




MILJØVERNDEPARTEMENTET

*Ny plandel i plan- og bygningsloven*

# Ny plan- og bygningslov – ny struktur

  
 DET KONGELIGE  
 MILJØVERNDEPARTEMENT


**Ot.prp. nr. 32**  
(2007–2008)

---

Om lov om planlegging og byggesaks-  
behandling (plan- og bygningsloven)  
(plandelen)

Første del: Alminnelig del  
 Andre del: Plandel →  
 (Tredje del: Gjennomføring  
 Sjette del: Sluttbestemmelser)

Særskilte vedlegg:  
 NOU 2001: 7 Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven  
 NOU 2003: 14 Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven II

  
 DET KONGELIGE  
 KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

**Ot.prp. nr. 45**  
(2007–2008)


---

Om lov om planlegging og  
byggesaksbehandling  
(plan- og bygningsloven)  
(byggesaksdelen)

Tredje del: Gjennomføring  
 Fjerde del: Byggesaksdel  
 Femte del: Ulovlighetsoppfølging  
 Sjette del: Sluttbestemmelser

Særskilte vedlegg: NOU 2002: 24 Mer effektiv byggesaksbehandling  
 NOU 2006: 12 Mer effektiv byggesaksbehandling II

# Ny plan- og bygningslov – ny struktur

  
 DET KONGELIGE  
 MILJØVERNDEPARTEMENT


**Ot.prp. nr. 32**  
(2007–2008)

---

Om lov om planlegging og byggesaks-  
behandling (plan- og bygningsloven)  
(plandelen)

Første del: Alminnelig del  
Andre del: Plandel →  
(Tredje del: Gjennomføring  
Sjette del: Sluttbestemmelser)

Særskilte vedlegg:  
NOU 2001: 7 Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven  
NOU 2003: 14 Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven II

  
 DET KONGELIGE  
 KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

**Ot.prp. nr. 45**  
(2007–2008)

- Innledende del
  - Oppgaver og myndigheter
  - Generelle utredningskrav
  - Medvirkning
- Nasjonale planoppgaver
- Regional planlegging
- Kommunal planlegging
- KU etter andre lover

Særskilte vedlegg: NOU 2002: 24 Mer effektiv byggesaksbehandling  
NOU 2006: 12 Mer effektiv byggesaksbehandling II

## Formål

Ny formålsparagraf framhever:

- Bærekraftig utvikling
- Samordning
- Åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning
- Langsiktige løsninger og konsekvensvurderinger
- Universell utforming
- Barn og unges oppvekstvilkår
- Estetisk utforming av omgivelsene



## Lovens virkeområde

- Når ikke annet er bestemt, gjelder loven for hele landet, herunder vassdrag.
- I sjøområder gjelder loven ut til en nautisk mil utenfor grunnlinjene.
- Kongen kan bestemme at bestemmelsene om konsekvensutredninger skal gjelde for nærmere bestemte tiltak utenfor en nautisk mil utenfor grunnlinjene.
- Kongen kan bestemme at loven helt eller delvis skal gjelde for Svalbard.

### Unntak:

- Rørledninger i sjø for transport av petroleum omfattes ikke av loven.
- For anlegg for overføring eller omforming av elektrisk energi gjelder bare bestemmelsene om kart mv. og konsekvensutredninger.



## Nye elementer i plandelen av loven

- Planstrategier
- Planprogram
- Handlingsplaner
- Planbeskrivelse og konsekvensutredninger
- Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhetsanalyser
- Planregister
- Felles planleggingsoppgaver
- Regionalt planforum

## Krav om kartgrunnlag

§ 2-1

I hovedsak en videreføring av §5 i gjeldende lov.

- Kommunen skal sørge for at det foreligger et oppdatert offentlig kartgrunnlag.
- Staten skal still til rådighet nasjonale kartdata for alle kommuner.
- Statlige, regionale og kommunale organer skal legge stedfestet informasjon til rette slik at informasjonen er lett tilgjengelig for bruk i plan- og byggesaksbehandlingen.
- Kartgrunnlaget skal også kunne nyttes til andre offentlige og private formål.
- Kommunen kan kreve at den som fremmer planforslag eller søknad om tiltak, utarbeider kart når dette er nødvendig for å ta stilling til forslaget eller søknaden.
- Departementet kan gi forskrift om kart og stedfestet informasjon.

## Kommunalt planregister

§ 2-2

Ny bestemmelse:

- Kommunene skal ha et planregister som gir opplysninger om gjeldende arealplaner og andre bestemmelser som fastlegger hvordan arealene skal utnyttes.
- Departementet kan gi forskrift om kommunalt planregister, herunder bruk av elektronisk planregister.

## Planprogram

- For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides et planprogram
- Planprogram første fase i arbeidet med en plan, som ledd i varsel av oppstart.
- Klargjør premisser, innhold, medvirkning og framdrift i planarbeidet
- Avklarer utredningsbehov
- Høring og offentlig ettersyn – minimum 6 uker
- Ikke krav til politisk behandling annet enn for kommuneplanens arealdel – men bør likevel vurderes

## Utredningskrav

- Krav til planbeskrivelse med redegjørelse for virkninger for alle planer – men særskilt beskrivelse (KU) for de med vesentlige virkninger for miljø og samfunn
- Prosessbestemmelsene for "KU-planer" er fullt og helt integrert i loven – omtales under de ulike plantypene
- Krav til KU for reguleringsplaner i strid med oversiktsplan
- Krav til risiko- og sårbarhetsanalyser for planer for utbygging



## Hovedgrep i plandelen

- Plikt til å utarbeide planstrategi det første året etter kommune- og regiontingsvalg...

....men derfra er det stor grad av valgfrihet.



- Større innsats tidlig i planprosessene – planprogram
- Planer skal ha handlingsdeler - så vidt mulig forpliktende for partene

## Oppgaver og hensyn i planleggingen

§ 3-1

- Paragrafen er ny
- Den angir en del viktige oppgaver og hensyn som skal ivaretas i planleggingen etter loven
- Paragrafen utfyller formålsparagrafen når gjelder lovens plansystem spesielt
- Den gir veiledning for myndighetene, private aktører og allmennheten om viktige formål med, og grunntanker bak plansystemet
- Paragrafen vil ha betydning ved tolkningen av lovens bestemmelser

Planer skal:

sette mål for den fysiske, miljømessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommuner og regioner, avklare samfunnsmessige behov og oppgaver, og angi hvordan oppgavene kan løses

## Oppgaver og hensyn forts

sikre jordressursene, kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljøer

sikre naturgrunnet for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv

legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling

legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet

fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet

ta klimahensyn gjennom løsninger for energiforsyning og transport

fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.

## Oppgaver og myndighet

§ 3-2  
til  
§ 3-5

- I hovedsak en videreføring av bestemmelsene i loven av 1985.
- Klargjøre planoppgaver og planleggingsmyndighet for kommunene, regionene og staten.
- Fastslår bl.a. at:
  - kommunene har plikt til å etablere en særskilt ordning for å ivareta barn og unges interesser,
  - fylkeskommunen er regional planmyndighet,
  - alle offentlige organer har rett og plikt til å delta i planleggingen og gi planmyndighetene informasjon som kan ha betydning for planleggingen, og at
  - dette gjelder også for Sametinget

## Medvirkning

§ 5-1

- Enhver som fremmer planforslag skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private.
- Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte.

# Planredskapene

Nivå	Retningslinjer - programmer	Midlertidig båndlegging	Bindende arealplaner
Nasjonalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nasjonale forventninger</li> <li>Statlige planretningslinjer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Statlige planbestemmelse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Statlig arealplan</li> </ul>
Regionalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regional planstrategi</li> <li>Regional planer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regional planbestemmelse</li> </ul>	
Lokalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kommunal planstrategi</li> <li>Kommuneplanens samfunnsdel og kommunedelplan</li> </ul>	(inngår i bindende planer)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kommuneplanens arealdel</li> <li>Reguleringsplan</li> </ul>

## Statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer og planvedtak har til formål å ivareta nasjonale eller regionale interesser i planleggingen

- |  |       |
|--|-------|
| • Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging | § 6-1 |
| • Statlige planretningslinjer                                  | § 6-2 |
| • Statlige planbestemmelser                                    | § 6-3 |
| • Statlig arealplan  | § 6-4 |

## Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

- For å fremme en bærekraftig utvikling skal Kongen hvert fjerde år utarbeide et dokument med nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.
- Dette dokumentet skal følges opp i planleggingen etter lov en og legges til grunn for statens deltaking i planarbeidet.



## Felles planleggingsoppgaver

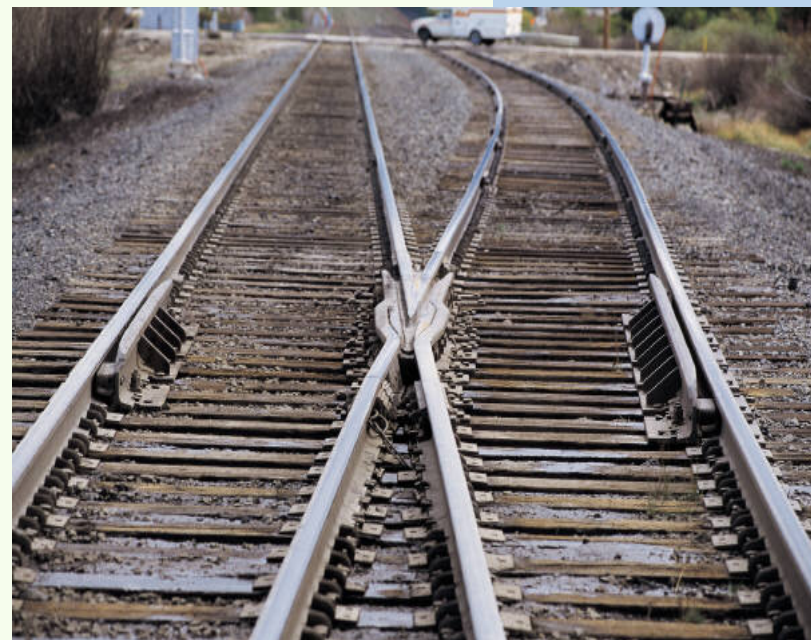
§ 3-6

- Statlig og regional myndighet kan starte arbeid med planer etter loven der staten, regional planmyndighet og kommunene sammen har ansvar for å løse planoppgaver av regional eller nasjonal betydning.
- Aktuelle oppgaver er:
  - Samordnet areal- og transportplanlegging
  - Planlegging av større sammenhengende natur- og friluftsområder omkring byer og tettsteder
  - Samordnet vannplanlegging
  - Kystsoneplanlegging
- Hvilke oppgaver, områder og myndigheter slik planlegging gjelder fastsettes i forskrift

## Statlige planinitiativ

Utvider den ordningen Vegvesenet har i dag til å gjelde flere nasjonalt viktige oppgaver:

- Statlige organer med ansvar for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan etter samråd med kommunen fremme utkast og legge slike planer ut til offentlig ettersyn.
- For planleggingen gjelder for øvrig de vanlige regler om behandling.



## Regional planlegging

Konkretiserer prinsippene i "forvaltningsmeldinga"  
St. meld. Nr. 12 (2006-2007)

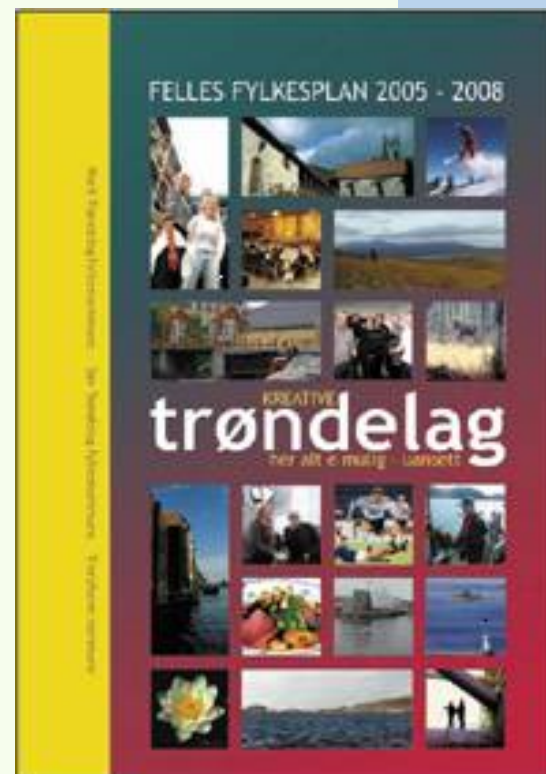
- Regional planstrategi § 7-1
- Regionale planer m/handlingsprogram § 8-1
- Regional planbestemmelse § 8-5
- Interkommunale planer Kap. 9

# Regional planstrategi

§ 7-1

## Innhold

- Beskrivelse av viktige regionale utviklingstrekk og utfordringer
- Vurdere langsiktige utviklingsmuligheter
- Ta stilling til hvilke spørsmål som skal tas opp gjennom videre regional planlegging
- Angi hvordan de prioriterte planoppgavene skal følges opp
- Beskrive opplegget for medvirkning i planarbeidet



# Regional plan

## Innhold

- Utarbeides for spørsmål fastsatt i planstrategien
- Kan gjelde for en hel region, delområder eller tema
- Skal ha et handlingsprogram om gjennomføring
- Handlingsprogrammet vedtas av regional planmyndighet og rulleres årlig
- Kan pålegges av regjeringen

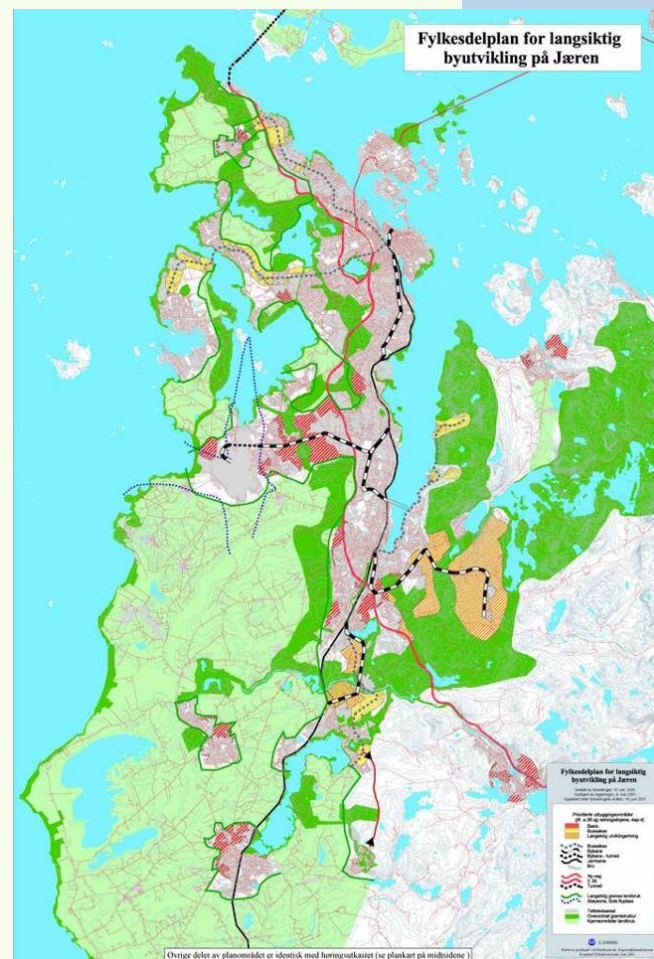


§ 8-1

## Regional planbestemmelse

§ 8-5

- Skal knyttes til en regional plan med retningslinjer for arealbruk
- Fastsettes av regional planmyndighet. Statlig fagorgan eller berørt kommune kan kreve saken inn for departementet.
- Tiltak krever tillatelse av regional planmyndighet dersom det ikke er i samsvar med regional plan
- Gjelder for inntil 10 år, med mulighet for forlengelse



## Interkommunalt plansamarbeid

§ 9-1  
til  
§ 9-7

- Gjelder for alle kommunale plantyper – kan pålegges
- Et styre med representanter fra kommunene leder planarbeidet
- Saksbehandlingsreglene for plantypene gjelder
- Arbeidet kan overføres til regional plan når:
  - Et flertall av kommunene ønsker det
  - Etter anmodning fra regional planmyndighet eller staten
  - Etter vedtak av departementet
- Mekling ved uenighet mellom kommunene
  - Departementet kan pålegge at en kommune fortsatt skal delta i plansamarbeidet
- Det bør inngås avtale om gjennomføringen av planene. Ved endringer skal de andre partene i samarbeidet varsles
- Reglene gjelder også ved plansamarbeid mellom regioner

# Kommunal planlegging

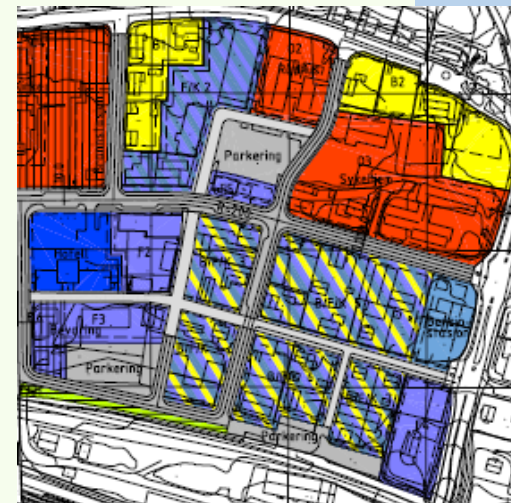
Omfatter:

- **Kommunal planstrategi**
- **Kommuneplan** med:
  - Samfunnsdel og handlingsprogram
  - Arealdel
- **Reguleringsplan**
  - Områderegulering
  - Detaljregulering

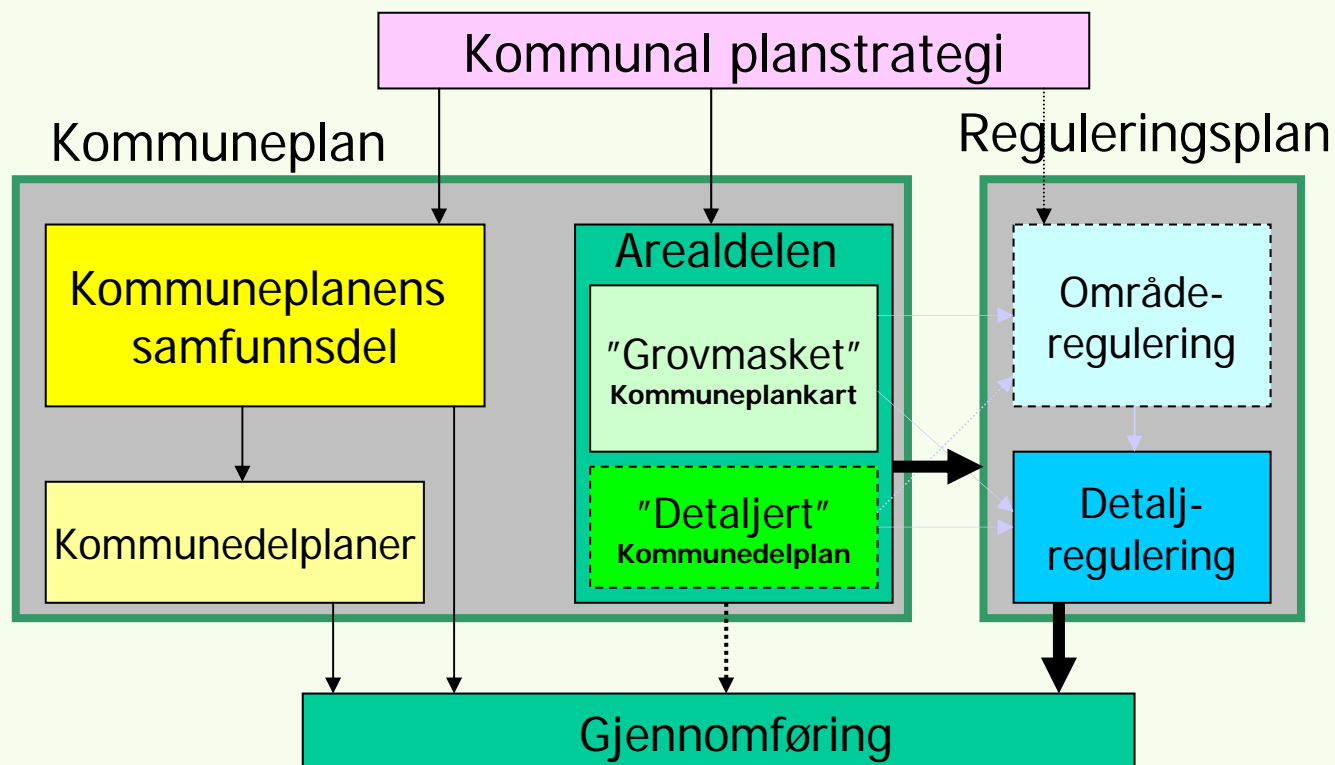


## Få obligatoriske krav

- Alle kommuner skal ha en planstrategi
- Plikt til å utarbeide kommuneplan med arealdel
- Krav om reguleringsplan når:
  - det er et større bygge og anleggstiltak
  - Det er fastsatt i kommuneplanen at det skal utarbeides



# Det kommunale plansystemet



## Kommunal planstrategi

§ 10-1,  
1.ledd

Strategien bør inneholde :

- redegjørelse for utviklingstrekk og utfordringer knyttet til samfunnsutvikling og miljø
- drøfting av hovedtrekkene i en langsiktig arealstrategi (prinsipper for romlig utvikling)
- vurdering av sektorenes planbehov, og
- vurdering av prioriterte planoppgaver og behovet for revisjon av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

## Kommuneplanen

§ 11-1

- omfatter samfunnsdel med handlingsdel og arealdel.
- skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver,
- bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen
- skal ta utgangspunkt i den kommunale planstrategien og legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn.
- Det kan utarbeides kommunedelplan for bestemte områder, temaer eller virksomhetsområder.
- Kommuneplanen skal ha en handlingsdel som angir hvordan planen skal følges opp de fire påfølgende år eller mer, og revideres årlig.
- Økonomiplanen etter kommuneloven § 44 kan inngå i handlingsdelen.

## Kommuneplanens samfunnsdel

§ 11-2

Omfatter:

- Langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon.
- Kommunedelplaner for temaer med handlingsdel som revideres årlig.

Virkning:

- Kommuneplanens samfunnsdel skal legges til grunn for kommunens egen virksomhet, for statens og regionale myndigheters virksomhet i kommunen, og for privat virksomhet som berøres av planen.

§ 11-3

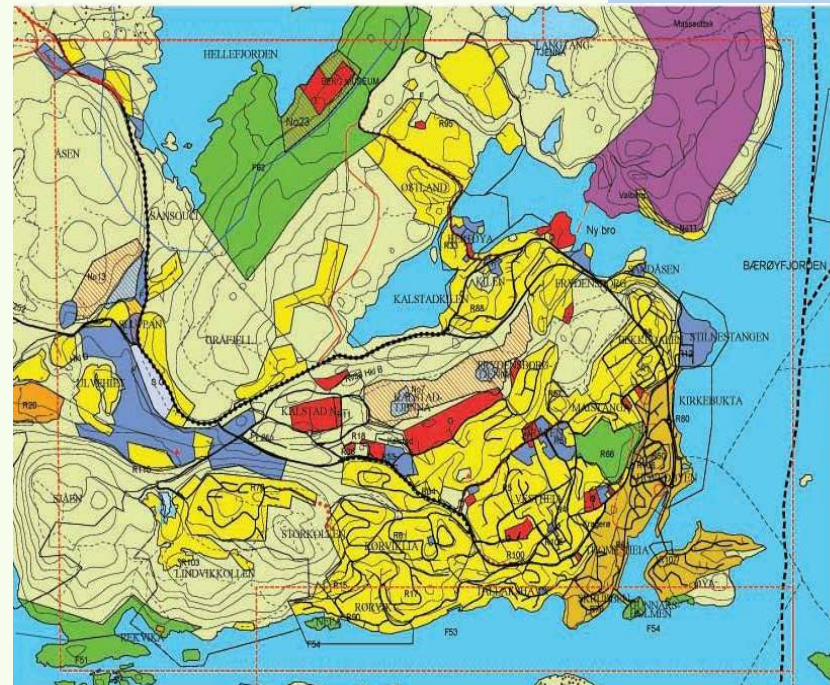
# Kommuneplanens arealdel

§§ 11-5  
til 11-18

Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen som viser en arealbruk som sikrer samfunnsutviklingen.

Omfatter:

- Hovedformål for arealbruk, som etter behov kan underdeles
- Generelle bestemmelser, som kan avløse kommunale vedtekter
- Bestemmelser til arealformål
- Ulike typer hensynssoner, som det kan gis retningslinjer og bestemmelser til



## Generelle planbestemmelser

Erstatter kommunale vedtekter etter loven

1. Krav om reguleringsplan i bestemte tilfeller
2. Innholdet i utbyggingsavtaler, jf. § 17–2
3. Krav til bl.a. det enkelte anlegg, jf. § 18–1 og bestemmelse om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse, jf. § 27–5
4. Rekkefølgekrav
5. Krav til bl.a. universell utforming, oppholdsarealer, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter § 28–7 og utnytting av boligmassen etter § 31–6,
6. Miljøkvalitet, estetikk, landskap mv., herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg
7. Bevaringshensyn
8. Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid

## Arealformål i kommuneplan

1. Bebyggelse og anlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
3. Grønnstruktur
4. Forsvaret
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

## Arealformål i kommuneplan (med detaljer fra fargeboksene)

1. Bebyggelse og anlegg  
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  
veg, bane, lufthavn, havn, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, traséer for teknisk infrastruktur.
3. Grønnstruktur  
naturområder, turdrag, friområder og parker
4. Forsvaret  
ulike typer militære formål
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift
  - a) areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
  - b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv., jf. § 11-11 nr. 2.
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone  
ferdsel, farleder, fiske, akvakultur, drikkevann, natur- og friluftsområder

## Bestemmelser til arealformål

§ 11-10

- for bygg og anlegg, infrastruktur, grønnstruktur og forsvaret

1. At mindre utbyggingstiltak ikke krever ytterligere plan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt
2. Om fysisk utforming av anlegg
3. Om hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal
4. Om lokalisering, bruk og strenghetsklasser for avkjørsler til veg
5. I hvilke områder Forsvaret selv kan fatte vedtak om virksomhet, bygg og anlegg

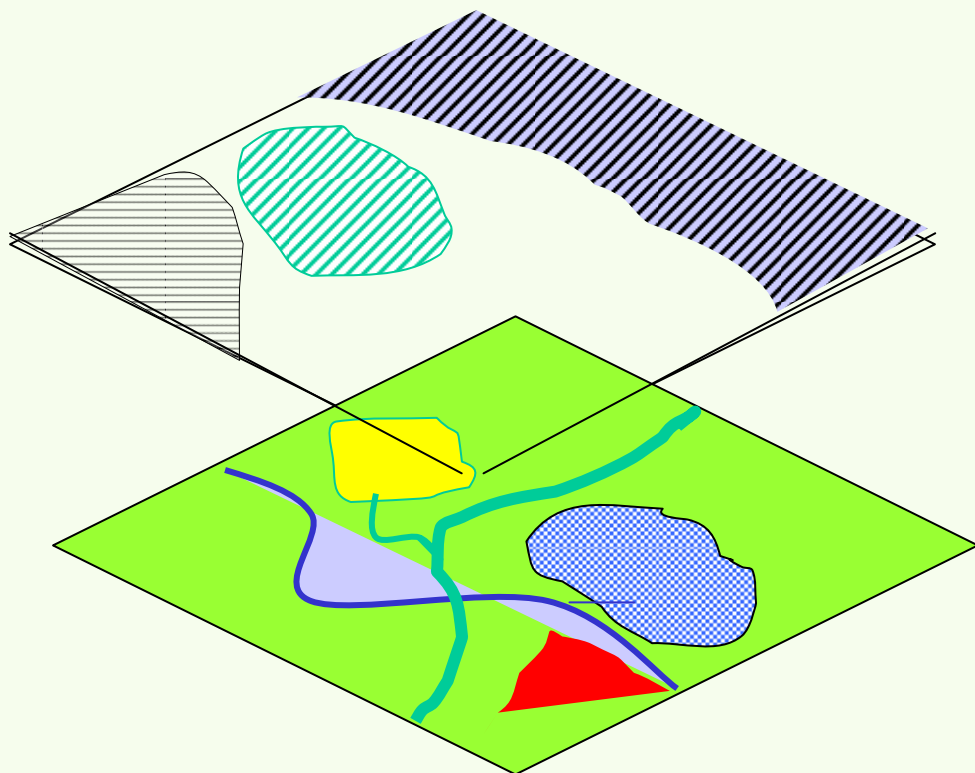
## Bestemmelser til arealformål

§ 11-11

- for LNFR-områder og bruk og vern av vassdrag

1. Omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift
2. At spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates på bestemte vilkår
3. Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn,
4. Å tillate nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100–metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs
5. At det for områder inntil 100 meter langs vassdrag skal være forbudt å sette i verk bestemt angitte bygge- og anleggstiltak.
6. Ferdsel i områder med spesielle vernehensyn og på sjøen,
7. Hvilke type akvakultur som kan etableres.

## Arealformål og hensynssoner



### **Hensynssoner:**

Et område med naturgitte eller andre egenskaper som vi må ta hensyn til når vi bestemmer arealbruken.

### **Arealformål:**

Angir framtidig bruk av et område.

## Hensynssoner

- a) Sikrings-, støy- og faresoner
- b) Sone med særlige krav til infrastruktur
- c) Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø
- d) Sone for båndlegging etter plan- og bygningsloven eller andre lover
- e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer
- f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

## Bestemmelser til hensynssoner

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

For sone c)

- *Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø*

gjelder spesielt:

- For randsonen til nasjonalparker og landskapsvernområder kan det fastsettes bestemmelser for å hindre vesentlig forringelse av verneverdiene i verneområdet
- Det kan gis retningslinjer om begrensninger av virksomhet og vilkår for tiltak for å ivareta interessen i sonen
- Det kan gis retningslinjer om hvilke hensyn som skal vektlegges ved praktisering av annen lovgivning

## Begrensning i adgangen til å endre arealdelen

- Kongen kan bestemme at deler av en arealdel ikke kan endres/oppheves i en angitt periode
- Forutsetter nasjonale eller viktige regionale interesser
- Vedtak må treffes innen 12 uker etter at departementet har mottatt planen
- Binder og begrenser kommunestyrets vedtakskompetanse
- Gjør det mulig å sikre langsiktige interesser mer varig i kommuneplan
  - som alternativ til særlovsvedtak



## Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel

- Kommuneplanens arealdel er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1–6.
- Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 11-16 (innsigelse).
- Tiltak etter § 1–6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.
- Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. § 12–1 andre ledd, skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse

# Reguleringsplan

To typer:

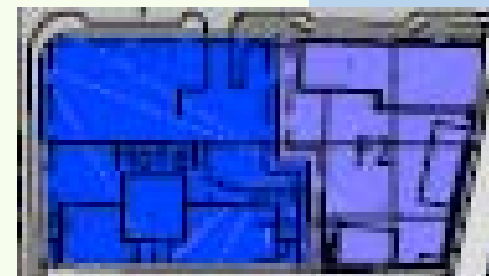
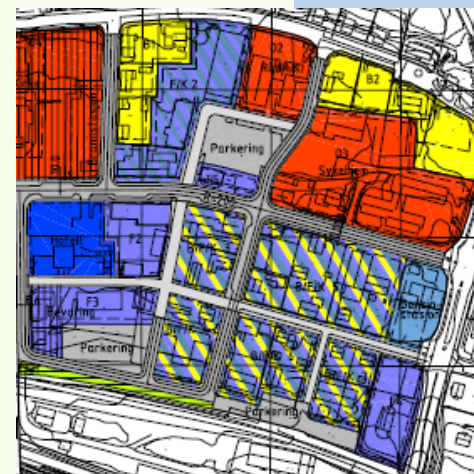
- **Områderegulering**

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.

- **Detaljregulering**

brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering.

- Private tiltakshavere og organisasjoner m.v. og andre myndigheter har rett til å utarbeide utkast til detaljregulering.



## Nye regler - reguleringsplan

- Reguleringsplikt for alle større bygge- og anleggstiltak og tiltak med vesentlig miljø- og samfunnsvirkning unntatt for konsesjonspliktige energianlegg. § 12-1
- Obligatorisk oppstartsmøte ved private planforslag § 12-8
- Regulering som vesentlig avviker fra kommuneplanen eller områderegulering skal konsekvensutredes tilsvarende kommuneplan. § 12-2 og § 12-3
- Etter 5 år kan ikke tillatelse til gjennomføring av et tiltak etter en privat detaljregulering gis uten nytt planvedtak. Etter søknad fra tiltakshaveren kan planvedtaket forlenges med inntil to år av gangen. § 12-4

## Arealformål i reguleringsplan

1. Bebyggelse og anlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
3. Grønnstruktur
4. Forsvaret
5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, **samlet eller hver for seg**
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone  
**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,**

## Bestemmelser til reguleringsplan

§ 12-7  
nr. 1-7

1. 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,
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,
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,
7. trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser for bil og sykkelparkering,

## Bestemmelser til reguleringsplan

§ 12-7  
nr. 8-14

8. krav om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse,
9. retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak
10. krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen,
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 arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor planområdet i henhold til jordskifteloven,
14. hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal.

## Felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad

§ 12-15

- Dersom kommunen og den private part finner det hensiktsmessig kan søknad om byggetillatelse behandles felles med privat forslag om reguleringsplan.
- I slike tilfeller gjelder reglene for reguleringsplaner om varsling, uttalelsesfrist, adressat for uttalelsene og saksbehandlingsfrister for begge vedtakene.
- Avgjørelsen av plansaken og byggesaken fattes i egne vedtak.

## Offentlig - privat planlegging

- Kommunen har ansvaret for fastlegging av framtidig arealbruk
- Private har rett til å utarbeide detaljplanforslag
  - *Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering.*
  - *Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. Ved vesentlige avvik gjelder krav til vurdering av konsekvenser.*
  - *Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige.*
- Kommunen kan la private utarbeide områderegulering
- Private har anledning til å gi innspill i forhold til:
  - Kommunal planstrategi
  - Planprogram
  - Kommunale planer

## Midlertidig forbud mot tiltak

§ 13-1  
til  
§ 13-4

- Bestemmelsene er i hovedsak en videreføring av § 33 i dagens lov, fordelt på fire paragrafer:
  - *Varighet og frist*
  - *Midlertidig forbud mot tiltak*
  - *Fristforlengelse*
  - *Statlig bygge- og deleforbud*
- Den viktigste endringen er:
  - fristen for å avgjøre planspørsmålet er forlenget fra 2 år til 4 år



# Innsigelse

3 bestemmelser:

- **Myndighet til å fremme innsigelse til planforslag** § 5-4
  - Berørt statlig og regionalt organ
  - Andre kommuner
  - Sametinget i saker som gjelder samisk kultur og næringsliv
  
- **Begrensning i adgangen til å fremme innsigelse** § 5-5
  - Forhold som er avgjort ved tidligere innsigelse i løpet av de siste 10 årene
  - Forhold det kunne ha vært fremmet innsigelse mot tidligere
  - Manglende deltagelse i planprosessen
  
- **Mekling og avgjørelse av departementet** § 5-6
  - Dagens ordning lovfestes
  - Kongen avgjør hvem som skal være mekler

## Strandsonen langs sjø

§ 1-8

- Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen opprettholdes
- Unntakene fjernes  
- men kommunene kan vedta bestemmelser om at oppføring av anlegg for å ivareta landbruk, reindrift og fiske mv. skal være tillatt
- 100-metersgrensen for utbygging opprettholdes i planer som ikke angir annen byggegrense



## Dispensasjon – nye bestemmelser

- Det kreves begrunnet søknad
- Særlige grunner utgår
- Dispensasjon kan ikke gis når hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller lovens formål blir vesentlig tilsidesatt
- Fordelene må være klart større enn ulempene
- Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet
- Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt
- Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler
- Kan bli aktuelt å åpne for å flytte myndigheten til å avgjøre dispensasjon til kommunestyret, regionalt eller statlig organ

## Endringer i andre lover

§ 35-1

- Endringer/justeringer i i alt 19 lover, bl.a.:
  - Grannegjerdelova
  - Servituttlova
  - Odelslova
  - Jordloven
  - Konesesjonsloven
  - Finnmarksloven
  - **Jordskifteloven**
  - **Vassdragsreguleringsloven**
  - **Energiloven**
  - **Vannressursloven**
  - **Kulturminneloven**
  - **Naturvernloven**
  - **Luftfartsloven**
  - **Vegloven**
  - **Matrikkellova**



## Overgangsbestemmelser

- Innen 2 år etter lovens ikrafttreden skal det utarbeides nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging
- Gjeldende rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser, fylkesplaner og kommunale planer, forskrifter og vedtekter fortsetter å gjelde til de blir endret etter erstattet
- Eldre reguleringsplan og bebyggelsesplan er fortsatt grunnlag for ekspropriasjon
- Forslag til kommunale planer som var lagt ut til offentlig ettersyn før loven trer i kraft behandles etter gamle regler
- Dagens unntak i "strandsonebestemmelsen" for landbruksbebyggelse gjelder i inntil 4 år fra loven er iverksatt

## Forskrifter til plandelen

11 paragrafer har forskriftshjemler

- Nødvendige til lovens ikraftsetting:
  - Planprogram og konsekvensutredninger
  - Kart og om kommunalt planregister
- Vurdere:
  - Underdeling av reguleringsformål
  - Kvalitetskrav til reguleringsplaner
  - Felles planoppgaver
  - Ros-analyser
  - Regionalt plansamarbeid
  - Statlige planbestemmelser