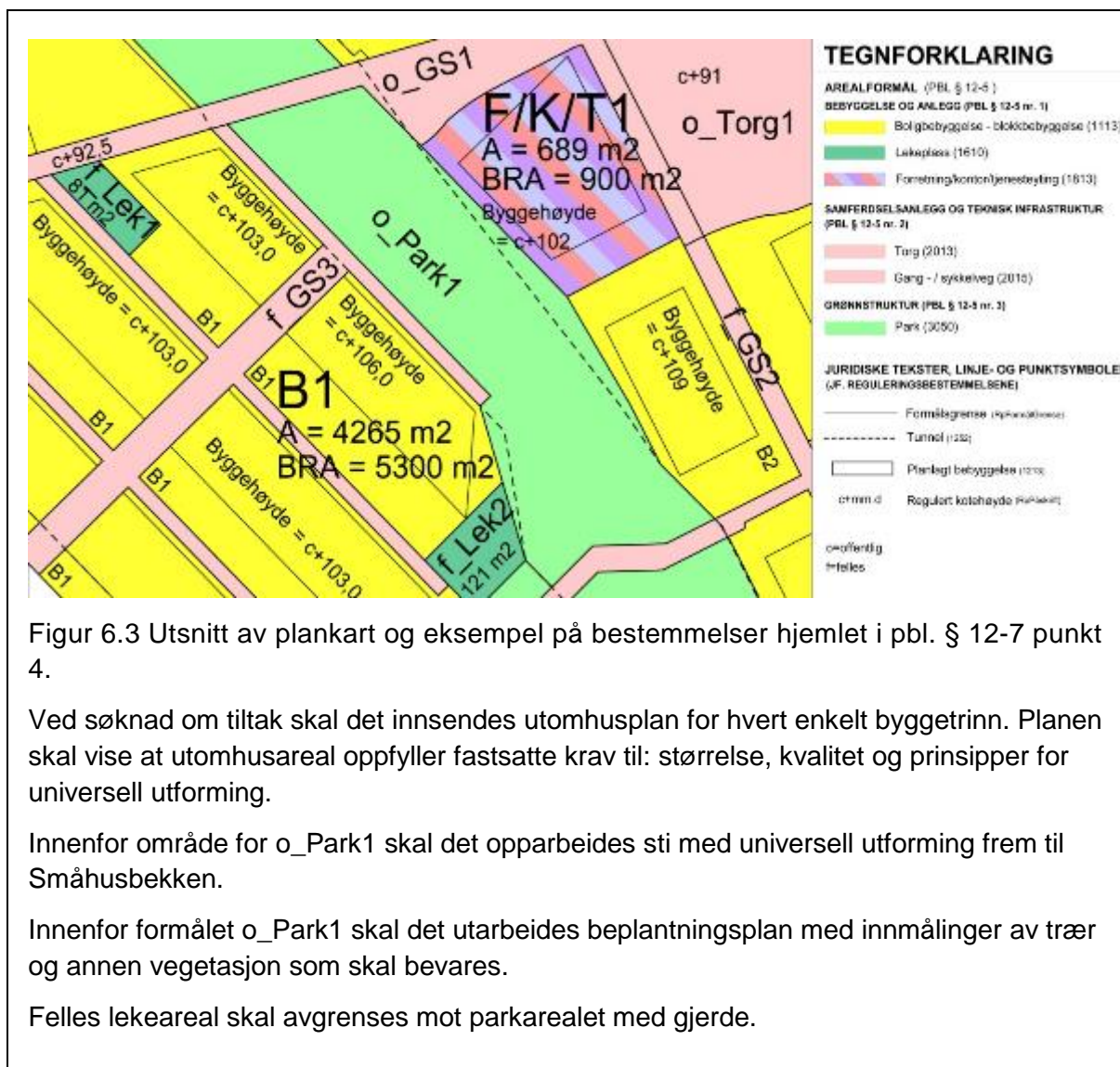
funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer, herunder krav for å sikre hensynet til helse, miljø, sikkerhet, universell utforming og barns særlige behov for leke- og uteoppholdsareal

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

I plan- og bygningslovens formålsparagraf § 1-1 går det fram at planløsningene særlig skal ivareta behovene for barn og unges oppvekstvilkår. Et viktig eksempel på hva som bør defineres i planbestemmelser er størrelse og kvalitet på leke- og uteoppholdsareal samt offentlige byrom. Nærmere informasjon om krav til uteoppholdsarealer finnes i [byggteknisk forskrift](#) og i H-2300 B [Grad av utnyttning, beregnings- og måleregler](#). Se også rapporten «[Byrom – en idéhåndbok, KMD 2017](#)»

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

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



Figur 6.3 Utsnitt av plankart og eksempel på bestemmelser hjemlet i pbl. § 12-7 punkt 4.

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

Innenfor område for o\_Park1 skal det opparbeides sti med universell utforming frem til Småhusbekken.

Innenfor formålet o\_Park1 skal det utarbeides beplantningsplan med innmålinger av trær og annen vegetasjon som skal bevares.

Felles lekeareal skal avgrenses mot parkarealet med gjerde.

### 6.5.5 Antall boliger, boligstørrelse, tilgjengelighet og utforming

§ 12-7 nr. 5.

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

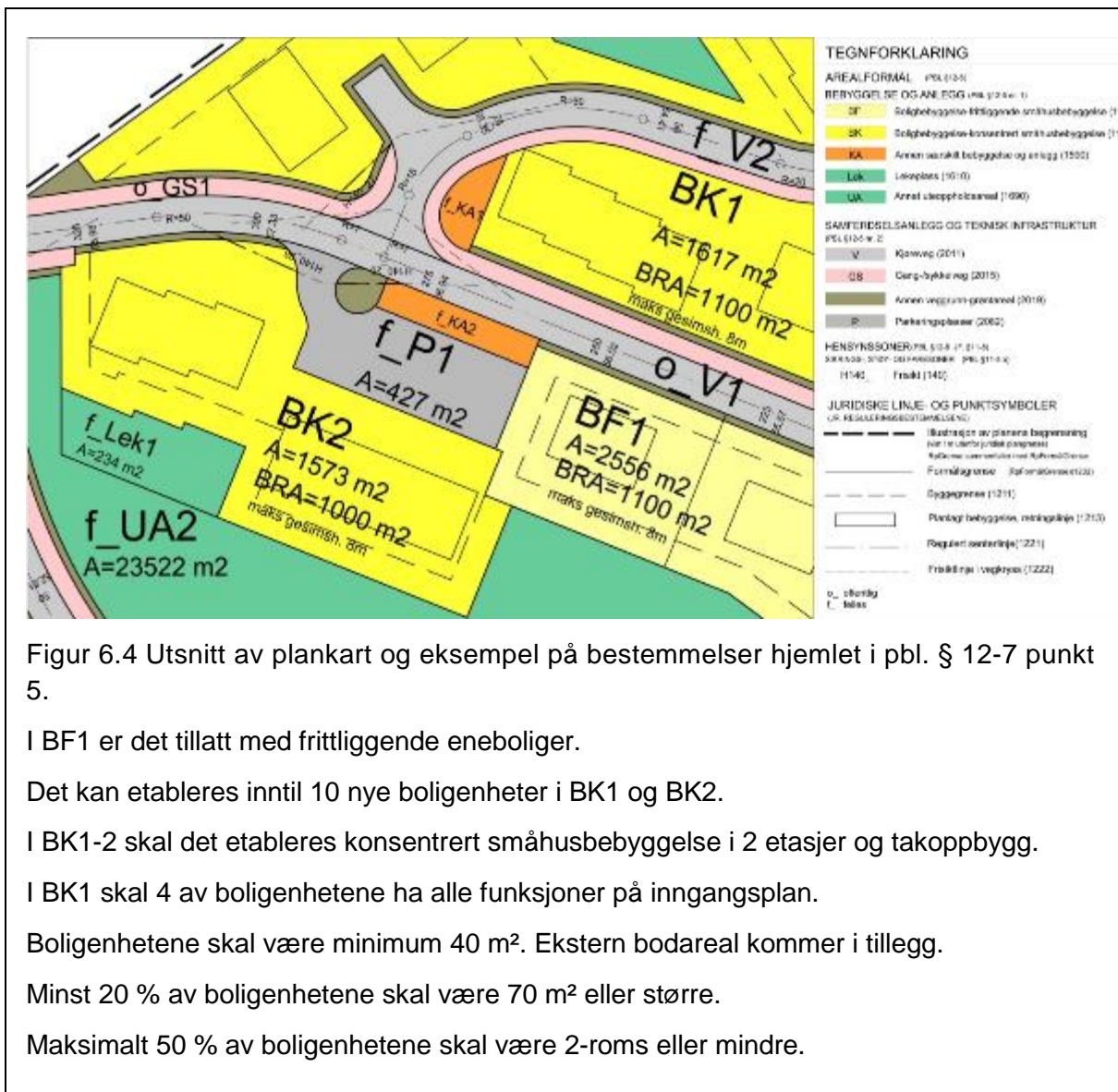
Bestemmelsen er et boligpolitisk styringsverktøy hvor selve reguleringsplanen kan fange opp eventuell overordnet vurdering som er nedfelt i kommune(del)plan eller områderegulering. Den følger opp plassering av tiltak, grad av utnyttning, differensieringer (typer bolig), adkomst og kvaliteten på fellesarealer.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



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

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

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



### 6.5.6 Verneverdi

§ 12-7 nr. 6.

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

Bestemmelsen er en presisering av den generelle bestemmelsen i § 12-5 nr. 2.

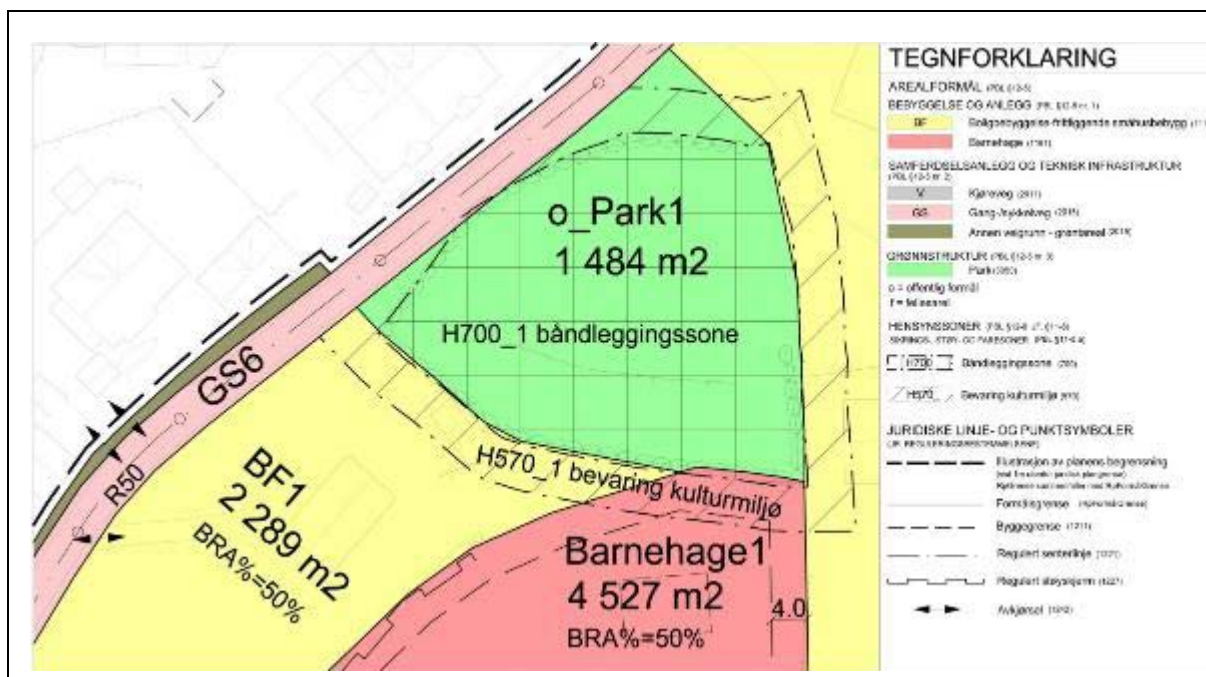
Bestemmelsen gir adgang til å gi reguleringsbestemmelser som bl.a. skal sikre vern av helhetlige kulturminnemiljøer og naturtyper.

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

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

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

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



Figur 6.5 Utsnitt av plankart og eksempel på bestemmelser hjemlet i pbl. § 12-7 punkt 6.

## Kulturmiljø

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

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

## Automatisk fredet kulturminne

Middelalderkirke og kirkegårdsmurene i område o\_Park er automatisk fredete kulturminner i henhold til kulturminneloven.

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

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

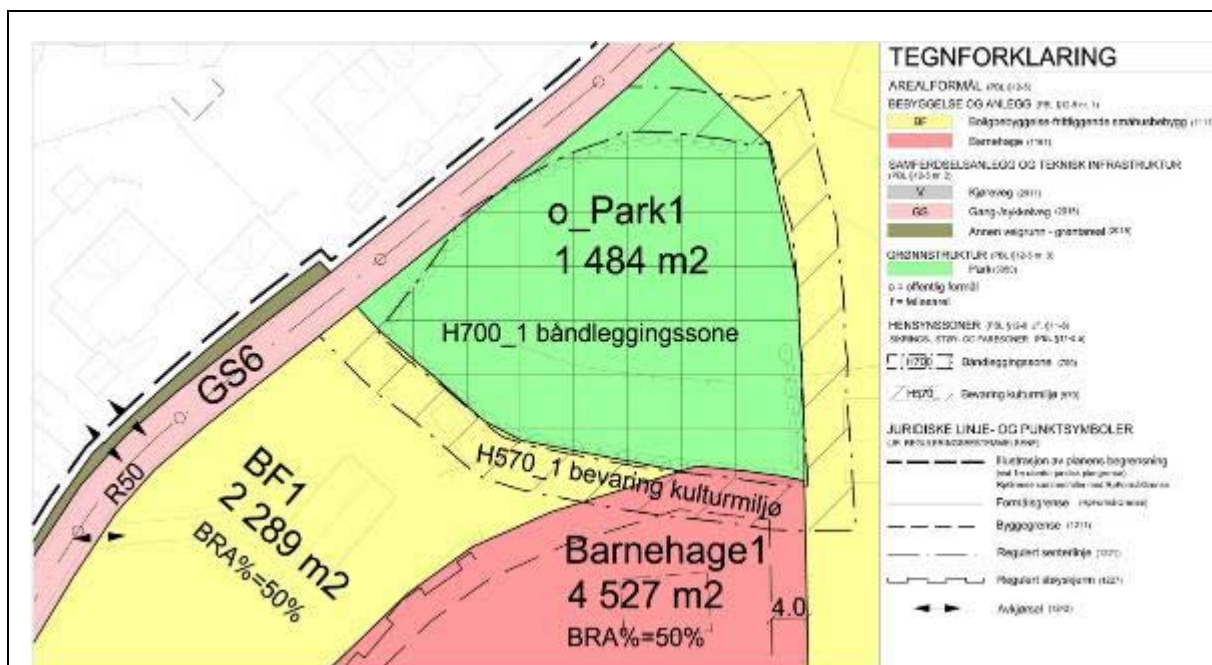
## 6.5.7 Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser

§ 12-7 nr. 7.

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

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

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



Figur 6.6 Utsnitt av plankart og eksempel på bestemmelser hjemlet i pbl. § 12-7 punkt 7.

Området skal ha følgende parkeringsdekning for boligene:

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

Det skal avsettes 2 sykkelplasser per 100 m<sup>2</sup> bolig BRA.

Området skal ha følgende parkeringsdekning for barnehagen:

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

### 6.5.8 Vannbåren varme

§ 12-7 nr. 8.

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

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

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

### Eksempel på bestemmelser med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 8

- Nybygg i planområdet skal knyttes til eksisterende fjernvarmenett.

### 6.5.9 Drifts- og skjøtselstiltak

§ 12-7 nr. 9.

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

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

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



Figur 6.7 Utsnitt av plankart og eksempel på bestemmelse hjemlet i pbl. § 12-7 punkt 9.

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

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

### 6.5.10 Rekkefølge

§ 12-7 nr. 10.

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

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

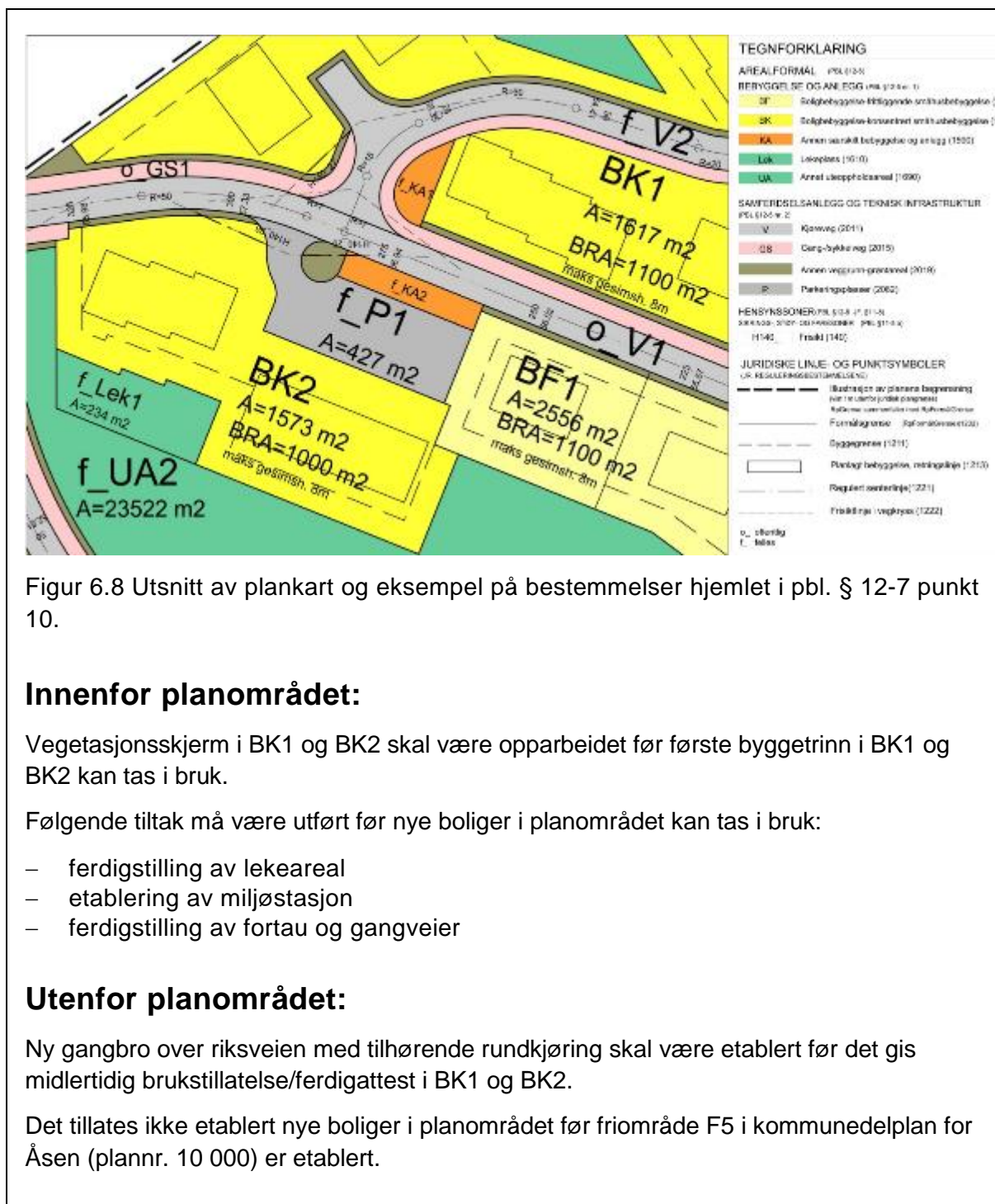
Krav om rekkefølge og tidsplan for utbygging av ulike byggeområder sikrer at tiltakene innenfor planområdet skjer på en koordinert og hensiktsmessig måte. Slik bestemmelse kan sikre sammenhengen i områdene som skal bebygges etter reguleringsplanen. Planen kan derfor utformes slik at de enkelte tiltakene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

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

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

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

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



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

§ 12-7 nr. 11.

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

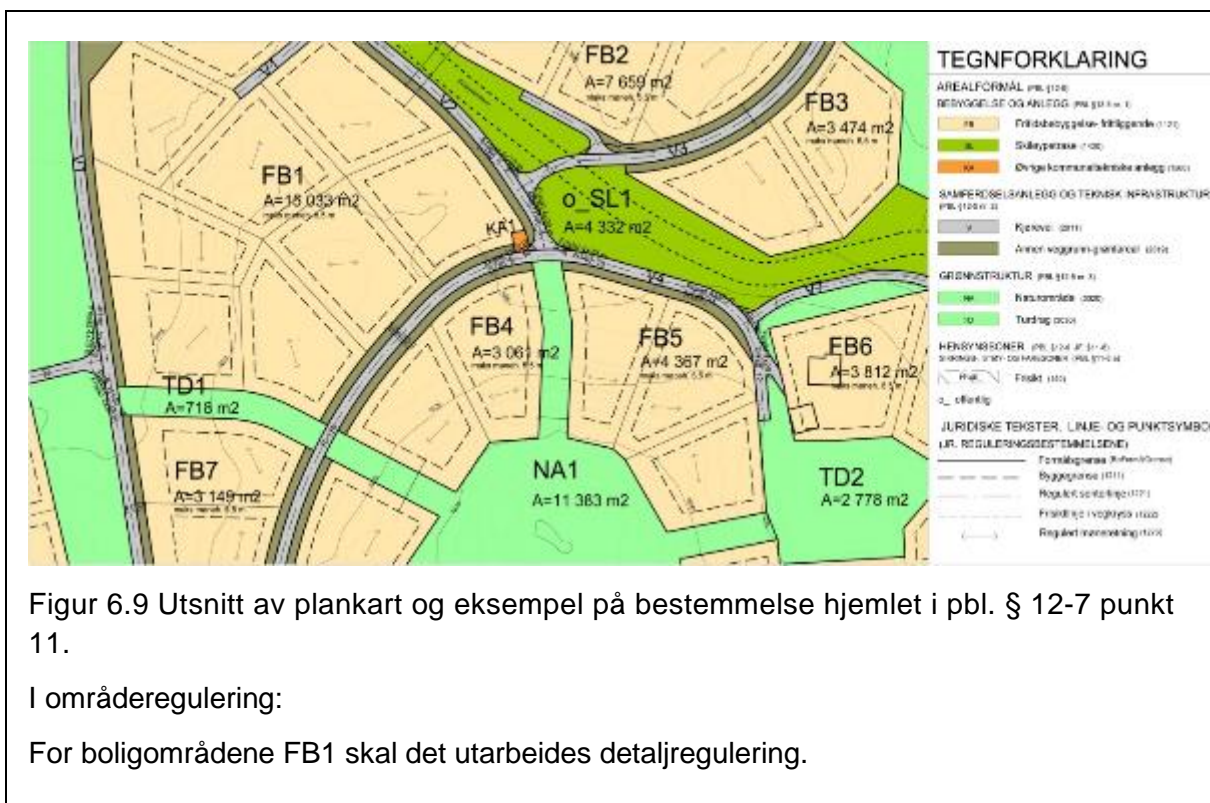


I tillegg til plan- og bygningsloven § 12-1 som regulerer krav om utarbeidelse av reguleringsplan, kan kommunen gjennom områderegulering kreve detaljregulering for alle typer tiltak. Kravet om detaljregulering kan også være knyttet til konkrete områder i områdereguleringen.

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

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

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



Figur 6.9 Utsnitt av plankart og eksempel på bestemmelse hjemlet i pbl. § 12-7 punkt 11.

I områderegulering:

For boligområdene FB1 skal det utarbeides detaljregulering.

### 6.5.12 Krav om undersøkelser

§ 12-7 nr. 12.

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

Bestemmelsen gjelder tilfeller der det i planbehandlingen, eventuelt i konsekvensutredningen, er avdekket forhold ved planens virkning på miljø og samfunn, jf. plan- og bygningsloven kapittel 4. Bestemmelsen gir hjemmel til å følge opp de funnene som blir avdekket i planarbeidet og sikre oppføring av funnene i anleggs-, gjennomførings- eller driftsfasen. Det kan også stilles krav om gjennomføring av undersøkelser før gjennomføring av planen.

Eksempler på slike bestemmelser kan være:

- Måling av radon i grunnen og i tilkørte masser skal dokumenteres ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse av grunnarbeid. Tiltaksplan skal utarbeides ved søknad om tiltak, for å begrense radoninnstrømningen mer enn minimumskravene i byggteknisk forskrift.
- Grunnlagsrapport om forurensende masser skal utarbeides i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.
- Nye grunnundersøkelser pga. fare for kvikkleire.

### 6.5.13 Krav om fordeling av arealverdier og kostnader

§ 12-7 nr. 13.

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

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

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

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

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

Gjennomføring av en slik prosess kan være komplisert dersom det er mange eiere og rettighetshavere og eksisterende bygninger. Dersom kommunen ønsker å sette i gang en slik prosess, bør den derfor planlegges nøye i forhold til framdrift og kostnader.

#### **6.5.14 Offentlig eller fellesareal**

§ 12-7 nr. 14.

hvilke arealer som skal være til offentlig formål eller fellesareal

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

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

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



Figur 6.10 Felles veier (f\_V08) vises frem til den enkelte tomt. Veiløsning på den enkelte tomt inngår i formålet. Figuren viser også areal for fellesparkering (f\_P3).

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

### Bruk av eierform i plankartet

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

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

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

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

- Offentlig: o\_Undervisning
- Offentlig: o\_Torg
- Felles: f\_Parkering
- Felles: f\_Parsellhage

## 6.6 Særlig om bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde

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

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



Figur 6.11 Eksemplet viser midlertidig bygge- og anleggsbelteområde. «#5» er metoden for å henvise til bestemmelser som gjelder for området.

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

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

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

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

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

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

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

## 6.8 Vedlegg og illustrasjoner som er juridisk bindende gjennom planbestemmelse

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



Figur 6.12 Eksempel på juridisk bindende illustrasjon til plan hvor det stilles krav til utforming av utearealer. Illustrasjonen er en del av bestemmelsene til planen.

## 6.9 Illustrasjoner uten rettslig virkning

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

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

Det kan også gis andre typer utfyllende retningslinjer til planen som del av planbeskrivelsen, se kapitlet om planbeskrivelse.

## 7 Plankartet

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

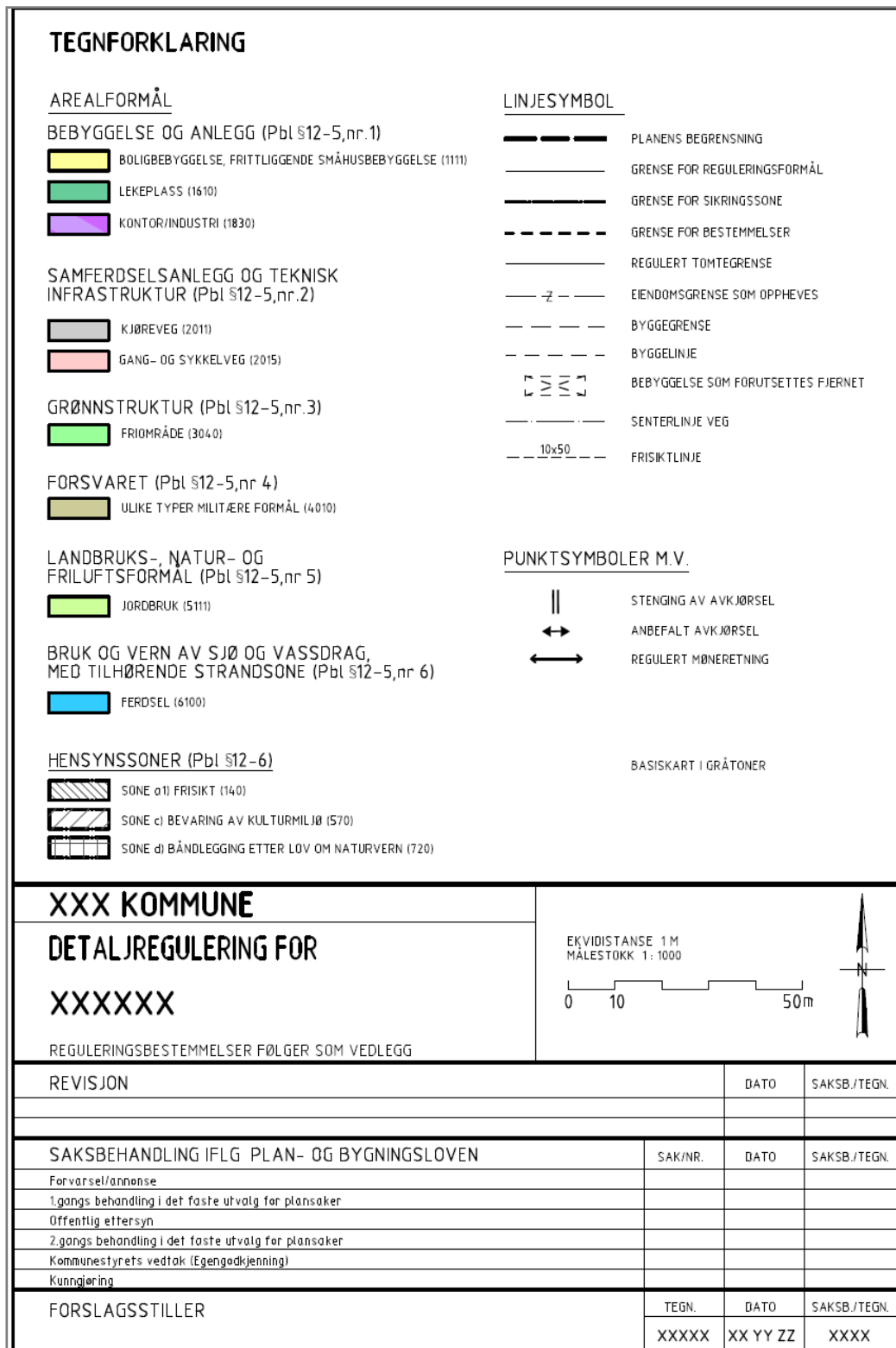
Plankart skal vise innhold og rettslige virkninger på en klar og entydig måte, og med tilstrekkelig nøyaktig stedfesting tilpasset formålet med planen. Planen skal på en tydelig måte skille mellom plandata og basiskart.

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

### 7.1 Reguleringsplan – målestokk og tegnforklaring

En reguleringsplan består av kart med tilhørende bestemmelser og beskrivelse. Kartet angir, med kartografiske virkemiddel, de ulike arealformålene, som f.eks. bebyggelse eller samferdselsformål. Bestemmelsene er gjerne av en slik art at de best uttrykkes i verbal form, gjerne i et eget tekstdokument. Enkelte bestemmelser angis mest hensiktsmessig i plankartet, som f.eks. husplassering, byggegrensler, senterlinjer og eiendomsgrensler. Man bør legge vekt på et godt kartografisk uttrykk ved valg av målestokk, detaljering, layout, valg av skriftstørrelse mv. Det er nødvendig at kartgrunnlaget har et innhold og en detaljeringsgrad som gjør at planforslaget kan utformes på en realistisk måte, samt at konsekvensene av planforslaget kan bedømmes. Presentasjonsmålestokk for plankartet bør normalt være 1:1 000 eller 1:2 000. I bymessige områder og ellers der det er behov for stor detaljeringsgrad, kan det benyttes målestokk 1:500. For områder med ensartet utnyttning og oversiktlige forhold kan det unntaksvis brukes målestokk 1:5000. Områdereguleringer bør ha målestokk 1: 1000 og mindre, men ikke mindre enn 1: 5000.

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



Figur 7.1 Eksempel på utforming av tegnforklaring for reguleringsplan.

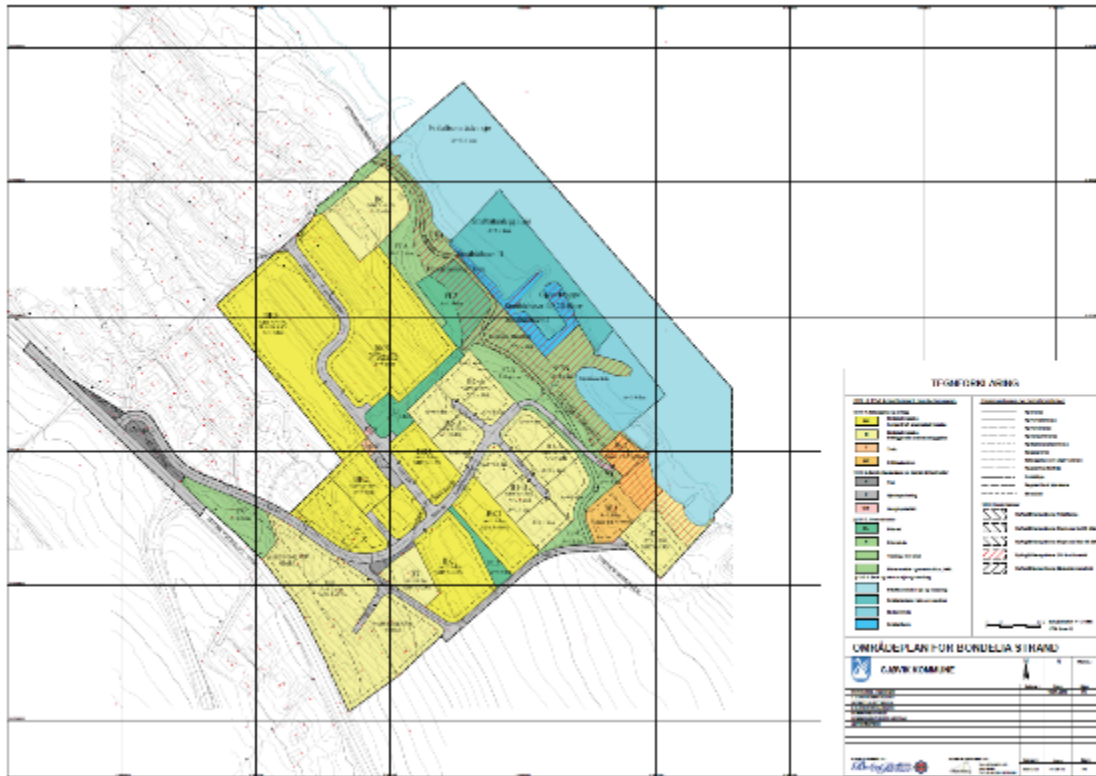
## 7.2 Det offentlige kartgrunnlaget (DOK)

Det offentlige kartgrunnlaget (DOK) er offentlige geografiske data som er tilrettelagt for kommunenes plan- og byggesaksarbeid. Formålet med det offentlige kartgrunnlaget er å sikre en kunnskapsbasert og effektiv planlegging og saksbehandling. Det offentlige

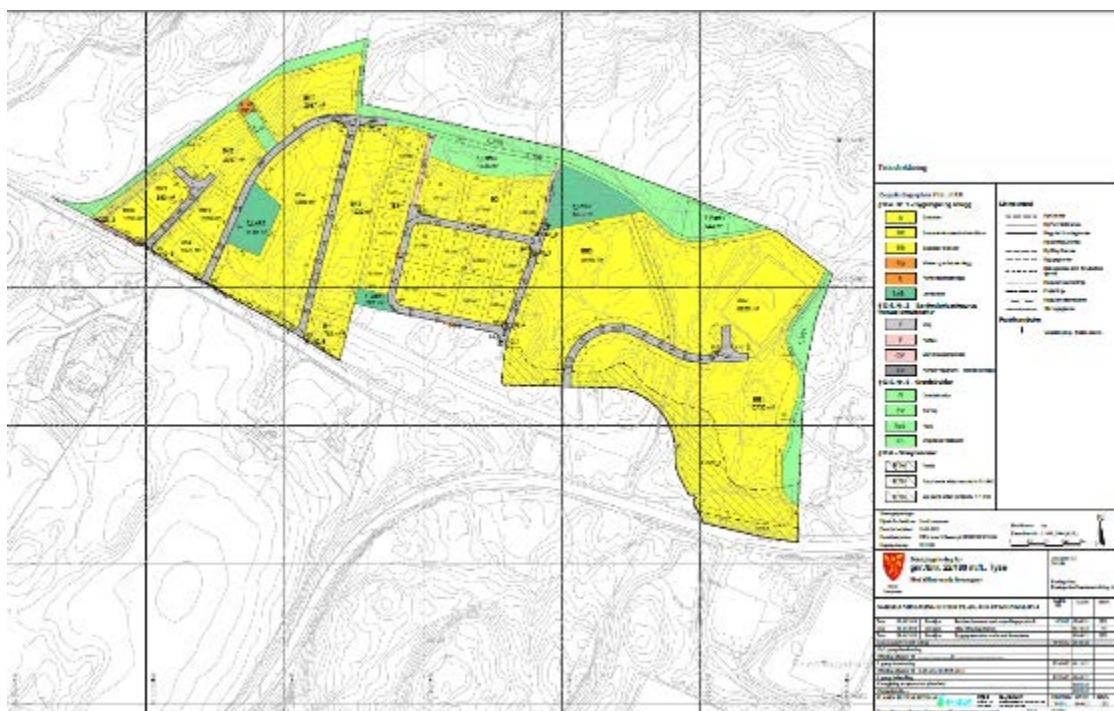


kartgrunnlaget er definert i plan- og bygningsloven § 2-1 og tilhørende kart- og planforskrift. Se Kartverkets sider om [det offentlige kartgrunnlaget](#) for nærmere informasjon.

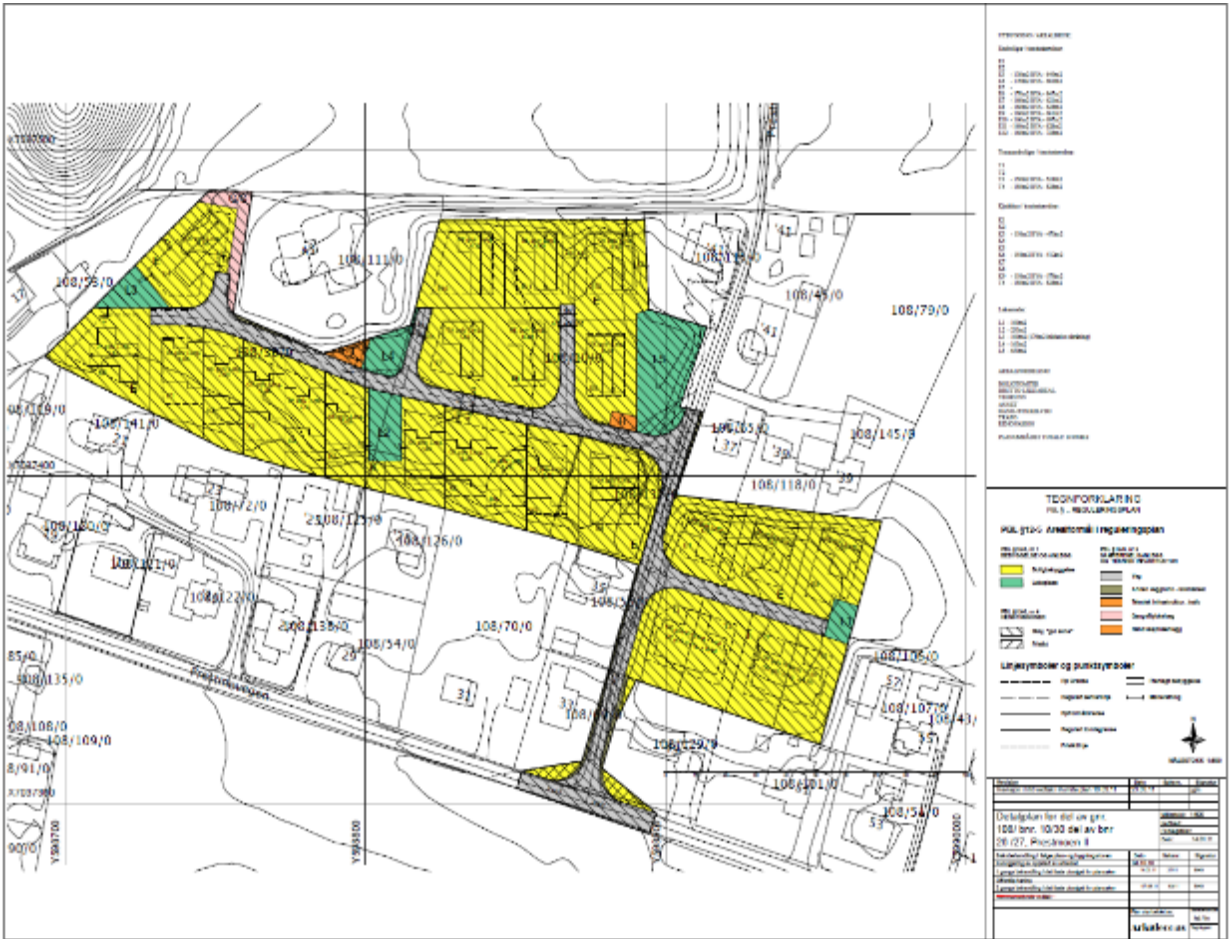
### 7.3 Eksempler på reguleringsplankart



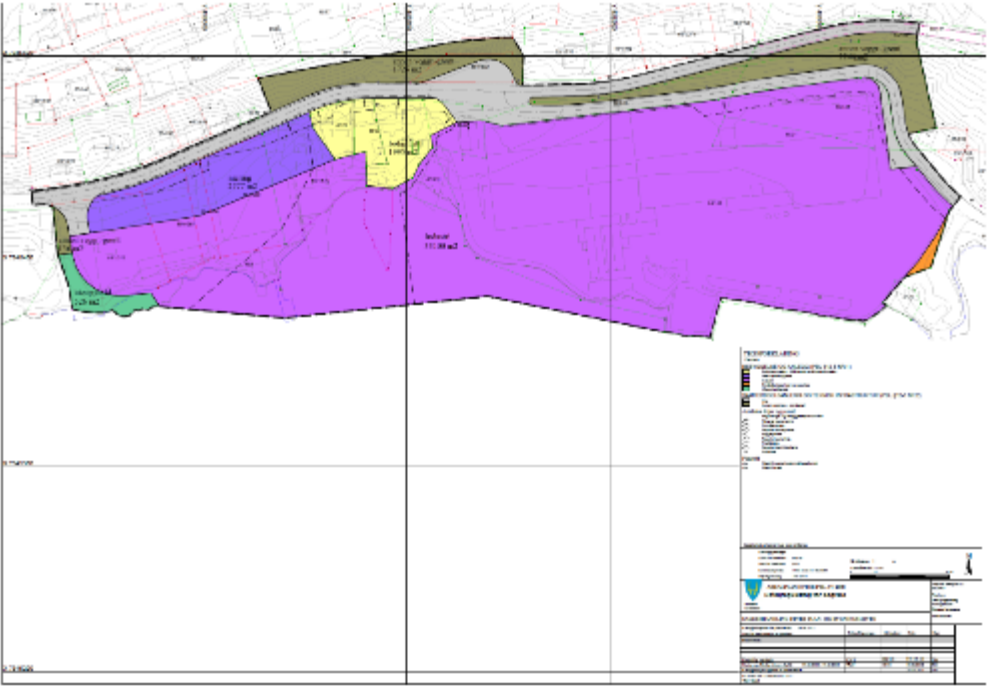
Figur 7.2 Eksempel på detaljregulering med arealformål for boligbebyggelse, grønnstruktur og bruk og vern av sjø og vassdrag.



Figur 7.3 Eksempel på detaljregulering for boligområde.



Figur 7.4 Eksempel på detaljregulering for boligbebyggelse.



Figur 7.5 Eksempel på detaljregulering med arealformål industri.

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

- Offentlig trafikkområde finner man i plan- og bygningsloven av 2008 §§ 11-7 og 12-5 som underformål under arealformål 2. samferdselsanlegg. Hvis ikke annet er angitt særskilt i reguleringskartet med bruk av bestemmelsesområde, anses formålet som offentlig.
- Offentlig friområde finner man som underformål under arealformål 3. grønnstruktur supplert med planbestemmelse som angir at arealet er offentlig. På planen vises dette som bestemmelsesområde o.
- Uteoppholdsarealer som er et underformål under arealformål 1. bebyggelse og anlegg vil, hvis de skal være tilgjengelige for allmennheten, være offentlige friområder og må vises på planen på samme måte
- Fornyelsesområder er tatt ut av loven.
- Statens, fylkets og kommunens bygninger finner man under arealformål 1. bebyggelse og anlegg, underformål bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det må angis særskilt at bebyggelsen skal være offentlig. Underformålet idrettsanlegg må også spesifiseres hvis anlegget skal være offentlig. Det kan gjøres ved bruk av bestemmelse og angivelse av bestemmelsesområde o på planen.
- Grav- og urnelunder er underformål under arealformål bebyggelse og anlegg.
- Fellesområde kan høre under flere arealformål. Uteoppholdsarealer som skal være felles for flere eiendommer ligger under bebyggelse og anlegg, men kan også være del av grønnstruktur. Felles avkjørsel til flere eiendommer hører under samferdselsanlegg. Disse må suppleres med bestemmelse som angir at områdene er felles og vises som bestemmelsesområde f.

## **8 Rettsvirkning og gjennomføringsvirkemidler – erstatning, innløsning og utbyggingsavtaler**

### **8.1 Rettsvirkning av reguleringsplan**

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

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

Bestemmelsen om planens bindende virkning for nye bygge- og anleggstiltak, fradeling og andre tiltak og endringer av tiltak og arealbruk er en selvstendig regel. Den gjelder for slike tiltak uten hensyn til om de krever tillatelse eller melding etter reglene om byggesaksbehandling ellers i plan- og bygningsloven, eller tillatelse etter annen lovgivning. Rettsvirkningen av planen gjelder også for slike mindre tiltak som er unntatt fra kravet om tillatelse eller melding jf. § 1–6. Rettsvirkningen av reguleringsplanen innebærer et forbud mot igangsetting av tiltak som er i strid med arealformål eller hensynssone med bestemmelser. Tiltak etter loven er oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20–1 første ledd bokstav a til m.

Arealrestriksjonene i planen innebærer konkret at et tiltak eller en virksomhet i strid med planen ikke kan gis tillatelse etter kapittel 20 om søknadsplikt, med mindre det gis dispensasjon. Videre vil tiltak og virksomhet i strid med planen kunne sanksjoneres etter lovens bestemmelser om pålegg, forelegg og straff mv. Det er primært nye tiltak og endret bruk av areal som ikke må være i strid med planen.

Planens formålsangivelse er i utgangspunktet ikke til hinder for plassering av midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg i kortere tid enn to måneder. Forbud mot plassering av visse typer konstruksjoner og anlegg, som campingvogner og bobiler, kan gjøres ved uttrykkelig fastsetting av dette i bestemmelser til planen etter § 12-7 nr. 2. Se også § 30-5 i byggesaksdelen, som har egne bestemmelser bl.a. om forbud mot plassering av slike tiltak.

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

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

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

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

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

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

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

## 8.2 Gjennomføring av reguleringsplan

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

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

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

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

## 8.3 Erstatning og innløsning

### 8.3.1 Innløsning og erstatning – Hovedregel

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

restriksjoner på arealbruken, eller kreve at eiendommen blir innløst av det offentlige, etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven kapittel 15.

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

### 8.3.2 Nærmere om innløsning og erstatning

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

#### *§ 15-2 Grunneierens rett til å kreve innløsning ved reguleringsplan*

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

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

Krav etter første ledd må være satt fram senest tre år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 12-12 fjerde og femte ledd, eller vedtak er gjort kjent etter § 12-12 siste ledd. Er grunnen bebygd, har eieren eller festeren det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt fram senest tre år etter dette tidspunkt.

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

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

Dersom eiendommen i sin helhet ikke vil kunne utnyttes av grunneier, er retten til straksinnløsning sikker. Dersom situasjonen er at reguleringen omfatter en ubebygd del av en eiendom, har grunneier ikke en ubetinget rett til å kreve at ekspropriasjon foretas straks. Etter § 15-2 er det da et vilkår at ekspropriasjonen vil føre til at eiendommen ikke lenger kan

brukes på regningssvarende måte. Når det gjelder vurderingstemaet for hva som vil føre til at eiendommen ikke kan brukes på en regningssvarende måte, har det i rettspraksis vært avgjørende om «eiendommen etter reguleringen – ut fra en vurdering av hele eiendommens forhold – overhodet kan utnyttes på en regningssvarende måte», jf. Rt. 1998 s. 1140 (Nedre Foss). Det er med andre ord ikke relevant om det har oppstått et misforhold mellom forventet avkastning før og etter reguleringen. Det er regningssvarende utnyttelse etter nåværende regulering som avgjør om innløsning kan skje.

#### *§ 15–3 Erstatning for tap ved reguleringsplan*

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

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

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

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

Når en eiendom bebygges i henhold til reguleringsplan som gir den en vesentlig bedre utnytting enn andre eiendommer i området, og verdien av disse som følge av dette er blitt betydelig forringet, kan deres eiere eller festere ved skjønn tilkjennes erstatning hos eieren av den førstnevnte eiendom. Erstatningsbeløpet kan ikke settes høyere enn den verdiøkning som den bedre utnytting medfører for vedkommende eiendom, etter fradrag for de refusjonsbeløp som eieren eller festeren i tilfelle er blitt tilpliktet å betale i medhold av bestemmelsene i lovens kapittel 18 som følge av eiendommens utnytting.

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

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



erstatningen utmåles. En erstatning kan ikke bli større enn tilfellet ville vært om eiendommen ble ekspropriert.

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

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

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

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

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

For landbrukseiendommer er erstatning bare aktuelt dersom et område blir regulert til friluftsområde eller naturvernområde, jf. § 12-5 nr. 5, og dette resulterer i innskrenkninger i landbruksdriften. Erstatning er bare aktuelt dersom muligheten for regningssvarende drift er avskåret. Også her må den manglende lønnsomheten gjelde hele eiendommen. Gjelder rådhetsinnskrenkningen bare et mindre areal slik at eiendommen fortsatt er drivverdig, kommer ikke bestemmelsen til anvendelse.

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

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

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

## 8.4 Utbyggingsavtaler

### 8.4.1 Innledning

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

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

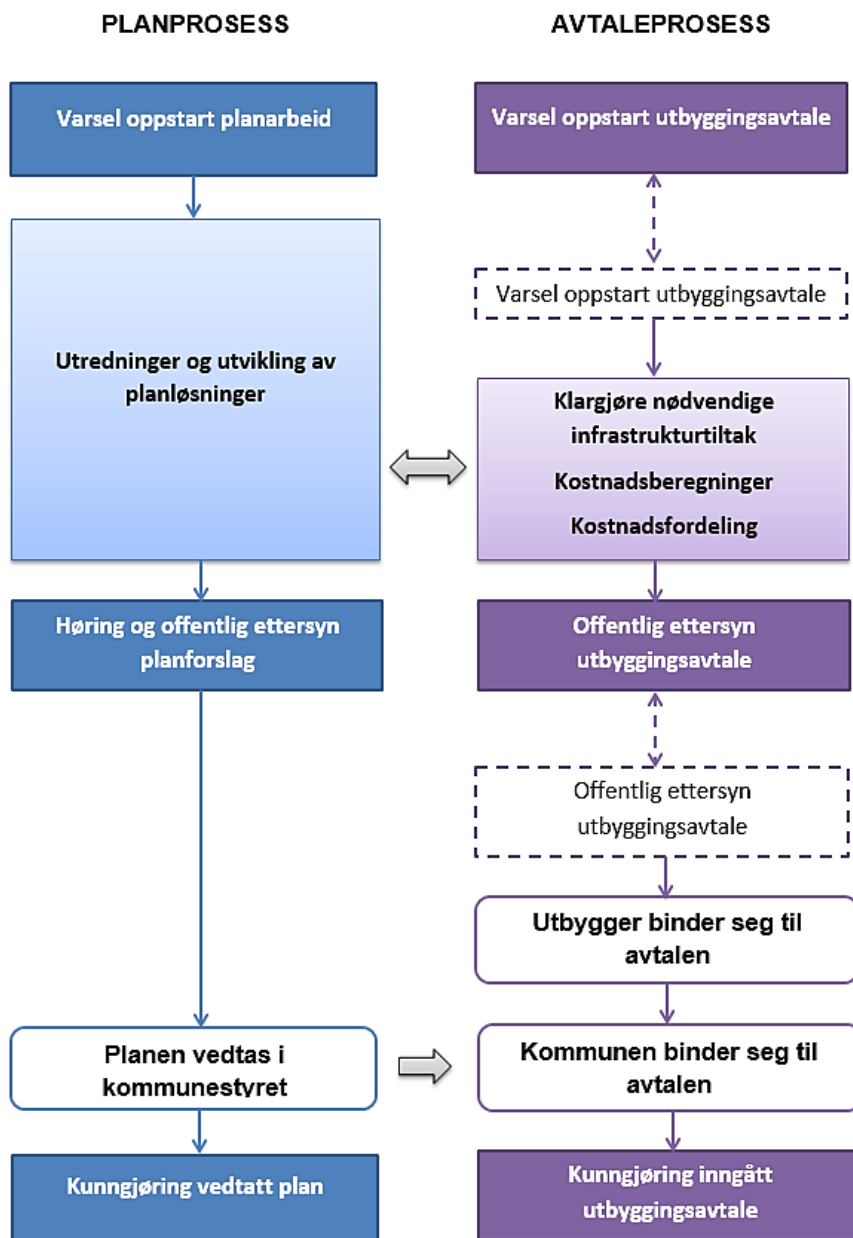
Utbyggingsavtalen har grunnlag i kommunens planmyndighet etter plan- og bygningsloven. Det vil si at kommunen inngår avtalen som planmyndighet, for eksempel en avtale som gjelder oppfyllelse av rekkefølgekrav i en arealplan. For at kommunen skal kunne inngå utbyggingsavtale, må kommunestyret selv ha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

### 8.4.2 Plan- og avtaleprosessen

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

Forhandling av utbyggingsavtale kan skje parallelt med at reguleringsplanen for et område utarbeides eller etter at den er vedtatt. Skal avtalen framforhandles etter at planen er vedtatt, må kommunen sikre sin forhandlingsposisjon gjennom rekkefølgekrav, krav om detaljregulering (gjelder bare for områderegulering) eller at kommunen har eiendommer utbygger er avhengig av.

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



Figur 8.1 Hovedsteg i en samordnet plan- og avtaleprosess.

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

## 9 Dispensasjon, endring og oppheving av plan

### 9.1 Dispensasjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kommunen gir dispensasjon fra planer der det er gjort ROS-analyse, bør det vurderes om ROS-analysen er dekkende for utbyggingsformålet. Hvis analysen ikke er dekkende, bør kommunen kreve en oppdatert ROS-analyse som er tilpasset utbyggingsplanens kompleksitet. Dette gjelder også dersom ROS-analysen er gammel.

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

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

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

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

## 9.2 Endring og oppheving av reguleringsplan

### *§ 12-14 Endring og oppheving av reguleringsplan*

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

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

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

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

### 9.2.1 Delegering av myndighet til å treffe vedtak om endring av reguleringsplan

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

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

rimelig frist vil kunne være på 2–3 uker. De ordinære krav til høring og offentlig ettersyn med frist på 6 uker vil ikke gjelde.

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

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

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

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

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

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

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

## Tegneregler for endring av plan

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

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

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

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

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

### **9.2.2 Delegering av myndighet til å treffe vedtak om oppheving av reguleringsplan**

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

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

I en del tilfeller vil ny overordnet plan bare delvis sette til side en eldre reguleringsplan og planen kan fortsatt ha vesentlige rettsvirkninger. I slike tilfeller vil det ikke ligge til rette for å begrense saksbehandlingen. Det er vanskelig å angi eksakte grenser for når en gammel reguleringsplan fortsatt har slike vesentlige rettsvirkninger at opphevingen krever en full opphevelsesbehandling etter § 12-14 første ledd. Kommunen må foreta en nærmere vurdering av dette i det enkelte tilfellet ut fra den aktuelle plansituasjonen. Det alminnelige



forvaltningsrettslige prinsippet om at en sak skal være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes, vil gjelde.

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

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

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

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

## 10 Forholdet til sektorlover

### 10.1 Generelt

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

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

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

### 10.2 Oversikt over sektorlover som berører plan- og bygningsloven

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

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

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

hovedbegrunnelsene for å vedta en særregulering for energiltak i plan- og bygningsloven var at konsesjonsbehandlingen langt på vei ivaretar kravene til saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Lovens § 8 fjerde ledd fastsetter at tillatelse i medhold av bestemmelsens første ledd ikke skal innhentes for bygge- og anleggstiltak som er i samsvar med reguleringsplan som er vedtatt etter kulturminnelovens ikrafttreden. Tilsvarende gjelder for områder som i kommuneplanens arealdel er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der vedkommende myndighet etter loven har sagt seg enig i arealbruken. Unntakene innebærer at forholdet til automatisk fredete kulturminner avgjøres i forbindelse med kommunens planbehandling.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lovens § 4 fastlegger at planlegging og anlegg av kjørevei skal følge fastsatte forskrifter om kjøreveiens tekniske utforming for å ivareta hensynet til en sikker og hensiktsmessig

trafikkavvikling, men skal for øvrig skje etter plan- og bygningsloven. Jernbanelovens § 10 fastsetter at det er forbudt uten etter avtale med kjøreveiens eier å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense. I slike tilfeller skal det gis tillatelse hvis det ikke foreligger særlige grunner for avslag.

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

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

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

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

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

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

#### **10.2.15 Lov av 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av egedoms- og rettshøve på fast eiendom m.m ([jordskiftelova](#))**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **10.2.21 Lov om av 14. juni 2002 nr. 20 vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver ([brann- og eksplosjonsvernloven](#))**

I § 20 er det en henvisning til plan- og bygningsloven i tredje ledd: Arealmessige begrensninger fastsettes etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Uttalelse fra sentral tilsynsmyndighet skal innhentes før arealmessige begrensninger fastsettes.

Denne bestemmelsen vil være gjeldende for etablering av hensynssoner rundt virksomheter som er omfattet av [forskrift 3.juni 2016 nr. 569 om tiltak for å forebygge og begrense konsekvensene av storulykker i virksomheter der farlige kjemikalier forekommer \(storulykkeforskriften\)](#).

# 11 Vedlegg

## Kartteknisk fremstilling av sjø og vassdrag i plankartet

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

### Vannflater

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

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

### Strandlinje (overgangen mellom sjø og land)

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

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

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

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

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

### Midtlinje vassdrag

Bekker som i FKB-Vann er kartlagt som linjegeometri og som skal ha samme funksjon som strandlinje i vassdrag kan tegnes i plankartet som Midtlinje vassdrag. I stedet for å bruke signatur for strandlinja langs slike vassdrag, kan man heller vise midtlinje i vassdraget. Linja vil da få samme juridiske betydning som Strandlinje i vassdrag.

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