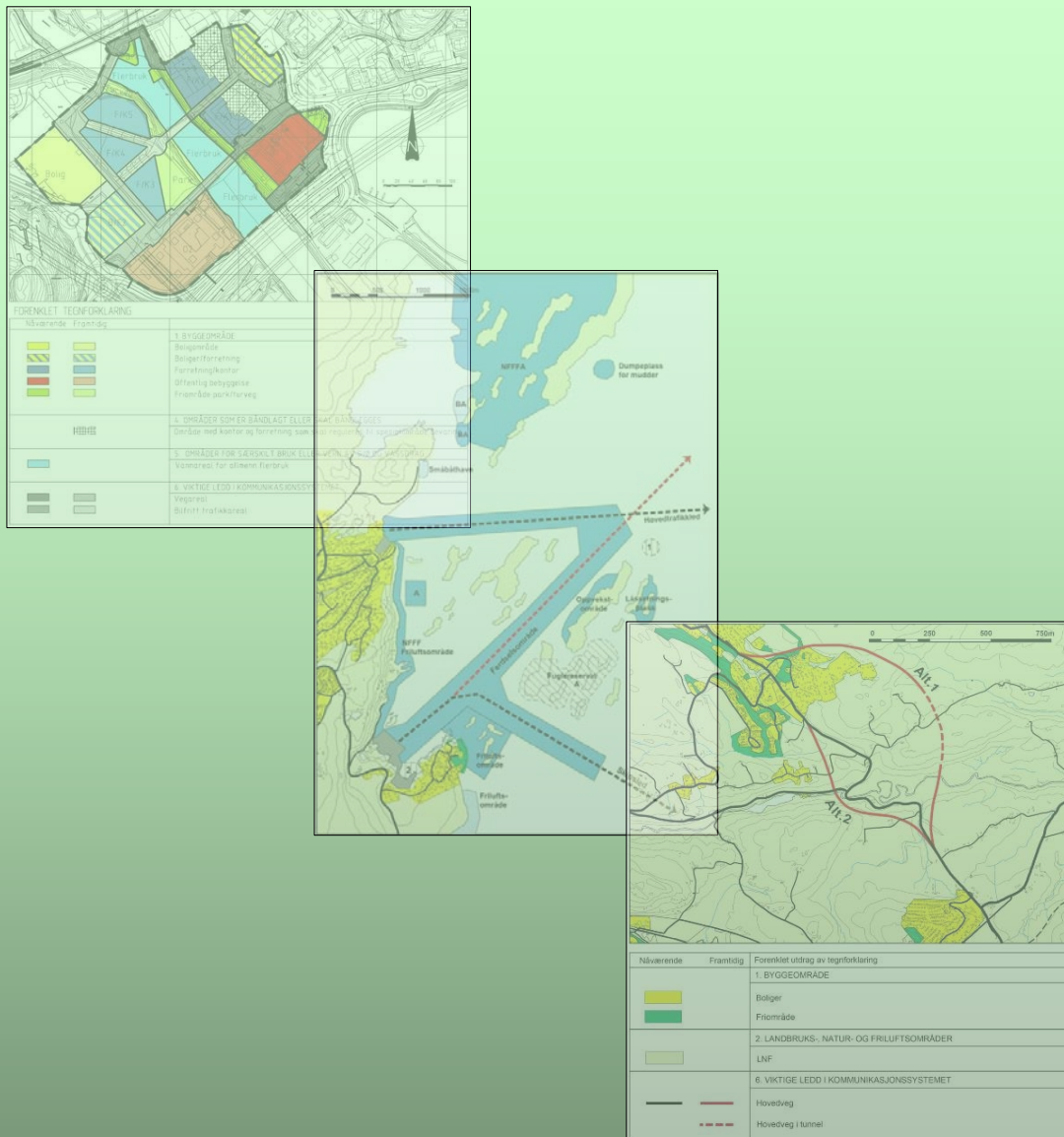


# T-1480 Planveileder

## (Plan og kart etter plan- og bygningsloven)

### Kapittel 4 Kommuneplan



## Forord

[Gå til Innhold](#)

Dette er hovedkapittel 4 Kommuneplan i Miljøverndepartementets Planveileder. Kapitlet er utviklet fra tidligere veileder Kommuneplanens arealdel, som ble utgitt første gang i 1996, deretter revidert i 1998 og 2001. Videre oppdatering ble gjort ved publisering i html-utgave på tidligere [odin.dep.no](http://odin.dep.no) høsten 2005 og deretter til nåværende html-utgave på [regjeringen.no](http://regjeringen.no) i 2007.

Denne utgaven av kap 4 er pdf-versjon 1.0. Den bygger på html-versjonen på [regjeringen.no](http://regjeringen.no), med ytterligere oppdatering og utvikling. Disse endringene er ikke tatt inn i html-versjonen. PDF'en er derfor den mest offisielle versjon av kap 4.

Planveilederens kapittel 4 Kommuneplan er Miljøverndepartementets grunnveileder og sentrale informasjonskilde for å utarbeide arealdel til kommuneplanen etter bestemmelsene i [plan- og bygningsloven](#). Kapitlet beskriver plansystemet og planverktøyet, og er utformet til bruk for offentlige og private planleggere og andre som utarbeider eller behandler arealdelen til kommuneplanen etter pbl. Det er tenkt som et praktisk oppslagsverk og hjelpemiddel i hvordan arealdelen skal framstilles og saksbehandles, dvs. gi svar på vanlige spørsmål og problemstillinger som kan oppstå.

For fylkeskommunene vil kap 4 være et viktig grunnlag for det lovpålagte veiledningsarbeidet overfor kommunene. For fylkesmennene vil det være et nyttig hjelpemiddel i arbeidet med veiledning og opplæring når det gjelder juridiske spørsmål.

Innholdet i kapitlet er langt på vei uttømmende for planfaglige og juridiske problemstillinger. Det bør likevel brukes sammen med lovteksten og presiseringer og tolkninger som er gitt i [rundskriv](#), [Planjuss](#), [Planjuridiske fortolkninger](#), [Planavdelingen informerer](#) samt avgjørelser fra departementet. Kommunene bør også søke råd og veiledning hos fylkeskommunen og fylkesmannen i spørsmål som går ut over det som er tatt opp her.

Plan- og bygningsloven er under revisjon. Kapitlet vil bli oppdatert eller nyprodusert i henhold til ny pbl som blir vedtatt.

Departementet ønsker at kapitlet skal være et best mulig hjelpemiddel for planleggere og andre som forholder seg til kommuneplaner etter plan- og bygningsloven. Vi er derfor interessert i alle forslag til forbedringer. Tilbakemelding kan sendes på [e-post](#).

Miljøverndepartementet, Avdeling for regional planlegging  
6. utgave, mars 2008.

Tidligere utgaver: 5) Html-utgave på [regjeringen.no](http://regjeringen.no) februar 2007  
4) Html-utgave på [odin.dep.no](http://odin.dep.no) oktober 2005  
3) Trykt veileder T-1382 november 2001  
2) Trykt veileder T-1225 november 1998  
1) Trykt veileder T-1127 mars 1996.

## Innhold

Forord.....	2
Innhold.....	3
Figurliste .....	4
4.1 Innledning .....	5
4.2 Kommuneplanens arealdel i plansystemet.....	6
4.2.1 Generelt.....	6
4.2.2 Kommuneplanens arealdel.....	7
4.2.3 Kommuneplan i forhold til detaljplan.....	9
4.2.4 Kommuneplan i forhold til behandling av enkeltsaker.....	10
4.2.5 Konsekvensutredning .....	12
4.3 Arealbrukskategorier og bestemmelser.....	13
4.3.1 Innledning.....	13
4.3.2 Byggeområder (§ 20-4 første ledd nr 1) .....	26
4.3.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) (§ 20-4 første ledd nr 2).....	41
4.3.4 Områder for råstoffutvinning (§ 20-4 første ledd nr 3) .....	60
4.3.5 Båndlagte områder (§ 20-4 første ledd nr 4) .....	65
4.3.6 Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (§ 20-4 f. l. nr 5).....	72
4.3.7 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§ 20-4 første ledd nr 6).....	81
4.3.8 Generelle bestemmelser som ikke er knyttet til spesielle arealbrukskategorier.....	91
4.3.9 Diverse temaer .....	98
4.4 Planprosess før høring og offentlig ettersyn.....	103
4.4.1 Kommuneplansystemet etter lovens intensjoner .....	103
4.4.2 Kommuneplanlegging som strategisk og gjennomføringsrettet prosess.....	106
4.4.3 Organisering av kommuneplanarbeidet.....	107
4.4.4 Saksbehandling av kommuneplan før høring og offentlig ettersyn (§ 20-5).....	108
4.4.5 Eksempler på organisering av medvirkning og samarbeid .....	116
4.5 Saksbehandling fra og med høring og offentlig ettersyn (§20-5).....	120
4.5.1 Høring og offentlig ettersyn .....	121
4.5.2 Planforslag med konsekvensutredning.....	123
4.5.3 Saksbehandling av kommuneplan uten innsigelse ("Egengodkjenning") .....	124
4.5.4 Saksbehandling av planforslag med innsigelse .....	125
4.5.5 Når planen er endelig .....	129
4.6 Revisjon og endring av plan.....	130
4.7 Virkninger av kommuneplanens arealdel .....	131
4.7.1 Rettsvirkning.....	131
4.7.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner .....	134
4.7.3 Innløsning og erstatning .....	135
4.7.4 Dispensasjon fra vedtatt plan .....	137
4.7.5 Lovlighetskontroll etter kommuneloven .....	141
4.7.6 Delegasjon av myndighet .....	142
4.7.7 Endring ut fra nasjonale interesser .....	143

## Figurliste

[Gå til Innhold](#)

- Figur 1** De formelle mulighetene loven gir for å gå fra kommuneplan til gjennomføring av tiltak.
- Figur 2** Arealbrukskategorier med eksempler på bestemmelser som kan knyttes til.
- Figur 3** Eksempel på illustrasjon
- Figur 4** Eksempel på en grovmasket plan som bør følges opp av regulerings- eller bebyggelsesplan.
- Figur 5** Eksempel på kommunedelplan som tar sikte på at utbygging kan skje på grunnlag av bebyggelsesplan eller eventuelt direkte gjennom byggetillatelse for deler av området.
- Figur 6** Eksempel på plan som tar sikte på at utbygging kan skje på grunnlag av byggetillatelse.
- Figur 7** Eksempel på plankart som viser bestemmelser til byggeområder
- Figur 8** Eksempel på bestemmelser om spredt bebyggelse med boliger og hytter i LNF-område
- Figur 9** Eksempel som viser bruk av bebyggelsesplan i LNF-område
- Figur 10** Eksempel som viser bestemmelse om plankrav for område for råstoffutvinning, illustrerer også utviklingsretning
- Figur 11** Eksempler på framstilling av båndlagte områder, planlagte og eksisterende.
- Figur 12** Eksempel på framstilling av arealbrukskategorier i sjø (plankart)
- Figur 13** Eksempel på framstilling av arealbrukskategorier i sjø (tegnforklaring)
- Figur 14** Eksempel på vegplan som viser alternative traseer ved høring.
- Figur 15** Eksempel som viser kraftlinje med tilhørende fareområde.
- Figur 16** Illustrasjon av håndtering av støytiltak / miljøtiltak langs en sterkt trafikkert veg med utgangspunkt i en kommunedelplan
- Figur 17** Planprosessen før høring og offentlig ettersyn
- Figur 18** Saksbehandling fra og med høring og offentlig ettersyn
- Figur 19** Eksempel på kunngjøring

## 4.1 Innledning

[Gå til Innhold](#)

Bestemmelsene om kommuneplanlegging er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) kap. VI.

Kommuneplanens arealdel er en del av kommunens langsiktige planlegging. Den skal samordne viktige behov for vern og utbygging, slik at det blir lettere å utarbeide mer detaljerte planer og raskere fatte beslutninger i enkeltsaker i tråd med kommunale mål og nasjonal arealpolitikk.

Etter plan- og bygningsloven er det i første rekke kommunene som gjennom planleggingen former det fysiske miljø. Derigjennom sikres kvalitet og muligheter for bygging og vern ut fra egenart og lokale forutsetninger. Det er videre den enkelte kommune som har ansvaret for å legge de organisatoriske forholdene til rette for den konkrete planleggingen etter loven. Men kommunen må i sin planlegging følge retningslinjer og mål som statlige organer og fylkeskommunen bringer inn i planprosessen. Det er opp til disse organene å sikre at nasjonale og viktige regionale hensyn til en hver tid kommer med i planvurderingene og blir ivaretatt.

En effektiv planlegging forutsetter tidlig kontakt og et godt samspill, både med private lokale interesser og med statlige og fylkeskommunale organer under utarbeidingen av planene.

Behovet for utbygging og vern vil endres over tid. Det samme kan gjelde prioriteringer i arealpolitikken og behovet for å se arealbruken i sammenheng med den øvrige planleggingen i kommunen. Kommunen må derfor løpende, og minst en gang i kommunestyreperioden, vurdere behovet for endringer i planen ut fra egne behov, og ut fra nasjonale eller viktige regionale retningslinjer.

Plan- og bygningsloven gir kommunene selv mulighet for å ta stilling til hvor detaljert arealdelen skal utformes. Den detaljeringsgraden og de bindingene som velges har betydning for hva kommunen kan styre i senere enkeltsaker og hvor lang tid avklaring av byggesaker vil ta.

## 4.2 Kommuneplanens arealdel i plansystemet

[Gå til Innhold](#)

### 4.2.1 Generelt

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

#### § 20-1. Kommunalplanlegging

”Kommunene skal utføre en løpende kommuneplanlegging med sikte på å samordne den fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle utvikling innenfor sine områder.

I hver kommune skal det utarbeides en kommuneplan. Planen skal inneholde en langsiktig og en kortsiktig del. Den langsiktige delen omfatter:

- mål for utviklingen i kommunen, retningslinjer for sektorenes planlegging og en arealdel for forvaltningen av arealer og andre naturressurser.

Den kortsiktige delen omfatter:

- samordnet handlingsprogram for sektorenes virksomhet de nærmeste år.

Kommuneplanleggingen skal bygge på de økonomiske og øvrige ressursmessige forutsetninger for gjennomføring. Det kan utarbeides arealplan og handlingsprogram for del av kommunen og behandlingsprogram for bestemte virksomhetsområder.

Minst en gang i løpet av hver valgperiode skal kommunestyret vurdere kommuneplanen samlet, herunder om det er nødvendig å foreta endringer i den.

Departementet skal føre tilsyn med at plikten til løpende kommuneplanlegging blir overholdt.”

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Det er kommunene selv som gjennom egengodkjenningsvedtak i utgangspunktet fatter arealplanvedtak. Forutsetningene er at vedtakene fattes innenfor rammene av nasjonal politikk og fylkesplan.

## 4.2.2 Kommuneplanens arealdel

[Gå til Innhold](#)

Arealdelen er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen bør brukes som aktivt styringsredskap både til å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen skal i utgangspunktet utarbeides for hele kommunen. Arealdelen kan også utarbeides bare for deler av kommunens areal, og kalles da for geografiske kommunedelplaner. Slike delplaner bør omfatte de utfyllende bestemmelsene loven gir adgang til, og kan for eksempel gjelde for et tettsted, hytteområde, ervervsområde, kystsonen, fjellområde mv. Da kan arealdelen være et hensiktsmessig grunnlag for å gi tillatelser til gjennomføring av et tiltak. Det stilles i så fall vanligvis ikke krav om videre detaljplanlegging i form av reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Omfattende kommunedelplaner kan ha behov for hyppig oppdatering.

Er kommuneplanens arealdel grovmasket, og ikke inneholder plankrav og andre bestemmelser om byggeforbud, kan den gi stor frihet for å gjennomføre tiltak i områder avsatt til utbygging. Utlegging til byggeområde uten nærmere spesifisering vil for eksempel også gi adgang til å bygge i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl. § 17-2. Dersom kommunen ønsker mer styring i slike tilfeller, ved i større grad å binde opp arealbruken, kan den stille krav om reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Bestemmelsene i plan- og bygningsloven om arealbrukskategorier og bestemmelser i kommuneplanens arealdel er uttømmende. Plankartet med tilhørende bestemmelser må derfor referere til de aktuelle paragrafene i pbl.

Kommuneplanens arealdel har rettsvirkning i den forstand at den enkelte grunneier ikke kan ta i bruk eller bebygge eller dele sin eiendom på annen måte enn den som er fastsatt i planen. Det kan ikke foretas ekspropriasjon direkte etter arealdelen. I tilfelle må ekspropriasjonshjemlene i arealplanloven eller andre lover med egne ekspropriasjonshjemler nyttes.

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

**§ 20-1. Kommunalplanlegging – utdrag**

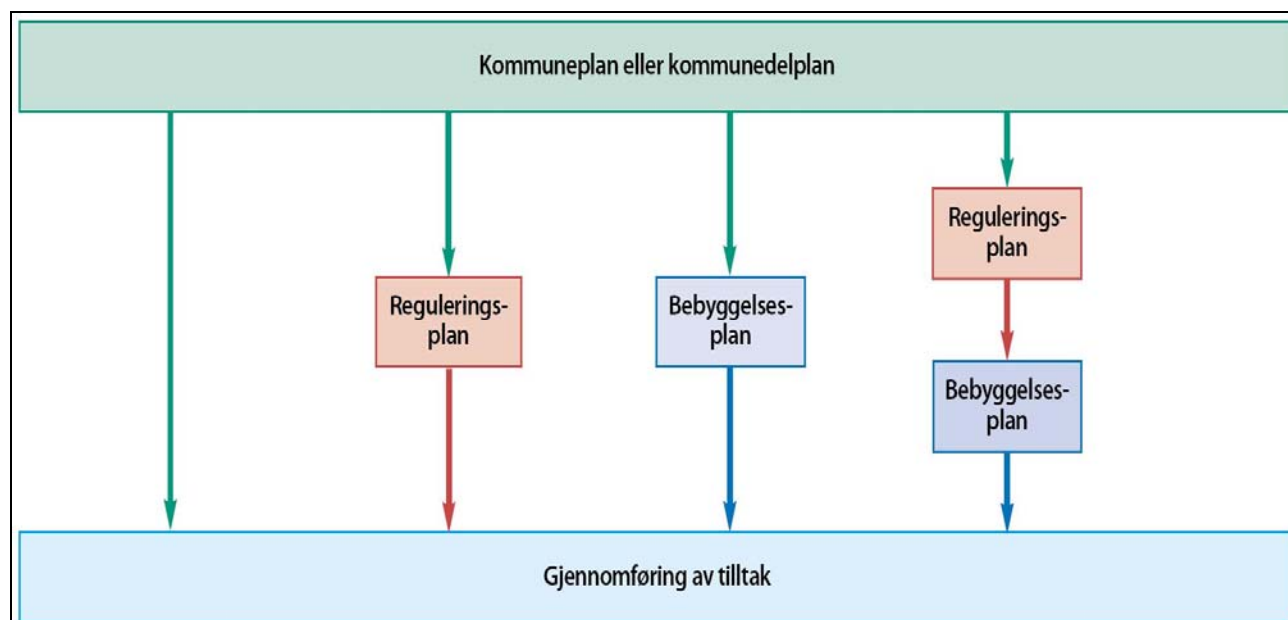
”Det kan utarbeides arealplan og handlingsprogram for del av kommunen og handlingsprogram for bestemte virksomhetsområder.”

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen normalt av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

En kommunedelplan er en del av kommuneplanens arealdel. Den har derfor formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en samlet arealdel for hele kommunen.

I enkelte tilfeller har det vært hensiktsmessig å utarbeide en kommunedelplan f. eks. før arealdelen for hele kommunen. Slike kommunedelplaner er fullt ut gyldige og selvstendige planer. Men for å få en best mulig helhetlig oversikt bør de innarbeides i den samlede arealdelen ved første rullering / revisjon, jf pbl. § 20-1 femte ledd.

**Figur 1. De formelle mulighetene loven gir for å gå fra kommuneplan til gjennomføring av tiltak.**





## 4.2.3 Kommuneplan i forhold til detaljplan

[Gå til Innhold](#)

Det er i plan- og bygningsloven forutsatt at arealdelen skal ha en overordnet og grovmasket karakter. Formålet med kommuneplanens arealdel er blant annet å sørge for at enkelttiltak planlegges og gjennomføres innenfor en helhetlig ramme. Andre plantyper kan vanskelig erstatte denne funksjonen.

### Viktige forskjeller mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplan:

- Kommuneplanens arealdel er en oversiktsplan, mens reguleringsplan er en mer detaljert plan.
- Kommuneplanens arealdel gir ikke ekspropriasjonsgrunnlag, reguleringsplan gir ekspropriasjonsgrunnlag.
- Kommunestyrets egengodkjenningsvedtak om arealdel til kommuneplan kan ikke påklages, reguleringsplanvedtak kan påklages.
- Kommuneplanprosessen har mindre omfattende varslingsbestemmelser enn for reguleringsplan.
- Kommuneplanens arealdel gir ikke adgang til å stille direkte vilkår for utbygging og arealbruk i samme utstrekning som i reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser, f. eks. krav om gjennomføring av støytiltak som vilkår for byggetillatelse.
- Kommuneplanen har dels en noe annen og grovere inndeling av arealbrukskategorier, slik at en del formål bare sikres midlertidig i arealdelen, blant annet ved båndlegging som må følges opp med reguleringsplan. Dette gjelder blant annet visse bevarings- og verneformål, visse offentlige formål, rene landbruksområder og rene friluftsområder.

Kommuneplanen bør legges opp slik at temavalg, detaljering og planprosess får et håndterlig omfang ut fra de behov som foreligger og kommunens ressurser. Unødige detaljer på dette plannivået vil lett øke antall konflikter og svekke muligheten for å få fram hovedprioriteringer, langsiktige strategier og eventuelle utvalg av nødvendige og mer kortsiktige endrings- og gjennomføringsbehov.

I områder med komplekse og detaljerte problemstillinger og der det skal gjennomføres større bygge- og anleggsarbeider må det uansett utarbeides reguleringsplan, jf. pbl. § 23 første ledd nr. 1.

Det kan også utarbeides reguleringsplaner samordnet med kommuneplanprosessen. Slik brukes reguleringsplan i stedet for kommunedelplan til å utdype plangrunnlaget i et område. I slike tilfeller er det nødvendig å være oppmerksom på at varslings- og høringsbe-

stemmelser som gjelder for reguleringsplaner er mer omfattende enn for kommune(del)plan.

Bebyggelsesplan kan bare kreves og utarbeides i de tilfeller det er fastlagt i bestemmelser til kommuneplan eller reguleringsplan at slike planer skal foreligge før det settes i verk bygge- og anleggstiltak. Utbygger kan ikke ut fra eget ønske eller behov utarbeide bebyggelsesplan når bruk av en slik plan ikke er fastsatt av kommunestyret.

## **4.2.4 Kommuneplan i forhold til behandling av enkeltsaker**

[Gå til Innhold](#)

Generelt er kommuneplanens arealdel grunnlag for behandling og avgjørelse av en rekke tiltak både i byggeområder, LNF-områder og i andre områder, der det ikke er stilt krav om reguleringsplan eller bebyggelsesplan i arealdelen eller etter pbl. § 23 nr. 1. (krav om reguleringsplan for større tiltak). Spesielt er det vanlig å bruke kommuneplanens arealdel som grunnlag for utbygging i LNF-områder der det i bestemmelse etter § 20-4 andre ledd bokstav c) er åpnet for spredt utbygging. Generelt kan det ikke gjennomføres tiltak som er i strid med planens arealformål eller bestemmelser eller som på annen måte "vesentlig kan vanskeliggjøre gjennomføringen av planen".

Bestemmelsene for behandling av byggesøknader og meldinger m.v. for konkrete enkelttiltak er nærmere fastlagt i pbl. kap. XVI. I bestemmelsene går det fram at kommunen har plikt til å føre kontroll når det skal gjennomføres søknadspliktige tiltak etter pbl. § 93. Samtidig har tiltakshaveren plikt til å sende søknad som kommunen først må behandle og avgjøre før arbeidet kan settes i gang. For enklere tiltak er det tilstrekkelig med melding. Formålet med søknads- og saksbehandlingsreglene i lovens byggesaksdel er å avklare tiltakets lovlighet før arbeidene settes i gang. Det gjelder derfor et system med forhåndskontroll og godkjenning av enkelttiltak, jf. pbl. § 95. For en del grupper tiltak er det tilstrekkelig at det sendes melding. Noen mindre tiltak på boligeiendom er også unntatt fra byggesaksbehandling.

Etter pbl. § 93 andre ledd er det forskriftsfestet en del unntak fra pbl. kap. XVI om saksbehandling og kontroll for nærmere bestemte anlegg som behandles etter sektorlov. Dette gjelder blant annet:

- visse veg- og jernbaneanlegg,
- vannkraftanlegg,
- elektriske anlegg,
- oppdrettsanlegg,

En generell forutsetning for at tiltak kan unntas fra byggesaksbehandling er at tiltaket gjennomføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og annet regelverk, jf. pbl. § 95 nr. 3. Derfor kan tiltak ikke unntas fra byggesaksbe-

handling hvis de er i strid med bindende arealplaner (kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan eller bebyggelsesplan) eller lovens bestemmelser om plankrav i pbl. § 23 nr. 1, byggeforbud i strandsonen etter pbl. § 17-2 eller bygge- og deleforbud etter pbl. § 33, herunder kommuneplanens arealdel. For at tiltak kan unntas fra byggesaksbehandling kreves i tilfelle at det først gis dispensasjon som et unntak fra planen eller planbestemmelsene. [Rundskriv H-33/99](#) gjør nærmere rede for innholdet i disse bestemmelsene.

Behandling av midlertidige og transportable konstruksjoner er nærmere omtalt i [rundskriv H-09/05 - § 85 Båt på land og hus på vann](#).

## 4.2.5 Konsekvensutredning

[Gå til Innhold](#)

Ny [Forskrift om konsekvensutredninger](#) om konsekvensutredninger ble fastsatt ved kongelig resolusjon av 1. april 2005 i medhold av lov av 24. september 2004 nr. 72 om endringer i plan- og bygningsloven (konsekvensutredninger). Forskriften trådte i kraft samme dag.

Forskriftens virkeområde omfatter bl.a. kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner der det angis områder for utbyggingsformål, jf. plan- og bygningsloven § 20-4. Forskriften innebærer:

- Som ledd i varsel og kunngjøring av oppstart av planleggingen skal det utarbeides et forslag til planprogram som etter høring fastsettes av planmyndigheten.
- Når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn skal det redegjøres for konsekvensene av planforslaget.
- Når planen vedtas skal det redegjøres for hvordan det er tatt hensyn til konsekvensutredningen og vilkår for gjennomføring.

Alle planarbeider knyttet til utarbeiding eller revisjon av kommuneplanens arealdel omfattes av forskriftens krav til utarbeiding og fastsettelse av planprogram. Selv om det på tidspunktet for varsel om oppstart av planarbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 20-5 første ledd, ikke foreligger konkrete forslag til nye utbyggingsområder, så unntar ikke dette planen fra bestemmelsene om planprogram. Dersom det ved utleggelse av planforslaget til offentlig ettersyn ikke er foreslått endringer i gjeldende plan som faller inn under forskriftens § 8 tredje ledd, er det ikke nødvendig med videre behandling av planforslaget etter forskriftens bestemmelser.

Forskriften omfatter ikke andre deler av kommuneplanen enn arealdelen. Samtidig er det vanlig at både samfunnsdelen og arealdelen omfattes av en kommuneplanrevisjon. I slike situasjoner kan det være ønskelig fra kommunens side at spesielt planprogrammet også omfatter samfunnsdelen. Det finnes allerede flere eksempler på kommuner som har valgt en slik løsning. Dersom kommunene ønsker å legge opp til planprosesser der planprogrammet omfatter både arealdelen og samfunnsdelen av kommuneplanen er forskriften ikke til hinder for dette.

Kommunedelplaner omfattes av forskriften dersom planen angir områder for utbyggingsformål, jf. plan- og bygningsloven § 20-4. Dette kan være planer for en avgrenset del av kommunen eller planer for bestemte virksomheter slik som veg- og jernbaneplaner, golfbaner, utvinning av masser og lignende.

Tematiske kommunedelplaner uten bestemmelser om arealbruk omfattes ikke av forskriften.

Miljøverndepartementet har utarbeidet en egen [veileder](#) som omhandler innpassing av forskriften i planlegging etter plan- og bygningsloven.

## 4.3 Arealbrukskategorier og bestemmelser

[Gå til Innhold](#)

### 4.3.1 Innledning

Dette kapitlet gir en omtale av de arealbrukskategoriene som inngår i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 første ledd. Det gir også eksempler på hvordan planbestemmelser etter paragrafens andre ledd kan utformes.

Loven angir uttømmende i pbl. § 20-4 første ledd nr. 1-6 hvilke arealbrukskategorier som kan nyttes i kommuneplanens arealdel, og som gir rettsvirkninger etter pbl. § 20-6 andre ledd.

Noen av arealbrukskategoriene kan underdeles nærmere. Dette tas opp under omtale av hver enkelt kategori.

Hva arealbrukskategoriene omfatter er gitt som eksempler.

Under hver kategori omtales også hva det kan gis bestemmelser om etter § 20-4 andre ledd, og det gis eksempler på hvordan bestemmelser kan utformes. Under enkelte kategorier gis det også eksempler på hvordan veiledende retningslinjer kan utformes. Adgangen til å gi rettslig bindende bestemmelser er uttømmende angitt i plan- og bygningsloven.

#### 4.3.1.1 Arealdelen omfatter

Kommuneplanens arealdel består normalt av plankart med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse. Plankartet viser de arealbrukskategoriene som benyttes og fastlegges i planen. Bestemmelsene utfyller og utdyper den fastlagte arealbruken. Plankartet og bestemmelsene utgjør til sammen den juridisk bindende delen av kommuneplanens arealdel. Med planen kan det også følge retningslinjer og / eller forklaring på hvordan kart og bestemmelser skal forstås og praktiseres. Dette kan være retningslinjer fra kommunestyret til kommunens øvrige organ om hvordan planen skal følges opp og gjennomføres (kommunens handlingsprogram).

Det skal også foreligge en mer utførlig beskrivelse av hvilke vurderinger som har ført fram til den foreslåtte plan, og hvilke rammebetingelser planen bygger på. Dette skal foreligge i form av planforklaring og beskrivelse, samt dokumentasjon av uttalelser og saksfremstilling fram til og med endelig vedtak. For planforslag som omfattes av Forskrift om konsekvensutredninger skal virkningene av forslaget dokumenteres i tråd med kravene i forskriften og på bakgrunn av fastsatt planprogram.

Plankartet skal vise hovedtrekkene i arealbruken. Alle områdene skal angis med arealbruksformål. Det må gå klart fram av fargelagt plankart med tegnforklaring og tilhørende bestemmelser hvilke arealbruksformål områdene er avsatt til.

Arealdelen har som hovedregel rettsvirkning. Planområdet kan likevel inneholde områder som er unntatt fra slik virkning. Det må i så fall angis på plankartet og vedtas særskilt.

Eksempel på slike er:

- Områder som er regulert fra før, og der reguleringsplanen fortsatt skal gjelde.
- Områder som omfattes av vedtak etter f. eks. verneavgivningen.
- Områder hvor kommunen for tiden ikke ser behov for eller ønsker å fastlegge arealbruken.
- Områder hvor fastlagt / vedtatt arealbruk skal ha utsatt iverksetting, jf. pbl. § 20-4 andre ledd bokstav h).

Utformingen av planen med bruk av arealbruksformål og bestemmelser avgjør hvilke restriksjoner og krav som settes opp.

Bestemmelsene i byggesaksdelen av loven dvs. tiltakene som er nevnt i pbl. § 81 og § 93 første ledd om melding, søknad og byggetillatelse er langt på vei avgjørende for hvilke saker som kommer til behandling, og for omfanget av rettsvirkningene av planen.

### **4.3.1.2 Detaljering**

Det er i plan- og bygningsloven forutsatt at arealdelen skal ha en overordnet og grovmasket karakter. Det er likevel et visst spillerom for hvor langt kommunen kan gå i å detaljere en slik plan og i å binde opp forskjellige forhold med rettsvirkning.

Kommuneplanen bør legges opp slik at temavalg, detaljering og planprosess får et håndterlig omfang ut fra de behov som foreligger og kommunens ressurser. Unødige detaljer på dette plannivået vil lett øke antall konflikter og svekke muligheten for å få fram hovedprioriteringer, langsiktige strategier og eventuelle utvalg av nødvendige og mer kortsiktige endrings- og gjennomføringsbehov.

Det er derfor grunn til å overveie nøye hva som kan, bør eller av formelle grunner må tas i senere faser, slik at arealdelen i første omgang kan nyttes som grunnlag og som strategi- og programdokument. Hensynet til framdrift i planarbeidet tilsier også at planarbeidet får en overveid avgrensning.

Der hvor arealdelen gir tilstrekkelig avklaring på de overordnede arealbruksspørsmålene, vil den sammen med de alminnelige bestemmelsene i plan- og bygningslovens byggesaksdel og sektorlovene i mange situasjoner gi et grunnlag for godkjenning av enkelttiltak. Det betinger en forsvarlig planavklaring av de ulike interesser og forhold, herunder i forhold til fylkeskommunen, sektormyndighetene, berørte grunneiere og andre private. Planen bør utformes slik at kommunen unngår unødige omganger med ny planlegging for å kunne gjennomføre byggetiltak. Det vil likevel være nødvendig å vurdere hver enkelt byggesak individuelt, for å fastslå om kommunen kan eller bør gå rett fra arealdel til byggetillatelse.

Det faste utvalget for plansaker kan etter pbl. § 7 gjøre unntak fra planen når det foreligger overvekt av «særlige grunner» som taler for at dispensasjon kan gis. Arbeider og tiltak i strid med planen kan følges opp etter sanksjonsbestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det gjelder også ny arealbruk i strid med planen som klart fanges opp av sanksjonsbestemmelsene i pbl. kap. XIX Ulovlig byggearbeid mv.

Kommuneplanens arealdel har visse begrensninger i adgangen til å fastlegge forholdet mellom forskjellige arealformål og interesser. Det gjelder spesielt forholdet mellom landbruk, naturvern og friluftsliv i LNF-kategorien. Det er likevel viktig å la temadelen av planen omhandle alle relevante arealbruksspørsmål, eksempelvis landbrukets arealsituasjon og behov, slik at programdelen av planen kan virke samordnende internt i kommunen og mellom kommunen og sektorene og fylkeskommunen. Slik temaomtale er også viktig som grunnlag for videre oppfølging f. eks. gjennom mer detaljert planlegging.

### 4.3.1.3 Arealbrukskategorier

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

#### § 20-4. Arealdelen av kommuneplan - første ledd

”Arealdelen skal i nødvendig utstrekning angi:

1. Byggeområder.
2. Landbruks-, natur- og friluftsområder.
3. Områder for råstoffutvinning.
4. Andre områder som er båndlagt eller skal båndlegges for nærmere angitte formål i medhold av denne eller andre lover og områder for Forsvaret.
5. Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag, herunder ferdsel-, fiske-, akvakultur-, natur- og friluftsområder hver for seg eller i kombinasjon med en eller flere av de nevnte brukskategorier.
6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet.”

Arealdelen kan for landområder bare angi en av arealbrukskategoriene innenfor det samme området. Det er ikke adgang til å kombinere kategoriene. Områder i sjø og vassdrag kan kombineres, jf. nr. 5.

Innenfor nr. 1. Byggeområde kan det benyttes underformål, f.eks. med utgangspunkt i pbl. § 25 Reguleringsformål, første ledd nr. 1, 3, 4, 6 (Bare de deler av nr. 6 som gjelder byggeområde, dvs. for bevaringsområder bare eksisterende bebyggelse.) og 7. Det gir muligheter for å detaljere arealdisponeringen, se [4.3.2 Byggeområde](#).

Også under pbl. § 20-4 første ledd nr. 3, 4, 5 og 6 må hovedkategorien spesifiseres nærmere f.eks. etter type råstoffutvinning, båndleggingstiltak, bruk og vern av sjø og vassdrag eller kommunikasjonsanlegg.

Noen formål må fastlegges endelig i reguleringsplan. Hvilke formål dette gjelder går fram av omtalen av de enkelte arealbrukskategorier.



### 4.3.1.4 Bestemmelser

#### Innledning

Arealbrukskategoriene som nyttes på plankartet innenfor rammen av pbl. § 20-4 første ledd kan suppleres med bestemmelser etter samme paragrafs andre ledd, slik at bestemmelsene utfyller og utdyper den fastsatte arealbruken. Bestemmelsene fastsetter i tekst forhold som det ikke er mulig eller hensiktsmessig å framstille på plankartet.

Forhold som kan fastsettes som bestemmelser etter pbl. § 20-4 andre ledd kan også i en viss utstrekning vises direkte på plankartet innenfor det enkelte område eller den enkelte arealbrukskategori. Eksempler her er fastsettelse av tomteutnyttelse (dvs. grad av utnytting), byggehøyde, husplassering m.v.

Det er viktig å være oppmerksom på at bestemmelser etter pbl. § 20-4 andre ledd er uttømmende fastlagt i loven. Det vil si at bare bestemmelser hjemlet der har rettsvirkning over for den enkelte. For eksempel kan bestemmelse om grad av utnytting, byggehøyde og lokalisering bare knyttes til byggeområder og til LNF-områder der spredt utbygging er tillatt i medhold av bestemmelse etter bokstav c). Videre er adgangen til å stille plankrav etter pbl. § 20-4 andre ledd bokstav a), og til å innføre byggeforbud etter bokstav f) i 100-metersbeltet langs vassdrag viktig for den samlede arealstyringen og for sikring av vassdragsnære arealer.

I byggeområder og områder for spredt utbygging i LNF-områder etter pbl. § 20-4 andre ledd bokstav c) kan det således fastsettes bestemmelser som langt på vei tilsvarer de bestemmelser kommunen kan gi i reguleringsplan for å binde opp arealbruken ytterligere i tillegg til de forhold som går fram av plankartet.

I praksis forekommer det planbestemmelser som ikke har hjemmel i loven. De kan gi inntrykk av at planen styrer noe den i realiteten ikke gjør. Det medfører uhjemlede krav og restriksjoner over for private, og kan forlede sektormyndighetene til å anta at deres interesser er sikret i planen. Slike uhjemlede "bestemmelser" har ikke rettsvirkning, men bare virkning som veiledende retningslinjer. På den annen side vil de delene av de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanens arealdel som er gitt med hjemmel i pbl. § 20-4 andre ledd normalt ha rettsvirkning.

Det er derfor grunn til å være påpasselig, slik at bestemmelsene etter pbl. § 20-4 andre ledd er innenfor det loven gir hjemmel til. Hvis kommunens planbehov tilsier arealstyring ut over det pbl. § 20-4 andre ledd gir hjemmel til, må det suppleres med andre hjemler som finnes i plan- og bygningsloven, eller med hjemler som kommunen selv kan opprette gjennom å nytte detaljplaner eller vedtekter. Også samspillet og samvirket mellom arealdelen og annet lovverk som kommunen og / eller sektormyndighetene følger opp er viktig i denne sammenheng.

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

**§ 20-4. Arealdelen av kommuneplan - andre ledd**

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

- a) For områder avsatt til utbyggingsformål, områder for råstoffutvinning og for områder langs vassdrag inntil 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand kan fastsettes at arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 81, 86a, 86b og 93 ikke kan finne sted før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan.
- b) For områder avsatt til utbyggingsformål kan fastsettes at utbygging skal skje i bestemt rekkefølge, og at utbyggingen innenfor vedkommende områder ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester, som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, herunder gang- og sykkelvegnett, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler og fritidshjem, m.v. er etablert. I tilknytning til utbyggingsområder og i landbruks-, natur- og friluftsområder der spredt utbygging er tillatt, kan det også fastsettes bestemmelser om tillatt byggehøyde, grad av utnytting og andre former for styring av bygningers og anleggs størrelse, form m.v. Det kan også gis nærmere kriterier for lokalisering av ulik utbygging og arealbruk innen byggeområdene.
- c) For områder nevnt i første ledd nr. 2 kan gis bestemmelser om omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse og ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring, og om fritidsbebyggelse, herunder stille krav om bebyggelsesplan.
- d) For byggeområder og for landbruks-, natur- og friluftsområder der det er adgang til spredt utbygging av boliger, kan det stilles areal- og funksjonskrav til lekearealer og andre uteoppholdsarealer, herunder krav om samtidig ferdigstillelse av bolig og uteområde.
- e) For hele kommunen eller deler av den kan fastsettes at oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse ikke skal være tillatt.
- f) For områder langs vassdrag inntil 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand kan fastsettes at det skal være forbudt å sette i verk bestemt angitte bygge- og anleggstiltak.
- g) For enkelte strekninger og enkelte tiltak på vegnettet kan fastsettes at det er tilstrekkelig at området inngår i bebyggelsesplan før anlegg settes i gang.
- h) For nærmere angitte arealer kan fastsettes at angivelse av arealbruk etter første ledd ikke skal ha rettsvirkninger etter § 20-6 annet ledd. Planen vil i tilfelle heller ikke ha virkning etter § 20-6 tredje ledd.»

Begrepet stedbunden næring under bokstav c) er forklart nærmere under [4.3.3 Landbruks-, natur- og friluftsområde](#).

Det er bare bokstavene e), f) og h) som ikke er knyttet til særskilt arealbrukskategori (se [Figur 2](#)).

Pbl § 20-4 andre ledd gir ikke anledning til å gi kommuneplanbestemmelser om saksbehandling eller planprosess eller om eventuelle dokumentasjonskrav til prosjektsøknader. Det kan likevel være hensiktsmessig i retningslinjene eller planbeskrivelsen å gjøre rede for hvilke øvrige saksbehandlings- og utredningskrav som vil være aktuelle etter plan- og bygningsloven med byggeforskrifter og konsekvensutredningsbestemmelser, forvaltningsloven, kulturminneloven m. fl. Mange av de aktuelle bestemmelsene her gir bredt grunnlag for krav om dokumentasjon og saksbehandling.

Øvrige bestemmelser i plan- og bygningsloven er også viktige supplement til kommuneplanens arealdel, f.eks.

- pbl. § 74 nr. 2 om at tiltak etter loven skal ha en god utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser,
- pbl. § 68 om miljøforhold,
- pbl. § 70 om plassering og høydeplassering,
- pbl. § 78 om plassering av bedrifter og anlegg i kommunen,
- pbl. § 79 om uvanlig bebyggelse.

Nedenfor vises oversikt over arealbrukskategorier etter pbl. § 20-4 første ledd, og hvilke forhold det kan gis utfyllende bestemmelser om til hver kategori, etter pbl. § 20-4 andre ledd ([Figur 2](#)).

#### **Det er fem hovedtyper bestemmelser**

1. Den første typen bestemmelser, etter bokstavene a) og g), går ut på at det kan stilles krav om detaljplan (reguleringsplan eller bebyggelsesplan). Detaljplan skal i så fall være vedtatt før det kan gjennomføres nærmere angitte bygge- og anleggsarbeider i områder i arealdelen der plankravet gjelder. Det må gjøres klart om det er ny plan som kreves, eller om eksisterende detaljplaner fortsatt skal kunne nyttes. Et slikt plankrav om ny plan vil stå som et byggeforbud til kommunen eventuelt har vedtatt detaljplanen. Kommunen har plikt til å følge opp slike plankrav jf. pbl. § 23, innen rimelig tid. Et utgangspunkt for å vurdere "rimelig tid" kan være 10-årsfristen i pbl. § 31 nr. 2.
2. Den andre hovedtypen bestemmelser, etter bokstavene b), c) og d), knytter seg til byggeområder og LNF-områder med spredt utbygging. Disse omfatter kriterier for lokalisering av bebyggelse, anlegg og arealbruksfunksjoner, styring av tomteutnyttelse og antall enheter (antall bygninger og ikke antall boliger), bygningers og anleggs størrelse, volum og form, funksjonskrav og krav til og krav om ferdigstilling

av utomhusløsninger samtidig med bebyggelsen.

3. Den tredje hovedtypen bestemmelser, etter bokstav b), gjelder rekkefølge. Slik kan planbestemmelsen enten samordne rekkefølgen for gjennomføringen av de enkelte tiltak i et byggeområde, eller fastsette tidspunkt eller hvilke krav som må være oppfylt for når et område anses for å være byggeklart. Utbyggingen kan i så fall samordnes med at det opprettes overordnet infrastruktur eller andre nødvendige samfunnstjenester. Slike bestemmelser kan også knytte seg til forhold utenfor kommune(del)planområdet, f.eks. slik at tiltak innenfor området i en kommunedelplan ikke kan gjennomføres før overordnet infrastruktur utenfor planområdet er satt i drift.
4. Den fjerde hovedtypen bestemmelser, etter bokstavene e) og f), gjelder rene byggeforbud. Det kan f.eks. være forbud mot hytter i hele eller deler av kommunen, eller forbud mot å gjennomføre nærmere angitte bygge- og anleggstiltak i 100-metersbeltet langs vassdrag.
5. Den femte hovedtypen bestemmelser, etter bokstav h), gjelder unntak fra rettsvirkning. Hvis kommunen ønsker at nærmere bestemte områder i arealdelen ikke skal ha rettsvirkninger etter pbl. § 20-6, må kommunestyret fatte konkret vedtak om dette. De områdene det gjelder må vises tydelig på plankartet med tilhørende tegnforklaring og omtales i planbeskrivelsen. Planbeskrivelsen må også angi grunnen til at området(ene) unntas fra rettsvirkning.

Bestemmelser om plankrav må være forankret i de hensyn og forhold som det saklig sett er grunnlag for å følge opp i den plan som kan kreves. De kriteriene som er avgjørende for om plankrav blir utløst av et tiltak må gå klart fram av bestemmelsen. Plankrav bør bare brukes der det foreligger reelle og / eller formelle grunner for det. Det kan f.eks. være:

- for å oppfylle reguleringsplankravet etter pbl. § 23 nr. 1 for større tiltak, der den faktiske plansituasjonen tilsier en detaljplanbehandling for å få en nærmere planavklaring,
- for å få nødvendig gjennomføringsgrunnlag.

Sektorinteressene kan være viktige premissleverandører i denne sammenheng.

**Figur 2. Arealbrukskategorier med eksempler på bestemmelser som kan knyttes til.**

AREALBRUKSKATEGORI ETTER PBL. § 20-4 FØRSTE LEDD	UTFYLLENDE BESTEMMELSER ETTER PBL. § 20-4 ANDRE LEDD (bokstavene i listen tilsvare dem i § 20-4 andre ledd)
1. Byggeområder	a) Krav om reguleringsplan eller bebyggelsesplan b) Særlige krav, lokalisering, rekkefølge, krav til infrastruktur, grad av utnytting, bygningers og anleggs størrelse og form m.v. d) Krav til utearealer
2. Landbruks-, natur- og friluftsområder	c) Omfang og lokalisering av spredt bolig bebyggelse, ervervs- og fritidsbebyggelse, krav om bebyggelsesplan. b) Hvis det er bestemmelser hjemlet i bokstav c), kan det også benyttes bestemmelse om tillatt byggehøyde, grad av utnytting og andre former for styring av bygningers og anleggs størrelse og form m.v. og kriterier for lokalisering, samt krav til utearealer etter bokstav d).
3. Områder for råstoffutvinning	a) Krav om reguleringsplan eller bebyggelsesplan av ulik utbygging av arealbruk innenfor byggeområdene
4. Båndlagte områder	Ikke bestemmelser, båndleggingsformål må spesifiseres
5. Bruk og vern av vassdrag og sjøområder	Ved bruk av kategori som i § 20-4 første ledd nr. 5: Ikke egne bestemmelser Bokstavene a) og f) for sjø- og vassdragsnære arealer kan likevel brukes Ved bruk av kategori som på land: a) Krav om regulerings- /bebyggelsesplan b) Krav om rekkefølge m.v.
6. Viktige ledd i kommunikasjons-systemet	g) Krav om bebyggelsesplan
Uavhengig av kategori	a) Plankrav i 100-metersbeltet langs vassdrag e) Forbud mot nye eller vesentlig utvidelse av hytter f) Byggeforbud i 100-metersbeltet langs vassdrag h) Nærmere angitte arealer kan unntas fra rettsvirkning

### **Kriterier og utforming**

Kriterier som nyttes i bestemmelser må ha et konkret innhold. Dette gjelder spesielt forbuds- og plankravbestemmelser, samt bestemmelser om omfang og lokalisering. Bestemmelsene må vise til forhold som f. eks. kan kvantifiseres eller dokumenteres, slik at de har et eget faktisk og rettslig innhold.

Følgende kriterier har ikke et selvstendig rettslig innhold. De kan derfor ikke inngå i forbuds- og plankravbestemmelser, men kan heller formuleres som retningslinjer:

- Skjønnsmomenter / vurderingstema.
- Henvisning til uttalelser fra sektororganer.
- Vurderinger eller avklaringer som senere skal foretas av andre organ eller kommunale organ.

Bestemmelser etter pbl. § 20-4 andre ledd bokstav b), første, andre. og tredje punktum, og bestemmelser etter bokstav d) har en litt annen karakter. Her vil det være naturlig å gå noe lenger i å nytte skjønnsmessige kriterier, for eksempel om bygningers form og utseende og funksjonskrav til utearealer.

Eksempler på utforming av slike bestemmelser gis under omtale av den enkelte arealbrukskategori. Eksemplene tar utgangspunkt i de mest vanlige plansituasjonene. Utformingen og detaljeringen av arealbruk og bestemmelser vil variere mye, avhengig av om planen bare skal binde opp overordnede spørsmål og være grunnlag for videre detaljplanlegging, eller om den (også) forutsettes å være avklarende for gjennomføring av ulike tiltak.

### 4.3.1.5 Veiledende retningslinjer

#### Generelt

Det kan knyttes veiledende retningslinjer til planen. De vil gi ytterligere holdepunkter for hvordan enkeltsaker skal behandles med dekning i arealdelen. Slike retningslinjer brukes for å klargjøre:

- hvordan det faktiske og det rettslige planinnholdet er å forstå,
- hvordan planbestemmelsene kan påregnes praktisert,
- kommunestyrets instruksjoner til politiske utvalg og administrasjon som skal følge opp planen.

Retningslinjer er ikke juridisk bindende, de har bare veiledende og informativ karakter. Retningslinjer må ikke gå på tvers av rettslig bindende bestemmelser. Retningslinjene kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men kan gi visse føringer for rettslig og planfaglig vurdering av de enkelte arealbrukskategoriene og bestemmelsene.

Slike retningslinjer kan f. eks. innenfor felleskategorien landbruks-, natur- og friluftsområde, (LNF), tilkjenne at visse deler av et område er av stor interesse for natur, friluftslivet, jord- eller skogbruk. Retningslinjer kan også markere særlig strenge soner i LNF-områder. Et aktuelt eksempel er områder som grenser mot områder som er vernet etter naturvernloven. Retningslinjene vil her indikere «bufferoner» mot slike verneområder. Alternativt kan slike områder sikres rettslig ved å båndlegge dem med hjemmel i pbl. § 20-4 første ledd nr. 4 (se [4.3.5 Båndlagt område](#)).

Retningslinjene må skilles tydelig fra de rettslige bestemmelsene som er hjemlet i pbl. § 20-4 andre ledd og knyttet til de viste formål på plankartet.

#### Veiledende retningslinjer for saksbehandling

Kommuneplanen kan også inneholde retningslinjer for saksbehandling av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner. Retningslinjene kan f. eks. si at saksfremlegget skal beskrive hvordan tilgjengelighet ivaretas og med begrunnelse der det ikke ivaretas. Ved å integrere dette i rutinene for saksbehandling, ivaretas og beskrives hensynet på en systematisk måte.

Retningslinjene kan for eksempel angi at for alle planer etter plan- og bygningsloven som fremmes for det faste utvalget for plansaker og kommunestyret, skal saksfremlegget inneholde vurdering av om tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede, er ivaretatt. Tilgjengelighetskriteriene nedfelt i Byggeforskriften, og Vegnormalen kan brukes som kriterier for å vurdere tilgjengelighet.

#### 4.3.1.6 Hjelpedokumenter og illustrasjoner

Illustrasjoner kan gi opplysninger og forklaringer på hva som rettslig sett er fastlagt på plankartet eller etter annet rettsgrunnlag. Eksempel her er å illustrere båndlegging med sikte på regulering til friområde, friluftsområde, naturområde e.l., automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven e.l.

Tegninger kan også illustrere og utdype hva som er forutsatt av løsninger i byggeområder etter pbl. 20-4 første ledd nr. 1. De kan også informere om og markere spesielle hensyn eller bruksinteresser. Eksempel her er viktige landskapselementer eller allmennhetens friluftslivsinteresser i et LNF-område.

Illustrasjoner kan også gi retningslinjer for senere detaljplanbehandling i båndlagte områder, og hvor det er stilt krav om detaljplan før gjennomføring av f.eks. byggetiltak. Dette kan for eksempel være for å sikre at hensynet til natur- og friluftslivsinteresser innarbeides i de konkrete utbyggingsplanene. De kan også fungere som retningslinjer ved behandling av enkeltsaker etter de alminnelige byggesaksbestemmelsene.

I noen tilfeller kan det være viktig å detaljere for å få fram viktige strukturer i planen. Eksempelvis kan det være viktig å få fram underformålet friområde i byggeområde for å vise sammenhengende grønnstrukturer.

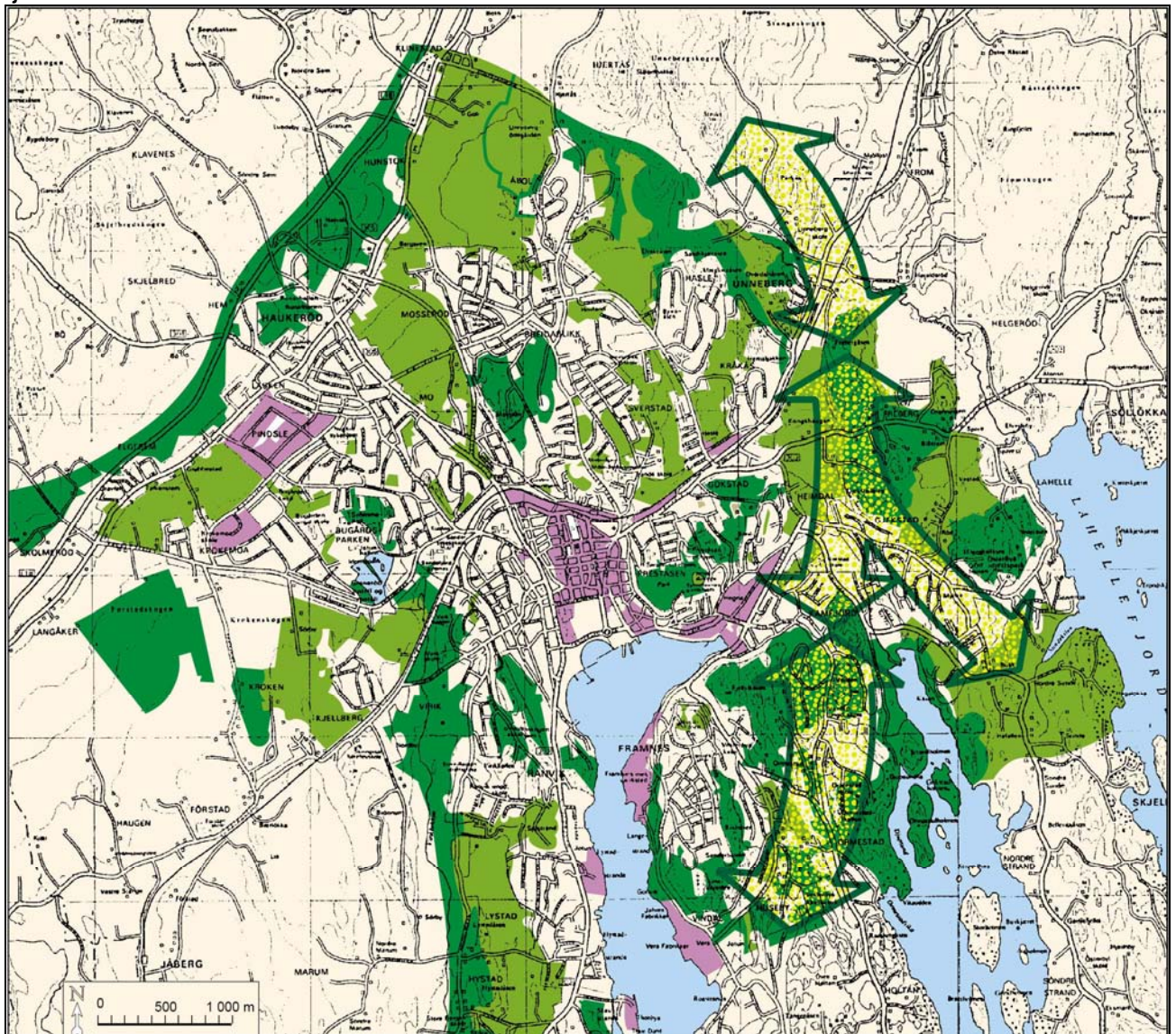
Mange kommuner har utarbeidet oversiktsplaner for skogbruket, som gir oversikt over ressurser, muligheter for næringsutvikling og status i miljøarbeidet. Planene er et bidrag til kommuneplanen, og gir grunnlag for å prioritere virkemidler innenfor landbruket. Landbruksdepartementet har utarbeidet en veileder for arbeid med kommunevise tiltaksrettede landbruksplaner.

Illustrasjonskart, andre illustrasjoner og skisser merkes slik:  
ILLUSTRASJON - IKKE JURIDISK BINDENDE



**Figur 3. Eksempel på illustrasjon**

Illustrasjonen nedenfor er et temakart som viser byområde med bebyggelse og hovedtrekk i arealbruk og infrastruktur. Kartet fokuserer på viktige forbindelser i grøntstrukturen, inklusive trekkveier for vilt. Temakartet illustrerer retningslinjer som skal legges til grunn for videre planlegging og saksbehandling. Illustrasjonen viser utsnitt fra grønn plakat i Sandefjord.



ILLUSTRASJON - IKKE JURIDISK BINDENDE

## 4.3.2 Byggeområder (§ 20-4 første ledd nr 1)

[Gå til Innhold](#)

### 4.3.2.1 Arealbrukskategori

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

#### § 20-4 første ledd nr. 4

"Arealdelen skal i nødvendig utstrekning angi:

(...)

1. Byggeområder."

Fra [Kap 8.7.2 Koder, farger og symboler i kommuneplanens arealdel](#)

NORM FOR FRAMSTILLING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL - FARGE OG SKRAVUR									
AREALBRUK	SOSI OPLAREAL (FTEMA 1102)	NÅVÆRENDE (SOSI AREALST = 1)				FRAMTIDIG (SOSI AREALST = 2)			
		CMYK	RGB	PMS	Eksempel	CMYK	RGB	PMS	Eksempel
BYGGEOMRÅDER (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 1)	(100) *	10-30-100-0	229-178-0	E 9-1		10-15-75-0	229-216-63	E 9-5	
Bybebyggelse	101	0-15-75-10	229-195-57	E 6-3		0-10-50-5	242-218-121	E 6-5	
Tettbebyggelse	102	0-10-100-0	255-229-0	E 5-4		0-5-50-0	255-242-127	E 5-6	
Boligområde (frittliggende, konsentrert, blokker)	110	0-0-100-0	255-229-0	E 1-3		0-0-40-0	255-255-153	E 1-7	
Senterområde (Hovedsenter, lokalsenter)	120	30-60-70-10	160-91-68	E 65-5		30-45-50-5	169-133-121	E 65-8	
Erverv	(130)	80-25-0-0	0-114-180	E 214-3	E	50-15-0-0	127-216-255	E 214-6	E
Forretning	131	60-40-0-0	102-153-255	E 196-5	F	20-15-0-0	204-216-255	E 196-9	F
Kontor	132	60-40-0-0	102-153-255	E 196-5	K	20-15-0-0	204-216-255	E 196-9	K
Industri	133	60-40-0-0	102-153-255	E 196-5	I	20-15-0-0	204-216-255	E 196-9	I
Lager	134	60-40-0-0	102-153-255	E 196-5	L	20-15-0-0	204-216-255	E 196-9	L
Fritidsbebyggelse	140	0-35-100-0	255-165-0	E 18-1		0-15-50-0	255-216-127	E 18-6	
Offentlige bygninger	150	0-85-85-0	255-38-38	E 73-2	O	0-35-35-0	255-165-165	E 73-7	O
Bygninger med særskilt angitt almenntilleggsformål	155	30-80-100-0	178-51-0	E 64-2	A	30-55-60-0	178-114-102	E 64-6	A
Kommunalteknisk anlegg	(160)	0-85-85-0	255-38-38	E 73-2	KA	0-35-35-0	255-165-165	E 73-7	KA
Grav- og urnelund	161	0-85-85-0	255-38-38	E 73-2	G	0-35-35-0	255-165-165	E 73-7	G
Avfallsbehandling	162	0-85-85-0	255-38-38	E 73-2	A	0-35-35-0	255-165-165	E 73-7	A
Kommunalteknisk virksomhet	163	0-85-85-0	255-38-38	E 73-2	KV	0-35-35-0	255-165-165	E 73-7	KV
Friområde <sup>1)</sup>	(170)	85-0-85-0	38-255-38	E 274-2		35-0-35-0	165-255-165	E 274-7	
Idrettsanlegg	171	85-0-85-0	38-255-38	E 274-2	I	35-0-35-0	165-255-165	E 274-7	I
Park/turveg	172	85-0-85-0	38-255-38	E 274-2	P	35-0-35-0	165-255-165	E 274-7	P
Skiløype	173	85-0-85-0	38-255-38	E 274-2	S	35-0-35-0	165-255-165	E 274-7	S
Annet byggeområde <sup>2)</sup>	190	0 25 35 10	229-172-149	E 33-6	AB	0-15-20-5	242-205-188	E 19-8	AB

\*) Koder i ( ) brukes ved generalisering.

1) Park, lekeplass mv. som del av eller i tilknytning til byggeområdene.

2) Bruken må være innenfor rammen av PBL §20-4, 1. ledd nr. 1, og i tilfelle spesifiseres i samsvar med PBL § 25 og 26. Arealbruk må angis som 'OMRNAVN'

[Fra SOSI Plan 4.0 \(pdf\)](#)

### 7.3.1 arealbruk OPLAREAL

#### arealbrukskategori (PBL § 20-4, 1. ledd)

SOSI-navn syntaksdefinisjon	Kodenavn	Definisjon/Forklaring	Kode
.DEF ..OPLAREAL H3			
	Byggeområde	Byggeområde, PBL § 20-4, 1. ledd, nr. 1 (For generalisering)	100
	Bybebyggelse		101
	Tettbebyggelse		102
	Boligområde	Boligområde (frittliggende, konsentrert, blokker)	110
	Senterområde	Senterområder (hovedsenter, lokalsenter)	120
	Erverv	Erverv (for generalisering)	130
	Forretning		131
	Kontor		132
	Industri		133
	Lager		134
	Fritidsbebyggelse		140
	Offentlig bygning		150
	Bygn. med særskilt allmen- nyttig formål	Bygninger med særskilt angitt All- menntillegget formål	155
	Kommunalteknisk anlegg	Kommunalteknisk anlegg (for gene- ralisering)	160
	Grav- og urnelund		161
	Avfallsbehandling		162
	Kommunalteknisk virksomhet		163
	Friområde	Friområde (for generalisering)	170
	Idrettsanlegg		171
	Park/turvei		172
	Skiløype		173
	Annet byggeområde	Annet byggeområde  Merknad: detaljering må angis som areal- bruksutdyping	190

Byggeområder deles i eksisterende og planlagte og omfatter eksempelvis:

- boligområder
- industriområder
- forretningsområder
- områder for fritidsbebyggelse.

Også friområder i eller i tilknytning til byggeområder dvs. som er en funksjonell del av byggeområdet, inngår her sammen med andre arealbruksfunksjoner som er alminnelig i byggeområder (veger / adkomster, offentlige bygninger m.v.). Friområder som ikke har denne karakter må markeres på kart som en retningslinje. Skal slike friområder ha rettsvirkning, må de føres under kategori 4 "Andre områder som er båndlagt eller skal båndlegges".

Det bør skilles mellom planlagte og eksisterende byggeområder, slik at det klart går fram hva som er nye byggeområder og hvilke områder som f. eks. er utbygget.

Arealdelen gjelder foran tidligere vedtatte reguleringsplaner, hvis ikke annet er sagt. Det er derfor viktig å vurdere og ta stilling til om eldre reguleringsplaner likevel fortsatt skal gjelde, se [4.7.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner](#). Det er en viktig premis for utformingen av planen.

Byggeområdene kan angis på to måter:

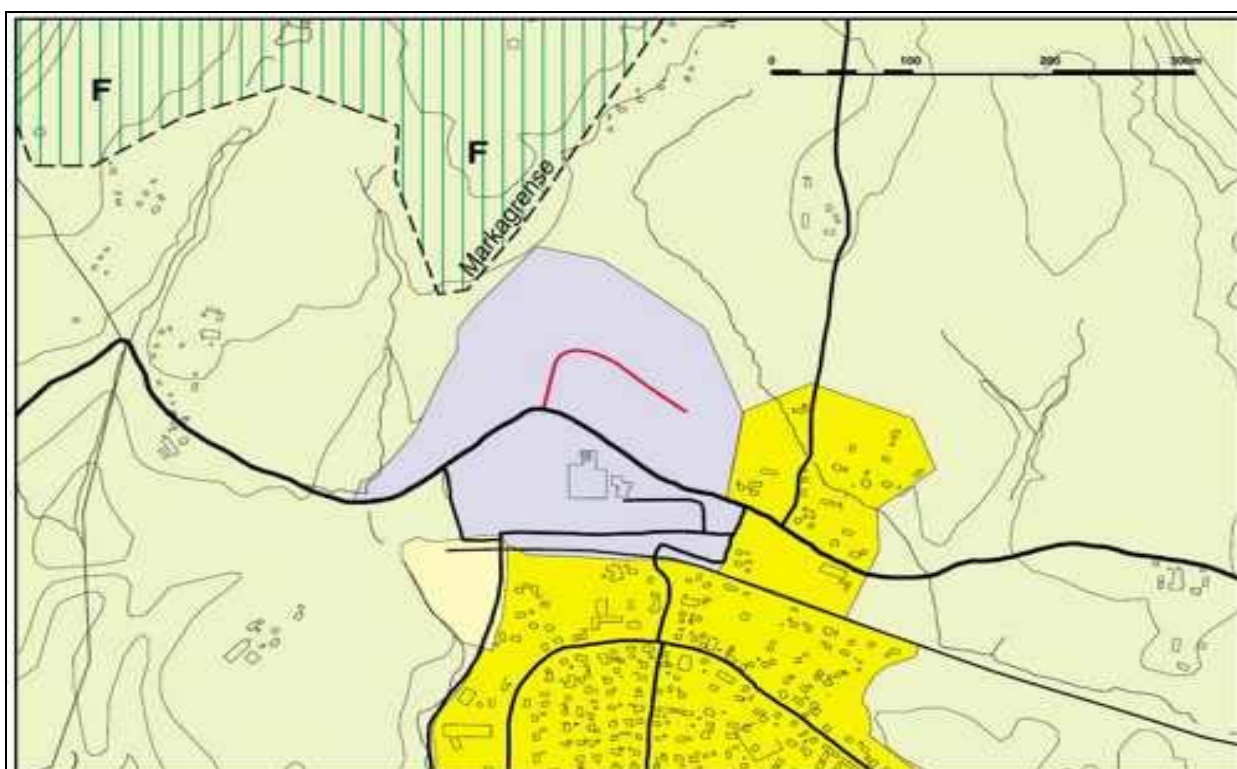
1. Som et samlet formål som gir grove rammer for den videre planleggingen. En slik grovmaske arealbruksangivelse vil som regel ikke komme i konflikt med eksisterende reguleringsplaner til samme byggeformål.
2. Formålet underspesifiseres og detaljeres nærmere med utgangspunkt i plan- og bygningsloven (pbl.) § 25. Jo mer detaljert arealbruken fastlegges, desto større blir styringsgraden og planavklaringen. Planen kan bli mindre fleksibel, men utviklingen i området blir mer forutsigbar. I byggeområdene kan arealbruken spesifiseres direkte, slik at den stort sett dekker alle praktiske behov. Dette gjelder særlig når selve arealbrukskategorien kombineres med bestemmelser med nærmere kriterier for omfang og lokalisering.

Det vil være naturlig å nytte pbl. § 20-4 første ledd nr. 1 Byggeområder for en del tiltak og arealbruk som i reguleringsplan legges ut til spesialområder etter pbl. § 25 første ledd nr. 6, se [5.3.9 Spesialområder](#) (f. eks. bevaringsområder). Dette reguleringsformålet, som en detaljering av pbl. § 20-4 første ledd, kan nyttes for arealer og bygge- og anleggstiltak som ikke naturlig faller inn under de andre arealbrukskategoriene etter pbl. § 20-4 første ledd. Et eksempel kan være spesialområde for kommunaltekniske anlegg. Alternativet er å fastlegge dette gjennom midlertidig båndlegging med sikte på særskilt regulering, eller som vedtak etter annet lovverk, hvis det er tiltak som forutsetter konsesjon.

Når det er stilt plankrav, vil arealdelen ikke gi direkte grunnlag for byggesaksbehandling for de tiltak som fanges opp av plankravet. Kriteriene blir bare retningsgivende for den videre planleggingen.

**Figur 4. Eksempel på en grovmasket plan som bør følges opp av regulerings- eller bebyggelsesplan.**

Arealdelen gir her en overordnet avklaring for fremtidig utbygging. Her er detaljplaner ønskelig for å fastlegge nærmere den nye bebyggelsens karakter, størrelse og form, samt for å sikre tilpasning til eksisterende bebyggelse og natur- og friluftsinnteresser. Også utbyggingsoverområdets størrelse, og behovet for nærmere konkretisering av industriformål når utbygging blir aktuelt tilsier behov for reguleringsplan. [Pkt 4.3.2.2 Bestemmelser og veiledende retningslinjer til byggeområder](#) gir eksempel på plankravbestemmelse som bør knyttes til slik plan.



Nåværende	Fremtidig	Forenklet utdrag av tegnforklaring
		<b>1. BYGGEOMRÅDE</b>
		Boliger
		Industri
		<b>2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER</b>
		LNF
		<b>6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET</b>
		Hovedveg
		Samleveg
		Retningslinjer i LNF-området
		LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende

**Figur 5. Eksempel på kommunedelplan som tar sikte på at utbygging kan skje på grunnlag av bebyggelsesplan eller eventuelt direkte gjennom byggetillatelse for deler av området.**

Eksemplet viser hvordan ny bebyggelse kan innpasses på et tettsted eller i et byområde. Bebyggelsens høydebegrensning og form forutsettes å samsvare med eksisterende bebyggelse på tilstøtende eiendommer. Eksempler på bestemmelser og retningslinjer som kan knyttes til en slik plan er gitt i [Pkt 4.3.2.2 Bestemmelser og veiledende retningslinjer til byggeområder](#). Eksemplene er ikke knyttet direkte til dette planeksemplet. For bevaringsområdene kan det alternativt nyttes kombinasjonen byggeområde.../bevaring sammen med et krav om (ny) reguleringsplan i bestemmelsene før det kan gjennomføres tiltak.

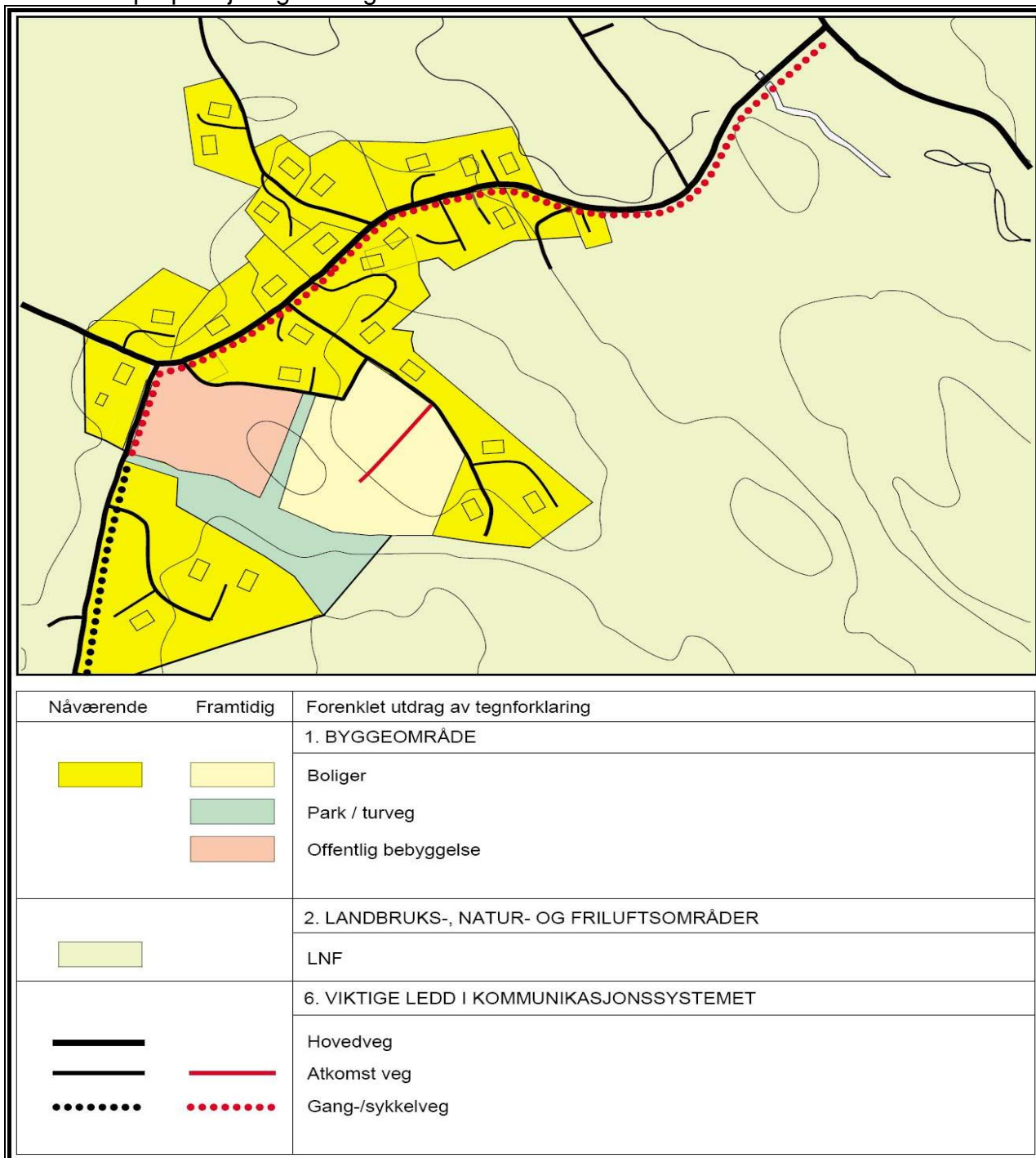


FORENKLET TEGNFORKLARING

Nåværende	Framtidig	
		1 BYGGEOMRÅDE
		Boligområde
		Boliger/forretning
		Forretning/kontor
		Offentlig bebyggelse
		Friområde park/turveg
		4. OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDLEGGES
		Område med kontor og forretning som skal reguleres til spesialområde bevaring
		5. OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG
		Vannareal for allmenn flerbruk
		6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET
		Vegareal
		Bilfritt trafikkareal

**Figur 6 Eksempel på plan som tar sikte på at utbygging kan skje på grunnlag av byggetillatelse.**

Eksemplet viser fortetting i et eksisterende boligområde, sikring av et lokalt friområde, forlengelse av gang- og sykkelveg samt sikring av ny skoletomt. For boligbebyggelsen gjelder samme forutsetninger som i foregående eksempel. Dersom ikke arealene til skoletomt, forlengelse av gang- og sykkelveg samt friområde sikres gjennom avtale, må det utarbeides reguleringsplan eller bebyggelsesplan for disse etter plan- og bygningsloven kap. VII for å få ekspropriasjonsgrunnlag.



### 4.3.2.2 Bestemmelser (§ 20-4 andre ledd) og veiledende retningslinjer til byggeområder

#### Bestemmelser om plankrav

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

##### **§ 20-4. Arealdelen av kommuneplan - andre ledd - bokstav a)**

”Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

a) For områder avsatt til utbyggingsformål, områder for råstoffutvinning og for områder langs vassdrag inntil 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand kan fastsettes at arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 81, 86a, 86b og 93 ikke kan finne sted før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan.”

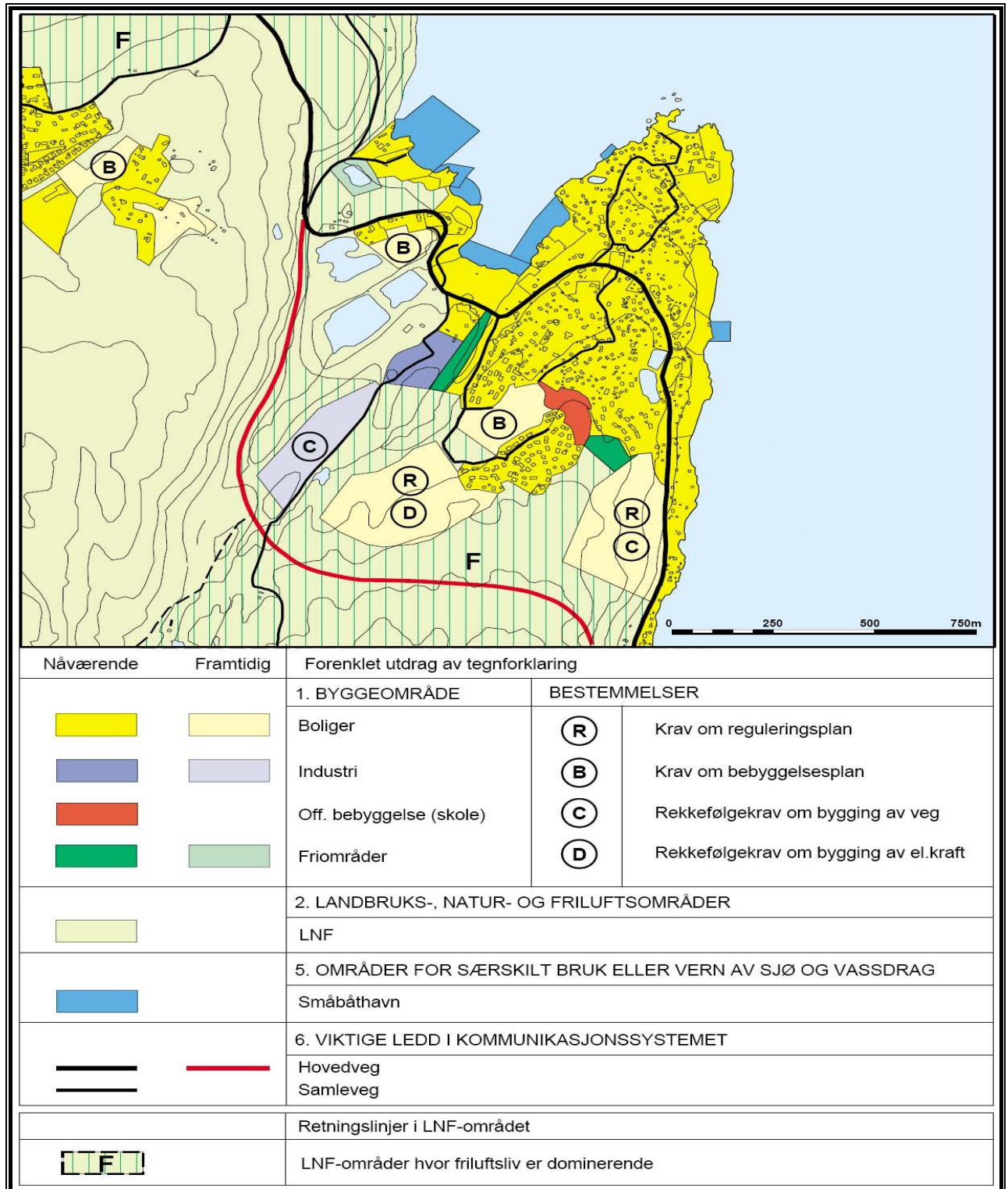
Når kommunen ønsker å kreve reguleringsplan eller bebyggelsesplan før utbygging i byggeområder, må den tilhørende planbestemmelsen presisere at det kreves enten reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Kommunestyret må avgjøre hvilken av disse plantypene som kreves i planen. Dette kan ikke delegeres til det faste utvalg for plansaker. Derved kan fagmyndighetene være klar over hvilke type planer som i ettertid vil komme. Ved valg av plantype er det viktig å være oppmerksom på at utbygging av offentlige anlegg (f. eks. friområde og veg) som krever ekspropriasjon, vanskelig kan gjennomføres uten reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Dersom det feilaktig er angitt begge plantyper, er det kravet om reguleringsplan som gjelder. Se ellers [Kap 6 Bebyggelsesplan](#).

Henvisningen i pbl. § 20-4 andre ledd bokstav a) til pbl. §§ 81, 86a, 86b og 93 angir den ytre rammen for hvilke arbeid og tiltak som kan danne grunnlag for krav om plan. I den konkrete bestemmelsen kan kommunen nøye seg med enkelte av de nevnte paragrafer eller deler av disse, f. eks. deler av pbl. § 93. Også angitte størrelsesgrenser kan nyttes slik at f. eks. bare bygninger over en gitt størrelse utløser krav om reguleringsplan eller bebyggelsesplan.



Figur 7. Eksempel på plankart som viser bestemmelser til byggeområder

Eksemplet viser hvordan ulike bestemmelser om rekkefølge, plankrav og kriterier for lokalisering av utbygging kan knyttes opp til ulike deler av byggeområde.



Eksempler på bestemmelser er i hovedsak relatert til figur 7.

**Eksempel på bestemmelser med krav om reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter pbl. § 20-4 andre ledd bokstav a)**

**Bestemmelser til byggeområde**

- I område R kan det ikke gis tillatelse til nye tiltak som går inn under pbl. § 81, § 86a, § 86b og § 93 utbygging ikke skje før det foreligger reguleringsplan
- I område B kan det ikke gis tillatelse til nye tiltak som går inn under pbl. § 81, § 86a, § 86b og § 93 utbygging ikke skje før det foreligger bebyggelsesplan.

**Bestemmelser om rekkefølge i utbyggingen og bebyggelsens form m.v.**

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

**§ 20-4. Arealdelen av kommuneplan - andre ledd – bokstav b)**

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

b) For områder avsatt til utbyggingsformål kan fastsettes at utbygging skal skje i bestemt rekkefølge, og at utbyggingen innenfor vedkommende områder ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester, som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, herunder gang- og sykkelvegnett, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler og fritidshjem, m.v. er etablert. I tilknytning til utbyggingsområder og i landbruks-, natur- og friluftsområder der spredt utbygging er tillatt, kan det også fastsettes bestemmelser om tillatt byggehøyde, grad av utnyttning og andre former for styring av bygningers og anleggs størrelse, form m.v. Det kan også gis nærmere kriterier for lokalisering av ulik utbygging og arealbruk innen byggeområdene.»

Med "områder avsatt til utbyggingsformål" og «utbyggingsområder» forstås det områder som går inn under pbl. § 20-4 første ledd nr. 1 - «Byggeområder».

Rekkefølgebestemmelser kan benyttes for å styre hvilke områder som skal utbygges først, og styre utbygging i forhold til infrastruktur som gangveger, servicetilbud m.v. Se også pkt 4.3.1. Innledning / 5 hovedtyper bestemmelser.

**Eksempel på bestemmelser om rekkefølge etter pbl. § 20-4 andre ledd bokstav b):**

**Bestemmelser til byggeområde**

- Utbygging av områder for boliger / industri/ ... i kommunen skal skje i denne rekkefølgen:  
1: Område / Felt ....  
2: Område / Felt ....
- Utbygging av boliger i område A1 kan først startes i år 2009, når kommunen har bygget ny skole på Melsæther.
- Før utbygging av boliger i område B1 kan startes skal gangveg med tilgjengelighet for alle være bygd fram til Westlies plass.
- Iustriområde C kan ikke bygges ut før ny hovedveg på strekningen ..... er bygd.
- I område D kan utbygging ikke skje før følgende forhold er tilfredsstillende ordnet
  - elektrisitetsforsyning
  - helse- og sosialtjeneste

Bestemmelser om tillatt tomteutnyttelse / grad av utnyttning (jf. byggeforskriftene), byggehøyde og andre former for styring av bygningers størrelse og form mv. samt formingsbestemmelser, kan benyttes til byggeområder på samme måte som det kan gjøres i en reguleringsplan. Dette gir mulighet til å tilpasse ny bebyggelse til eksisterende preg.

Formingsbestemmelser som gjelder deler av bebyggelsen må utformes slik at det går tydelig fram hvilke bestemmelser som ligger til grunn for de enkelte områdene.

**Eksempel på bestemmelser om form for småhusbebyggelse etter pbl. § 20-4 andre ledd bokstav b) tilpasset eksisterende og homogene boligområder**

**Bestemmelser til byggeområde – småhusbebyggelse**

- Innenfor området tillates frittliggende småhus, med maksimal gesimshøyde inntil 7 meter på den enkelte fasade, og mønehøyde maks .... meter, og med et bebygd areal (BYA) på inntil 15% av netto tomt. Det tillates likevel ikke bygninger med større grunnflate enn 150 kvm.
- Bygningene skal ha saltak, tekt med takstein, og hovedmøneretning tilpasset møneretning på nærliggende bygning(er). Takvinklene skal være minimum 22 grader.
- For øvrig skal bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting, fargebruk m.v. utformes i samsvar med kommunens retningslinjer for stedlig byggeskikk. (jf. pbl. § 74 nr. 2).
- På hver tomt skal det være minimum 250 kvm uteoppholds- og lekeareal. Jf. ellers

kravene i pbl. § 69 om utomhusløsning.

- Bygninger tillates ikke oppført nærmere sjøen / vassdrag enn 30 meter, og ikke nærmere privat veg enn 4 meter. I forhold til offentlig veg gjelder veglovens byggegrenser.
- Ny bebyggelse skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng kan bevares.

### Eksempel på bestemmelser om lokalisering og form i tettsted / by etter pbl. § 20-4 andre ledd bokstav b)

#### Bestemmelser til byggeområde

- Byggehøyder skal variere og være tilpasset eksisterende bebyggelse.
- Ny bebyggelse skal ikke overskride gesimshøyde maks 9 m og mønehøyde maks 12 m.
- Ny bebyggelse innenfor felt B skal i hovedsak ikke overskride kote... (4 etasjer) og skal ha en naturlig nedtrapping mot bebyggelsen langs.....
- Byggehøyder for resten av planområdet skal ikke overskride de gesimshøyder som er angitt for det enkelte felt i tabellen under.
- Tilbaketrukne etasjer skal utformes slik at de ikke synes fra motstående fortau (maks 15 m fra bygningens fasade).
- Ny bebyggelse eller påbygg skal i hovedsak oppføres i materialer som er brukt i den eldre industribebyggelsen (teglstein, pusset tegl og/eller betong).
- Høye, lukkede sokkeletasjer (f. eks. høy garasjekjeller) tillates ikke.

### Veiledende retningslinjer om forming knyttet til byggeområdene

I tillegg til bestemmelser til planen om tillatt byggehøyde og andre former for styring av bygningers størrelse og form mv., kan det i enkelte områder være ønskelig å knytte retningslinjer for forming til planen. Slike retningslinjer har ikke rettsvirkning, men er bare veiledende. Retningslinjer kan nyttes som vurderingsgrunnlag ved behandling av enkeltsaker. De gir i seg selv ikke hjemmel for å avslå søknad om byggetillatelse eller stille rettslige krav. Nærmere omtale fins i pkt 4.3.1.6 Retningslinjer. Noen av retningslinjene nedenfor kan omformes til bestemmelser ved å bytte bør med skal og gi kravene en mer konkret formulering.

## Eksempel på veiledende retningslinjer for forming knyttet til pbl. § 20-4 første ledd nr. 1

### Veiledende retningslinjer for forming til byggeområder

Retningslinjene under er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir i forhold til bestemmelsene ytterligere holdepunkter og føringer for praktisering av planen.

- Store bygningsvolumer bør utformes slik at bygningen virker oppbrutt i fasade og gesims.
- Ny bebyggelse bør i hovedsak følge retninger som vist med piler på plankartet.
- Bebyggelsen bør utformes slik at eksisterende bebyggelsesstruktur og landskapsform styrkes. I dette ligger blant annet å ta spesielle hensyn til bebyggelsens utforming mot viktige plassrom og gateløp, samt å styrke områdets typiske romforløp.
- Bebyggelsen på Omberg brygge bør ikke utformes som en tett skjerm som hindrer tilgjengelighet til grøntdraget langs Neumann aveny og / eller sikt mot Wøienkollen
- Næringsbebyggelsen nord for Sidsellund bør utformes slik at den forsterker parkens hovedretning øst-vest.
- Ved nybygging mot hovedgater, parker og offentlige plasser bør det legges særlig vekt på estetikk i bygningens form, fasade og materialvalg, slik at gate- eller plassrommet blir understreket og forsterket.
- Der utbygging og nybygging skal integreres i ensartede gateløp og fasaderekker bør fasaden utformes slik at gatas preg med horisontale og vertikale linjer følges, men gjerne med bruk av et mer tidstypisk formspråk.
- Fargesettingen bør tilpasses områdets valører. Skrikende farger og kontraster bør unngås.
- Ny bebyggelse bør utformes slik at boligene får gunstigst mulig orientering. Ensidig orienterte leiligheter mot nord(vest) eller nordøst bør ha særlig store lysåpninger som gir maksimalt lysinnfall.
- På gateplan langs begge sider av Rommengata bør det legges til rette for publikumsrettet virksomhet av typen handel, service, håndverk m.m. som stimulerer gatelivet.
- På strekningen mellom S. M. Fredriksens gate og K. Burmeisters vei, bør det være tosidig allèbeplantning.
- Utvidelsen av Sæterdal stasjon bør skje mot syd. Utvidelsen av sporområdet bør ikke medføre større fyllingsutslag, men løses ved å bruke støttemurer. Terminalen bør ha felles publikumsfunksjoner for tog, trikk og buss. Det bør være fleksibilitet i planløsningen med tanke på endringer i rutestrukturen. Terminalen bør gis et grønt preg gjennom å plante trær langs ytterkanter og i rabatter.

## Bestemmelser om areal- og funksjonskrav

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

### § 20-4. Arealdelen av kommuneplan - andre ledd - bokstav d)

”Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

d) For byggeområder og for landbruks-, natur- og friluftsområder der det er adgang til spredt utbygging av boliger, kan det stilles areal- og funksjonskrav til lekearealer og andre uteoppholdsarealer, herunder krav om samtidig ferdigstillelse av bolig og uteområde.”

I kommuneplanen kan det angis bestemmelser om krav til uteareal. Kravene kan utformes med utgangspunkt i både kvalitetskriterier og arealstørrelse, jf. eksempel. Kvalitetskriteriene bør knyttes til retningslinjer som bl.a. utarbeides på grunnlag av kommunens vurdering av rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen, eller for å legge til rette for universell utforming og tilgjengelighet.

### Eksempel på bestemmelser om areal- og funksjonskrav etter pbl. § 20-4 andre ledd, bokstav d)

#### Bestemmelser til byggeområde

- Før byggetillatelse gis for nye boliger skal nødvendig areal for lekeplass som angitt være sikret og opparbeidet. Det skal avsettes plass til 50 kvm nærlekeplass for hver 25. bolig, og en ballekeplass for hver 200. bolig i eller i nærheten av boligområdet.
- I boligområder med større avstand enn 500 m til nærmeste friområde / park, eller annet større sammenhengende grøntområde som er åpent for allmenn ferdsel, skal det være sikret og opparbeidet et areal på min. 1,5 daa til lekeplass / park for strøket før det gis byggetillatelse for nye boliger.
- Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som del av lekeareal eller uteoppholdsareal.
- Leke- og uteoppholdsarealer skal ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt, og ikke være skyggelagt større deler av dagen. Det skal være sol ved jevndøgn kl. 1500 på minst 50% av arealet.
- Bakgrunnsstøy skal holde seg innenfor kravene i forskriftene, dvs. ikke overstige ekvivalentnivå 55 dB(A) for nye områder og 60 dB(A) for eksisterende områder. Lekeplass og uteoppholdsarealer skal ikke plasseres i nærhet av høyspent kraftledning.

## Veiledende retningslinjer for areal- og funksjonskrav til byggeområder

### Eksempel på veiledende retningslinjer for areal- og funksjonskrav knyttet til pbl. § 20-4 første ledd nr. 1

#### Veiledende retningslinjer for areal- og funksjonskrav til byggeområder

Retningslinjene under er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir i forhold til bestemmelsene ytterligere holdepunkt og føringer for praktisering av planen (f. eks. ved utarbeiding av reguleringsplan og / eller bebyggelsesplan).

- Felles uteoppholdsarealer bør være tilgjengelige for alle og utformes i henhold til tilgjengelighetskriteriene nedfelt i Byggeforskriftene samt Vegnormalen der disse er egnet.
- Ved utbygging og gjennomføring av tiltak bør det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orientingshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at det kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.
- Tilgjengelighetskriteriene nedfelt i Byggeforskriftene, samt Vegnormalen, kan gjøres gjeldende for alle uteområder der disse er egnet.
- Ved utforming av reguleringsplan eller bebyggelsesplan bør ny bebyggelse plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig gangvegnett med trafiksikre og korte avstander mellom hovedinnganger og mellom hovedinnganger og parkeringsplasser.
- Lekeplasser bør plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer.
- Leke- og uteoppholdsarealer bør være skjermet mot vind og snødrev, samt mot forurensning og helsefare.
- Ny bebyggelse bør ikke plasseres nær:
  - Særlig verdifulle natur- eller kulturlandskapselementer.
  - Arealer med forekomster av sjeldne planter eller dyr.

## Bestemmelser om forbud mot fritidsbebyggelse etter pbl. § 20-4 andre ledd bokstav e)

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

### § 20-4. Arealdelen av kommuneplan - andre ledd – bokstav e)

”Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

- e) For hele kommunen eller deler av den kan fastsettes at oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse ikke skal være tillatt.”

Det kan i bestemmelse nedfelles byggeforbud mot ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse. Denne bestemmelsen som etterfølger den tidligere pbl. § 82-vedtekten i bygningsloven av 1965, benyttes dersom det i kommunen er spesielt sårbare områder, eller hvor det av andre grunner ikke er ønskelig med ytterligere utbygging av fritidsbebyggelse. Hytteforbud etter bokstav e) kan nyttes uavhengig av arealbrukskategori, og også i områder hvor arealbruken ellers er unntatt fra rettsvirkning etter bokstav h).

### Eksempel på bestemmelse om forbud mot fritidsbebyggelse etter pbl. § 20-4 andre ledd bokstav e)

#### Bestemmelse til byggeområde:

- For områdene mellom E6 og sjøen er ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse ikke tillatt.



### 4.3.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) (§ 20-4 første ledd nr 2)

[Gå til Innhold](#)

#### 4.3.3.1 Arealbrukskategori

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

#### § 20-4 første ledd nr. 4

"Arealdelen skal i nødvendig utstrekning angi:

(...)

3. Landbruks-, natur- og friluftsområder."

Fra [Kap 8.7.2 Koder, farger og symboler i kommuneplanens arealdel](#)

NORM FOR FRAMSTILLING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL - FARGE OG SKRAVUR									
AREALBRUK	SOSI OPLAREAL (FTEMA 1102)	NÅVÆRENDE (SOSI AREALST = 1)				FRAMTIDIG (SOSI AREALST = 2)			
		CMYK	RGB	PMS	Eksempel	CMYK	RGB	PMS	Eksempel
<b>LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER</b> (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 2)	(200)*								
* LNF-område uten bestemmelser om spredt bebyggelse (§ 20-4, ledd nr. 2)	210	10-0-35-0	229-255-165	E 302-7					Normalt kun nåværende
* LNF-område med bestemmelser om spredt bebyggelse (§ 20-4, 2. ledd bokstav c) <sup>1)</sup>	(220)								
- LNF-område der spredt boligbebyggelse er tillatt (§ 20-4, 2. ledd bokstav c) <sup>1)</sup>	221	10-0-35-0 + prikker 0-0-100-0	229-255-165 + prikker 255-255-0	E 302-7 + prikker E 1-3	Spredt bolig	10-0-35-0 + prikker 0-0-40-0	229-255-165 + prikker 255-255-153	E 302-7 + prikker E 1-7	Spredt bolig
- LNF-område der spredt ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbundet næring er tillatt (§ 20-4, 2. ledd, c) <sup>1)</sup>	222	10-0-35-0 + prikker 60-40-0-0	229-255-165 + prikker 102-153-255	E 302-7 + prikker E 196-5	Spredt erverv	10-0-35-0 + prikker 20-15-0-0	229-255-165 + prikker 204-216-255	E 302-7 + prikker E 196-9	Spredt erverv
- LNF-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt (§ 20-4, 2. ledd, c) <sup>1)</sup>	223	10-0-35-0 + prikker 0-35-100-0	229-255-165 + prikker 255-165-0	E 302-7 + prikker E 18-1	Spredt fritidsbeb.	10-0-35-0 + prikker 0-15-50-0	229-255-165 + prikker 255-216-127	E 302-7 + prikker E 18-6	Spredt fritidsbeb.

\* Koder i ( ) brukes ved generalisering.  
 1) Bestemmelsene må angi maks antall enheter for de enkelte områder  
 2) Kan spesifiseres nærmere som "OPLAREALUTDYP"  
 3) Brukes på områder som er båndlagt etter flere lover (f. eks. kulturminneloven og naturvernloven). Kan spesifiseres nærmere som OPLAREALUTDYP

[Fra SOSI Plan 4.0 \(pdf\)](#)

### 7.3.1 arealbruk OPLAREAL

#### arealbrukskategori (PBL § 20-4, 1. ledd)

SOSI-navn syntaksdefinisjon	Kodenavn	Definisjon/Forklaring	Kode
.DEF ..OPLAREAL H3			
	Landbruks-, Natur- og Friluftsområde	Landbruks-, Natur- og Friluftsområde, PBL § 20-4, 1. ledd, nr. 2 (For generalisering)	200
	LNF-område	LNF-områder uten bestemmelser om spredt utbygging (§ 20-4, 1. ledd, nr. 2).	210
	LNF-område m/spredt bebyggelse	LNF-områder med bestemmelser om omfang og lokalisering av spredt bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse (PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav c)	220
	LNF-område m/spredt boligbebyggelse	LNF-områder der spredt boligbygging er tillatt (PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav c)	221
	LNF-område m/spredt ervervsbebyggelse	LNF-områder der spredt ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er tillatt (PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav c)	222
	LNF-område m/spredt fritidsbebyggelse	LNF-områder der fritidsbebyggelse er tillatt (PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav c)	223

I kommuneplanens arealdel skal områder for landbruk, herunder jord- og skogbruk, reindrift, utmarksnæring, fiske som ledd i stedbunden næring og annen primærnæring legges ut sammen med natur- og friluftsområde i bunden kombinasjon. Det innebærer at forholdet mellom de ulike formål innenfor denne kategorien styres av annet lovverk som landbrukslovgivningen, naturvern og friluftslovgivningen o. a. I områder der en av interessene er dominerende, kan reguleringsplan brukes til å sikre denne interessen, jf. pbl. § 25 siste ledd.

[Skogbruksloven](#) og [jordloven](#) regulerer i første rekke selve virksomheten, men har også egne arealbestemmelser i hhv. skogbruksloven § 17, § 17a, § 19, § 50 og jordloven § 9 og § 12. Jf. ellers [Ot.prp. nr. 28 \(2004-2005\) Om lov skogbruk \(skogbrukslova\)](#).

Når det gjelder reindrift, hjemler [reindriftsloven](#) rett til opphold, ferdsel, flytting med rein, rett til beite og rett til oppføring av anlegg som trengs i reindriften. Det er viktig å være oppmerksom på at flyttelei ikke kan stenges, og at det kan være straffbart etter reindriftsloven å gjøre det. Spesielt for reindriften er at enhetene ofte driver over flere kommuner. Fra 1996 ble det innført en lovbestemt næringsplan, distriktsplan, som skal vise areal- og ressursbruk og flyttemønster, og gi en oversikt over alle gjerder og permanente anlegg i de områder distriktet bruker. Planen skal forelegges kommunene i distriktet, fylkesmannen og fylkeskommunen. Planen vil være et viktig dokument som innspill til og i medvirkningen i

kommunal planlegging. Jf ellers [Ot.prp. nr. 99 \(2004-2005\) Om lov om endringer i lov av 9. juni 1978 nr. 49 om reindrift](#) og [NOU 2001:35 Forslag til endringer i reindriftsloven](#).

I områder som i arealdelen bli lagt ut til LNF-område er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring (tradisjonell landbruksvirksomhet). Blant annet vil det ikke være tillatt å oppføre hytter her, noe som også gjelder hytter med sikte på å skaffe gardsbruk inntekter ved utleie ("utleiehytter").

Hvis det skal bygges hytter i LNF-område eller gjennomføres bruksendring til annet formål, er det tre muligheter i plan- og bygningsloven: Mulighet 1) I medhold av bestemmelser til pbl. § 20-4 andre ledd bokstav c) om spredt utbygging for boliger, hytter og for ervervsbebyggelse for andre formål enn jordbruk, eventuelt med krav om bebyggelsesplan. I så fall må både lokalisering («hvor») og omfang («hvor mange hytter») vises på plankartet og gå fram av bestemmelsene, jf. nedenfor. Mulighet 2) Reguleringsplan. Mulighet 3) Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

For kommunene kan det ofte være vanskelig å velge det formålet som best kan brukes ved mindre utbygging.

LNF-område med bestemmelser etter pbl. § 20-4 andre ledd bokstav c) om spredt utbygging kan være mest aktuelt dersom:

- utbygging skal skje med enkeltstående bygg over lengre tid
- utbyggingen skal gjennomføres med stor avstand mellom enhetene med landbruksareal i mellom
- det fortsatt er ønskelig for landbruksmyndighetene å ha hånd om fradeling og bygging.

Der bestemmelsen om spredt utbygging av boliger, hytter mv. etter bokstav c) brukes, gjelder jordloven § 9 og § 12 om samtykke til omdisponering og fradeling, bortsett fra de tilfelle det er satt krav om bebyggelsesplan for utbyggingen, jf. jordloven § 2

Byggeområde bør velges:

- i områder hvor det er aktuelt med flere enheter, og
- der det ikke er praktisk mulig å beholde arealene mellom enhetene som landbruksområde.

## “Underinndeling” i LNF-områder er uten rettsvirkning

I kommuneplanens arealdel kan LNF-områdene som nevnt ikke underinndeles med rettslig bindende virkning overfor den enkelte. Det vil si at kommunen ikke gjennom selve arealdelen (med mindre det vedtas midlertidig båndlegging) kan legge restriksjoner på landbruksvirksomhet av hensyn til natur- og friluftsjnteressene, og at det ikke kan knyttes separat rettsvirkning til natur- og friluftsområde og til de ulike underinndelinger under landbruk, f. eks. reindrift.

Hvis kommunen likevel ønsker å markere hvilke interesser som er mest fremherskende, og gi signaler om dette til bruk i enkeltsaker, kan L, N og F vises hver for seg på eget te-makart som ikke har rettsvirkning, men har karakter av veiledende retningslinje. På samme måte kan sektormyndighetenes innspill i planprosessen, f. eks. med distriktsplaner etter reindriftsloven, landbruksplaner, verneforslag etter naturvernloven og friluftsjplaner være en viktig informasjon og retningslinje når det gjelder søknader om bygging i LNF-områder.

Videre kan kommunen ved bruk av bestemmelsene i pbl. § 20-4 andre ledd bokstav a) og bokstav f) i spesielle tilfelle styre landbrukstiltak i 100-metersbeltet ved vassdrag, jf. nedenfor.

## Stedbunden næring

Begrepet «stedbunden næring» er knyttet til bygninger og / eller anlegg som det av hensyn til driften av primærnæringen er nødvendig å plassere på stedet. For at stedbunden næring skal være aktuelt, må det være tale om en reell og inntektsgivende næringsvirksomhet av noe omfang. Øvrige aktiviteter som f. eks. jakt, fiske, bærplukking o.l. som har preg av friluftsj- eller fritidsaktivitet, eller som utgjør et naturaltilskudd til egen husholdning, vil falle utenfor begrepet stedbunden næring.

Stedbunden næring er nærmere omtalt i veileder og brosjyre [Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss](#) fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet.

## LNF-kategorien omfatter eksempelvis

(Se også veileder og brosjyre [Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss](#) fra MD og LMD.)

### Områder

Områder for jordbruk, husdyrhold, skogbruk, reindrift, jakt, fiske og annen næring i utmark, vanlig pelsdyrhold m.v. og naturområder og friluftsområder og områder med kulturlandskapsinteresser.

### Vesentlige terrenginngrep

Masseuttak til husbehov i jord- og skogbruk kan omfattes av LNF-kategorien. Andre terrenginngrep er ikke i samsvar med LNF-kategorien, men kan komme inn under [4.3.4 Områder for råstoffutvinning](#).

### Veganlegg og parkeringsplasser

Landbruksveger vil være i samsvar med LNF-kategorien, se nedenfor under "Landbruksveger".

Øvrige veger og parkeringsplasser er ikke i samsvar med LNF-kategorien. Slike veger mv. er omtalt i pkt. [4.3.7 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet](#).

### Bygninger

Utgangspunktet er at husvære som er nødvendig for å utøve primærnæring går inn under LNF-kategorien. Spørsmålet må avgjøres konkret i det enkelte tilfelle, men ved avgjørelsen kan det blant annet være relevant å legge vekt på om virksomheten er så omfattende at den krever særskilt konsesjon etter landbrukslovgivningen.

Normalt går følgende bygninger inn under LNF-kategorien:

- Driftsbygninger i landbruk, dvs. ordinære bygninger som er nødvendige for landbruksdrift, inklusive husvær for seterdrift og skogsdrift (pbl. § 81)
- Våningshus / kårboliger som er nødvendig av hensyn til driften av gårdsbruket
- Naust, rorbuer, gjeterhytter mv. som er nødvendige for landbruk (pbl. § 93)
- Andre bygninger og anlegg som er nødvendige for eller nyttes i forbindelse med gårdsbruk eller husdyrhold, annen næringsvirksomhet i jordbruk, skogbruk, reindrift, yrkesfiske eller liknende. Under dette faller også landbruksgartneri og hageveksthus, dvs. veksthus knyttet til produksjon på gården, og salgslonale som i hovedsak brukes til salg av egne produkter.

Normalt omfatter LNF-kategorien derfor beboelseshus (våningshus eller kårbolig) som er nødvendig for driften av landbrukseiendommen. Nærmere informasjon om behandlings-

måter for søknad om kårbolig fins i [Planavdelingen informerer nr. 1/97, artikkel 3](#). Driftsbygninger i landbruket er fortsatt undergitt meldeplikt etter pbl. § 81. Tiltak som går inn under denne bestemmelsen vil omfattes av LNF-kategorien. Men det er viktig å være oppmerksom på at også bygninger og anlegg i landbruk ut over dette kan gå inn under LNF. Det er de kommunale plan- og bygningsmyndighetene, som etter høring av vedkommende sektororgan, avgjør om vedkommende bygning faller inn under landbruks- og primærnæringsbegrepet eller en annen arealbrukskategori.

### **Fradeling til landbruksformål**

Fradeling går etter endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 1997 inn under pbl. § 93 med ordinær byggesaksbehandling og tillatelse, (jf. bokstav h).

I LNF-områdene kan landbrukstiltak og delinger med sikte på slike tiltak ikke styres ved hjelp av kommuneplanens arealdel, og kan gjennomføres uten dispensasjon.

## **LNF-kategorien omfatter eksempelvis ikke**

(Se også veileder og brosjyre [Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss](#) fra MD og LMD.)

### **Områder**

Kennel, hestesenter, rideanlegg, alpinanlegg, golfbane, campingplass, friområde, modellflyplass og anlegg for øvrig som har sammenheng med aktiviteter i natur- og friluftsområder.

### **Vesentlige terrenginngrep**

Vesentlige terrenginngrep går etter endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 1997 inn under pbl. § 93 første ledd bokstav i) med ordinær byggesaksbehandling og tillatelse. Det vil gjelde blant annet steinbrudd, masseuttak og fyllinger i tillegg til andre inngrep av betydning i terrenget som ikke er ledd i stedbundet næring.

Hva som går inn under «vesentlige terrenginngrep» og ikke bare må karakteriseres som «tiltak med meget begrenset omfang», må vurderes konkret og over tid, og vil i forhold til pbl. § 93 bli nærmere kommentert av Kommunal- og regionaldepartementet.

Selv terrenginngrep som ikke er vesentlige, kan omfattes av rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, som et tiltak som vesentlig vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen, jf. pbl. § 20-6 andre ledd andre punktum. Masseuttak som ikke har sammenheng med landbruk, naturvern- og friluftstiltak, samt uttak av stein og løsmasser for andre formål, og som i arealdelen ikke er disponert for råstoffutvinning, vil være i strid med LNF-kategorien.

## **Veger og parkeringsplasser**

Veganlegg og parkeringsplasser går etter endring av plan- og bygningsloven 1. juli 1997 inn under pbl. § 93 Første ledd bokstav j). Veger, masseuttak og parkeringsplasser der annen virksomhet enn landbruk utgjør hele eller en vesentlig del av formålet med vegen vil være i strid med LNF-kategorien.

## **Bygninger**

- Vanlige private hytter, landsteder, utleiehytter (privat hytte som ikke primært er beregnet for egen bruk, men hvor siktemålet er leie til andre)
- Sports-, turist- og overnattingshytter drevet av turistforeninger, idrettslag m.v.
- Kårbolig / hus i landbruk som ikke er nødvendige for driften av et gårdsbruk
- Våningshus og andre hus som nyttes for fritidsformål ved privat bruk og / eller bortleie, og som kan nyttes til overnatting uten hensyn til størrelse og standard
- Sætre, støler, gjeterhytter, jakt- og fiskebuer, naust og rorbuer som ikke har direkte tilknytning til landbruksdrift
- Campinghytter
- Bygninger for fabrikkmessig landbruks-, gartneri-, akvakultur- og pelsdyrproduksjon
- Kraftverk som ikke i det vesentlige benyttes som energikilde i landbruk.

Plan- og bygningslovens øvrige bestemmelser, f. eks. pbl. § 70 om plassering av bygninger og pbl. § 74 nr. 2 om god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og naturgitte og bygde omgivelser gjelder. Det er ikke gitt forskrift til pbl. § 82 om fritidsbebyggelse.

Plassering av campingplasser i LNF-område har reist en del spørsmål. Campingplass er ikke eget formål i kommuneplanens arealdel, og faller heller ikke inn under LNF-kategorien. Men i reguleringsplan kan campingplasser legges ut som spesialområde. I arealdelen bør de legges inn som byggeområde etter pbl. § 20-4 første ledd nr. 1. Alternativt kan campingplass legges inn som båndlagt område etter pbl. § 20-4 første ledd nr. 4, for regulering til spesialområde etter pbl. § 25, første ledd nr. 6. Det samme gjelder golfbaner.

## **Bruksendring fra landbruksbebyggelse**

Bruk av eksisterende byggverk i landbruket til annen virksomhet enn landbruksvirksomhet innebærer en bruksendring av bygningen i plan- og bygningslovens forstand, som er avhengig av tillatelse etter pbl. § 93 første ledd bokstav c). Bruksendring til andre formål enn landbruk eller primærnæring er i strid med planen, jf. pbl. § 20-6 andre ledd. Det vil si at hverken hytter eller driftsbygninger som bruksendres for utleieformål (jf utleiehytter) inngår i LNF-kategorien, selv om utleien kan være en del av inntektsgrunnlaget for utøver av primærnæring. Slike bygninger er fritidsbygninger, og må behandles etter de vanlige regler

for slik bebyggelse. [Veileder T-1443 Plan- og bygningsloven og landbruk Pluss](#) kap. 2.2 gir ytterligere informasjon om bruksendring.

### **Fradeling av bygninger i landbruket**

Fradeling av bygninger og formål som ledd i landbruk er i samsvar med planen. Slike fradelinger kan likevel gå inn under jordlovens § 12. Fradeling av byggetomter til annet formål enn landbruk vil være i strid med planen. Også deling av bebygde tomter er i strid med LNF-kategorien i arealdelen når delingen forutsetter eller fremstår som ledd i bruksendring til annet formål. F.eks. vil fradeling av tomt med eksisterende landbruksbebyggelse, f. eks. kårbolig, seterhus o.l. til annen bruk, være i strid med LNF-kategorien.

### **4.3.3.2 Nærmere om landbruksveger**

Veger generelt fanges opp av plan- og bygningsloven som tiltak som er avhengig av søknad om byggetillatelse etter pbl § 93 første ledd bokstav j).

Landbruksveger vil være i samsvar med LNF-kategorien. [Forskrift om planlegging og godkjenning av veier til landbruksformål, § 1-3](#) har nærmere bestemmelser for behandling av landbruksveger.

Veger som omfattes av denne forskriften er unntatt fra regelverket om byggetillatelse, ansvar og kontroll, og fra plan- og bygningslovens øvrige regler jf. [Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker \(SAK\), § 7 nr. 1 bokstav d](#)). Unntaket gjelder også materielle krav i pbl § 84. Unntaket gjelder likevel ikke planbestemmelsene i loven jf. SAK § 4.

Spørsmål om en veg er landbruksveg eller annen privat veg avgjøres i tvilstilfelle av kommunen som plan- og bygningsmyndighet.

[Forskrift om planlegging og godkjenning av veier til landbruksformål](#) inneholder elementer av planlegging, og håndheves av kommunen. Forskriften kan derfor i slike tvilstilfelle være et alternativ til å bruke planbestemmelsene i pbl § 20-4. Kommunen bør i den enkelte sak vurdere hvilket lovgrunnlag som er mest nærliggende og hensiktsmessig å bruke for å oppnå gode løsninger. Se nærmere om plikt til å utarbeide reguleringsplan i [kap 05.02 Innhold – reguleringsplan](#).



## De viktigste bestemmelsene i plandelen av plan- og bygningsloven som kan ha betydning for landbruksveger

### Generelle bestemmelser

- Rikspolitiske bestemmelser etter pbl. § 17-1 andre ledd.
- Strandvernbestemmelsen i pbl. § 17-2. Bygning, konstruksjon eller anlegg som er nødvendig i landbruket vil være unntatt fra byggefobudet i strandsonen etter plan- og bygningslovens pbl. § 17-2, dersom det av hensyn til næringsutøvelsen må eller bør ligge i strandsonen.

### Kommuneplanens arealdel

- Pbl. § 20-4 første ledd nr. 4: Midlertidig båndlegging til nærmere angitte formål i medhold av plan- og bygningsloven eller andre lover og områder for forsvaret. Kan innebære at tiltak ikke kan gjennomføres hvis det er i strid med det formål området er båndlagt for.
- Pbl. § 20-4 andre ledd bokstav a): Generell adgang til å stille reguleringsplankrav for bygge- og anleggstiltak etter pbl. § 81, § 86a, § 86b og § 93 i byggeområder og områder for råstoffutvinning og for områder langs vassdrag inntil 100 meter fra strandlinjen. Slikt reguleringsplankrav vil kunne medføre at aktuelle områder blir regulert til formål som utelukker eller begrenser muligheten til å anlegge landbruksveger, f. eks. til friluftsområde eller til forskjellige former for spesialområder etter pbl. § 25 nr. 6 i plan- og bygningsloven. Ved regulering til landbruksområde vil lokalisering av landbruksveger i 100-metersbeltet langs vassdrag måtte vurderes på samme måte som lokalisering i 100-metersbeltet langs sjøen. Avgjørende må være om anlegget av hensyn til næringsutøvelsen må eller bør ligge i 100-metersbeltet langs vassdraget.
- Pbl. § 20-4 andre ledd bokstav f): Forbud mot å gjennomføre nærmere spesifiserte tiltak i 100-metersbeltet langs angitte vassdrag, herunder tiltak i landbruket som f. eks. landbruksveger. Et forbud etter bokstav f) kan likevel ikke ramme bygge- og anleggstiltak i landbruket generelt innenfor 100-metersbeltet, men bare tiltak som er angitt i bestemmelsene til vedkommende plan. I bestemmelsene må det i tilfelle konkret spesifiseres hvilke tiltak det er forbud mot. Slik kan det bli prøvet gjennom planprosessen om de andre samfunnsinteressene som knytter seg til dette spesielt verdifulle beltet i disse tilfellene også må ha fortrinn i forhold til de bygge- og anleggstiltakene i landbruket som er bestemt angitt. Slike tiltak vil kunne være driftsbygninger, landbruksveger, mikro- og minikraftverk og masseuttak.

### **Plikt til å utarbeide reguleringsplan**

Tillatelse etter pbl. § 93 kan ikke gis for større bygge- og anleggstiltak før det foreligger reguleringsplan. Bestemmelsen gjelder i utgangspunktet også for landbruksveger. Men sett i lys av den behandling vegene får etter forskriften vil det ikke være naturlig å utløse reguleringsplikten, med mindre det er snakk om:

- anlegg av helt ekstraordinær størrelse,
- veganlegg som også skal nyttes som atkomst til hytteområde(r), slik at vegen får kombinert bruk.
- Også midlertidige dele- og byggeforbud kan vedtas i forhold til veger i landbruket, i tilfelle det er behov for å regulere til friluftsområde eller naturvern.

### 4.3.3.2 Bestemmelser (§ 20-4 andre ledd) og veiledende retningslinjer til LNF-områder

#### Bestemmelser til LNF-områder hvor spredt bebyggelse er tillatt

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

#### § 20-4. Arealdelen av kommuneplan - andre ledd bokstav c)

”Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

c) For områder nevnt i første ledd nr. 2 kan gis bestemmelser om omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse og ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet sted-bunden næring og om fritidsbebyggelse, herunder stille krav om bebyggelsesplan.”

Hensikten med slike bestemmelser er å gi rom for å innpasse visse andre bygninger i LNF-området enn de som nyttes i primærnæring, uten å gjøre det nødvendig med planrevisjon, reguleringsplan eller dispensasjon i det enkelte tilfellet.

Bestemmelsene skal avklare om, og i tilfelle hvor og hvor mye, det kan bygges i LNF-områdene ut over det som har sammenheng med LNF-kategorien. Det innebærer at både omfang og lokalisering av bebyggelsen må avklares under kommuneplanprosessen. Dette er nødvendig for å kunne gi klare rammebetingelser til både sektormyndighetene og andre berørte interesser. Utbygging etter disse bestemmelsene vil være i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det skal altså ikke være nødvendig med tilleggsvurderinger i forhold til rammebetingelsene, herunder av sektormyndighetene, for å avklare hver enkelt byggesak.

Det er naturlig å knytte bestemmelser og retningslinjer til spredt bebyggelse som skal innarbeides i planen. De må tilpasses de forskjellige formene for spredt bebyggelse, dvs. spredt boligbebyggelse eller spredt ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring eller spredt fritidsbebyggelse.

Fritidsbebyggelsen vil spesielt måtte avklares i forhold til sektorinteresser som friluftsliv og naturvern, mens spredt boligbebyggelse også må vurderes i forhold til infrastruktur, offentlig service m.v.

Utgangspunktet er spredt bebyggelse, dvs. at områdets overveiende karakter skal være åpen og ikke tett bebygget. Det er videre krav om at bestemmelsene både må angi omfang, lokalisering og type bebyggelse og formål som tillates. Nyttas ikke bestemmelsene innenfor denne rammen, er lovens vilkår ikke oppfylt. En eventuell sak må i tilfelle vurderes som dispensasjon (pbl. § 7) eller planendring.

Minimumskravet etter pbl. § 20-4 andre ledd bokstav c) er at både omfang og lokalisering for bebyggelsen er angitt. Det må være så konkret og entydig markert at det ikke oppstår tvil om hvilke forhold og interesser som blir berørt ved utbygging.

Kravet til å angi omfang og lokalisering må være så detaljert at det i forhold til sektormyndighetene kan skje en prinsipiell avklaring under kommuneplanprosessen av hvor bygging tillates og hvilket omfang bebyggelsen vil kunne få. Hvis det legges opp til at spørsmålet om lokalisering først skal avgjøres i forbindelse med den konkrete byggesak, vil lovens krav ikke være oppfylt. Fordi konfliktgraden og de faktiske forhold vil variere, vil det til en viss grad bero på en konkret vurdering om lokaliseringskriteriene gir et godt nok vurderingsgrunnlag i det enkelte tilfelle. Der det i bestemmelsen til bokstav c) er fastsatt krav om bebyggelsesplan før utbygging kan skje, kan den mer detaljerte lokaliseringen skje i forbindelse med behandlingen av bebyggelsesplanen. Men dette forutsetter at lokaliseringen er avklart i kommuneplanens arealdel så langt at det ikke blir en ny diskusjon av lokaliseringen ved utarbeiding av bebyggelsesplanen. I motsatt fall er lovens krav om lokalisering av spredt bebyggelse ikke oppfylt.

Hvis det viser seg at gitte bestemmelser om omfang og lokalisering ikke tilfredsstillende lovens krav, har de ikke rettsvirkninger. Kommunen kan likevel bruke dem som veiledende retningslinjer ved behandling av dispensasjonssaker. For å unngå at kommuneplanens arealdel uthules med dispensasjoner bør kommunen snarest mulig vedta en delrevisjon av arealdelen. Der må både lokalisering og omfang av spredt bebyggelse være tilstrekkelig avklart i samsvar med pbl. § 20-4, annet ledd bokstav c).

Bestemmelsen kan brukes på to måter:

1. Den gir adgang til bygging på grunnlag av kommuneplanen, dvs. uten ytterligere planlegging.
2. Den stiller krav om bebyggelsesplan.

I en slik bestemmelse kan det ikke stilles krav om reguleringsplan overfor utbygger, men kommunen kan selv regulere. Eventuell innsigelse på bebyggelsesplan kan videre føre til regulering.

Uansett bakenforliggende planprosess for spredt bebyggelse i LNF-områdene er det nødvendig at konkrete byggesaker behandles etter pbl. § 93.

### **Omfang av spredt bebyggelse i LNF-områder**

Lovens krav om omfang vil ordinært være oppfylt ved at arealdelen angir antall bygningsenheter innenfor vedkommende område. Det kan angis enten totalt antall enheter (inkl. eksisterende) eller totalt antall nye enheter innenfor området.

### **Lokalisering av spredt bebyggelse i LNF-områder**

For at lovens krav om omfang skal være oppfylt må plankartet vise alle områder for spredt bebyggelse i LNF-områder. Det gir nødvendig avklaring og forutsigbarhet for sektormyndigheter, grunneiere, andre berørte private og kommunen.

Som alternativ til kartfesting kan lokalisering av store LNF-områder med svært spredt bebyggelse angis verbalt i bestemmelsen. Forutsetningen er i så fall at arealene hvor spredt bebyggelse tillates avgrenses konkret. Dette kan gjøres på flere måter, avhengig av forholdene på stedet:

1. Kotehøyde i terrenget.

2. Forhold eller avstand til:

- Dyrket mark
- Driftsbygning i landbruk eller annen bebyggelse
- Vannkilde
- Resipient
- Vassdrag
- Naturelement
- Kulturminne
- Fiskeplass
- Støykilde
- Kirkebygg
- Monumentalbygg
- Utsiktspunkt og siktlinje
- Friluftsområder av viktighet for allmennheten
- Område for tamrein og vilttrekk
- Viltbiotop
- Veg

Kommunen må avklare med f. eks. veg- eller vernemyndighetene i hvilke områder det vil være aktuelt å tillate utbygging. Dersom det legges opp til at spørsmålet først skal avgjøres i forbindelse med en aktuell utbyggingssak vil ikke lovens krav være oppfylt.

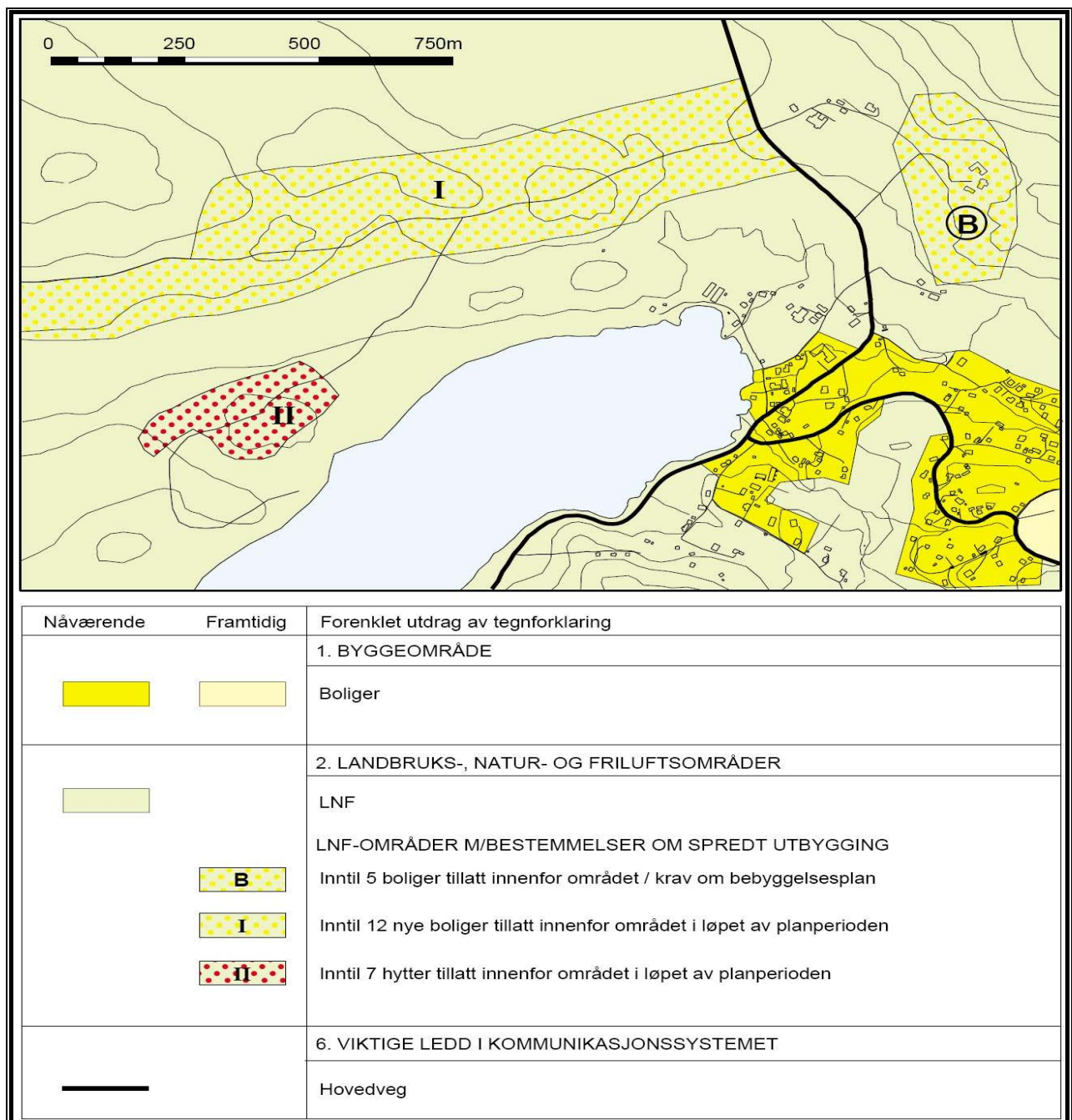
For kulturminneforvaltningen vil en avklaring ofte innebære at kulturminner i området må registreres. Hvis behovet for registreringer ikke oppfylles, kan normalt ikke arealbruken anses som avklart i forhold til kulturminneinteressene. Alternativt kan det stilles krav om bebyggelsesplan, og at forholdet avklares gjennom denne.

I en del kommuneplaner angis omfang og lokalisering av spredt bebyggelse i LNF-områdene for lite konkret og entydig til å tilfredsstille lovens krav. Kommunene må være nøye med å avklare og avgrense slike områder. Om nødvendig må det stilles krav om bebyggelsesplan, spesielt hvis lokaliseringen ikke angis konkret på plankartet. Spesielt konflikthfulle LNF-områder bør båndlegges for regulering etter pbl. § 25.

Bebyggelsesplanen er utfyllende og supplerende, og kan ikke endre hovedtrekkene i arealbruken. Det er ikke adgang til å endre arealdisponeringen til andre hovedformål enn det som går fram av den plan som bebyggelsesplanen er avledet fra. Bebyggelsesplanen skal heller ikke ha større utstrekning enn det som er nødvendig for å løse utbyggingen på en hensiktsmessig måte.

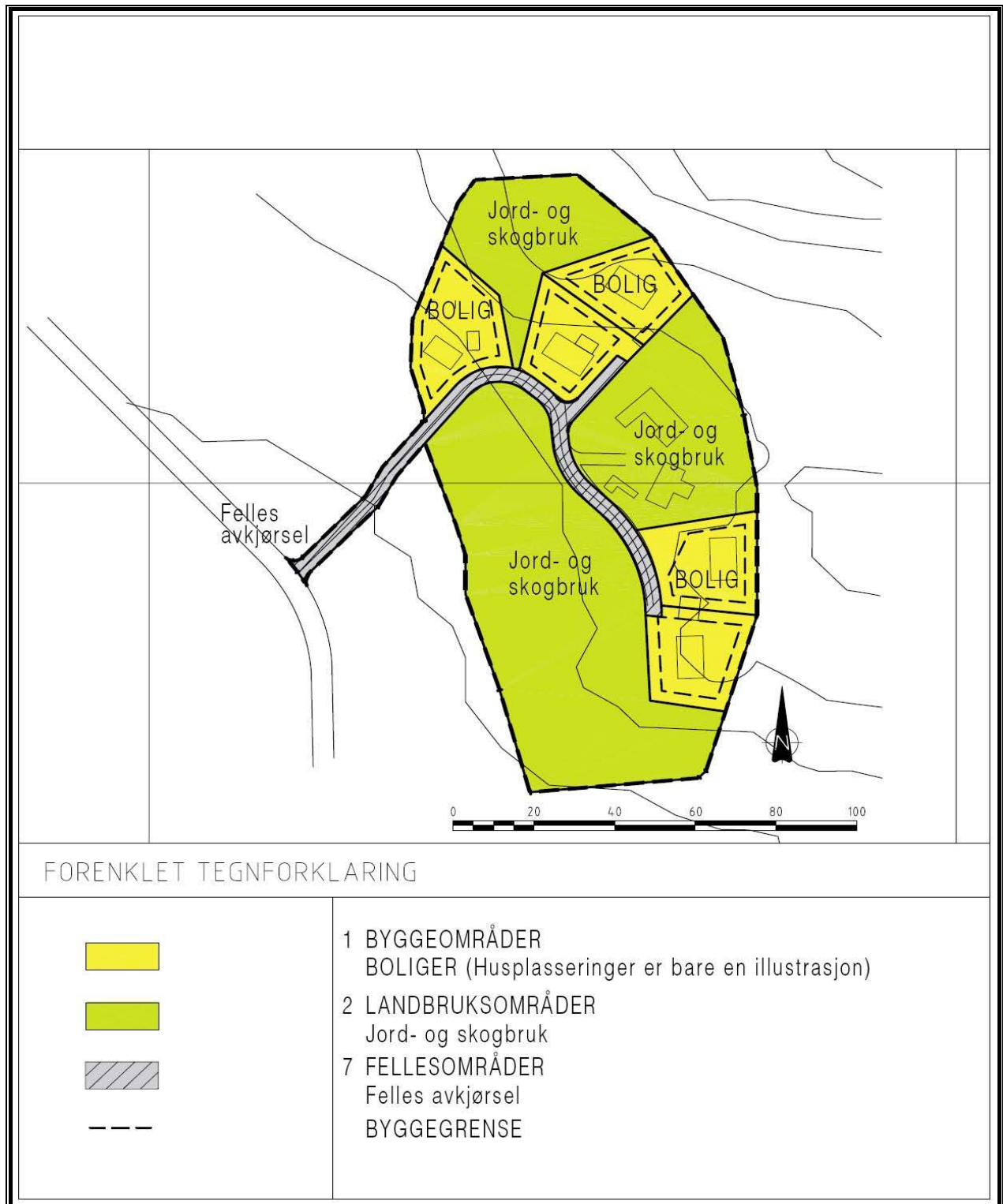
**Figur 8. Eksempel på bestemmelser om spredt bebyggelse med boliger og hytter i LNF-område**

Eksemplet viser hvordan bestemmelser etter pbl § 20-4 andre ledd bokstav c) om spredt bebyggelse med boliger og fritidsbebyggelse i LNF-område kan utformes for å angi «omfang og lokalisering». For boligene i felt B er det krav om bebyggelsesplan for å fastlegge utbyggingen nærmere (se eksempelet under). Se for øvrig eksempler på bestemmelser i teksten under. (Ikke alle eksemplene på bestemmelser er direkte knyttet til dette plan-eksemplet).



Figur 9. Eksempel som viser bruk av bebyggelsesplan i LNF-område

Eksemplet nedenfor viser utforming av bebyggelsesplan for område B fra eksemplet ovenfor etter krav om bebyggelsesplan i kommuneplanen.



**Eksempel på bestemmelse om spredt bebyggelse etter pbl § 20-4 andre ledd bokstav c):**

**Bestemmelse til landbruks-, natur- og friluftsområde**

- I område B kan det ikke finne sted spredt utbygging av boliger / ervervsbebyggelse / fritidsbebyggelse før området inngår i bebyggelsesplan.

**Eksempel på bestemmelser om spredt fritidsbebyggelse etter pbl § 20-4 andre ledd bokstav c):**

**Bestemmelser til landbruks-, natur- og friluftsområde**

- Innenfor område II ved Melsæther, som er vist på kart kan det bygges x fritidshus.
- Det kan ikke bygges på dyrket eller dyrkbar mark og heller ikke på eller innenfor en avstand av x m fra trekkveg for xxxx som er vist på eget temakart.
- Bebyggelsen skal lokaliseres langs eksisterende eller planlagt skogsbilveg nr. xxx og ikke lenger enn x m fra denne.
- Bebyggelsen kan ikke oppføres nærmere vannet enn 100 m.

**Eksempel på bestemmelser om spredt boligbebyggelse etter pbl. § 20-4 andre ledd bokstav c):**

**Bestemmelser til landbruks-, natur- og friluftsområde**

- I område I, som er vist på kommuneplanens arealdel, kan det bygges inntil x bolig-hus med maksimalt 2 familieleiligheter i hvert hus.
- Boligene skal knyttes til eksisterende lovlige avkjørsler eller til ny avkjørsel til FV xxx. De skal ligge nærmere enn 100 m fra offentlig veg.
- Boligene skal ha mindre enn x km avstand til skole og mindre enn y km avstand til butikk og offentlig service.
- Boligene skal ikke ligge på dyrket mark. I sone 1, som er vist på kartet, skal boligene heller ikke ligge på dyrkbar mark.



**Eksempel på bestemmelser om spredt ervervsbebyggelse etter pbl. § 20-4 andre ledd bokstav c):**

**Bestemmelser til landbruks-, natur- og friluftsområde**

- I område III kan det oppføres 3 bygg for ervervsvirksomhet. Hvert av byggene skal ha grunnflate mindre enn x m<sup>2</sup>.
- Ervervsvirksomheten skal lokaliseres til sonene 3 og 4 som er vist på kart nr. xx.
- Bygningene skal ligge utenfor dyrket mark og nærmere offentlig veg enn x m.
- I område III kan det også oppføres x utleiehytter og tilhørende serviceanlegg for reiseliv. Anleggene skal ligge utenom dyrket eller dyrkbar mark og mer enn 50 meter fra vassdrag eller kulturminner.
- Ervervsbyggene og utleiehyttene skal ha avkjørsel til FV xxx.

**Eksempel på bestemmelse om ombygging eller bruksendring av driftsbygninger i landbruket til turistvirksomhet etter pbl. § 20-4 andre ledd bokstav c):**

**Bestemmelse til landbruks-, natur- og friluftsområde**

- I område IV, V og VI, som er vist på kart nr. xxx kan eksisterende driftsbygninger m.v. i landbruket ombygges og bruksendres til bygninger for turistvirksomhet.

Eksempler på bestemmelser for småhusbebyggelse fins i [kap. 4.3.2 Byggeområder](#).

## **Veiledende retningslinjer for lokalisering av bebyggelse i LNF-områdene**

Det kan gis retningslinjer til planen om lokalisering av spredt bebyggelse etter innspill fra fagmyndigheter / sektororganer.

Fagmyndighetene utarbeider kriterier og temakart, og kommunene legger disse til grunn ved behandling av bebyggelsesplaner og dispensasjonssaker.

## Eksempel på veiledende retningslinje om lokalisering av bebyggelse knyttet til pbl. § 20-4 første ledd nr. 2

### Veiledende retningslinje for lokalisering

Retningslinjen under er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir i forhold til bestemmelsene ytterligere holdepunkt og føringer for praktisering av planen.

- I område ....., der det kan bygges inntil 5 fritidshus innen planperioden, skal hyttene plasseres i samarbeid med reindriftsnæringen.

## Bestemmelser om utforming m.v. av spredt bebyggelse i LNF-områder

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

### § 20-4. Arealdelen av kommuneplan - andre ledd – bokstav b)

”Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

- b) I tilknytning til utbyggingsområder og i landbruks-, natur- og friluftsområder der spredt utbygging er tillatt, kan det også fastsettes bestemmelser om tillatt byggehøyde, grad av utnytting og andre former for styring av bygningers og anleggs størrelse, form m.v. Det kan også gis nærmere kriterier for lokalisering av ulik utbygging og arealbruk innen byggeområdene.”

I LNF-områder hvor det er gitt tillatelse til spredt utbygging, kan det også nyttes formingsbestemmelser.

Der det i arealdelen er gitt bestemmelser til LNF-områdene i medhold av pbl. § 20-4 andre ledd bokstav c) kan det i medhold av bokstav b) gis nærmere bestemmelser om:

- tillatt byggehøyde
- grad av utnytting , og andre former for styring av bygningers og anleggs størrelse og form

Eksempler på formingsbestemmelser er gitt i [kap. 4.3.2 Byggeområder](#). Disse kan nyttes så langt de passer.

## Bestemmelser om areal- og funksjonskrav for spredt bebyggelse i LNF-områder

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

### § 20-4. Arealdelen av kommuneplan - andre ledd bokstav d)

"Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

- d) For byggeområder og for landbruks-, natur- og friluftsområder der det er adgang til spredt utbygging av boliger, kan det stilles areal- og funksjonskrav til lekearealer og andre uteoppholdsarealer, herunder krav om samtidig ferdigstillelse av bolig og uteområde."

For områder med spredt utbygging vil det også være behov for kvalitetskriterier for uteområdene.

### Eksempel på bestemmelser om areal- og funksjonskrav etter pbl. § 20-4 andre ledd bokstav d)

#### Bestemmelser til landbruks-, natur- og friluftsområde

- Det skal settes av areal for plasskrevende fellesaktiviteter, som ballek, skilek m.v. Området skal ha både horisontale partier og bakker.
- Bebyggelsen skal særlig ta hensyn til markerte landskapsdrag, herunder sammenhengende vegetasjonsbelter
- Bebyggelsen skal plasseres mer enn 30 m fra vassdrag.

## 4.3.4 Områder for råstoffutvinning (§ 20-4 første ledd nr 3)

[Gå til Innhold](#)

### 4.3.4.1 Arealbrukskategori

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

#### § 20-4 første ledd nr. 4

"Arealdelen skal i nødvendig utstrekning angi:

(...)

3. Områder for råstoffutvinning."

Fra [Kap 8.7.2 Koder, farger og symboler i kommuneplanens arealdel](#)

NORM FOR FRAMSTILLING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL - FARGE OG SKRAVUR									
AREALBRUK	SOSI OPLAREAL (FTEMA 1102)	NÅVÆRENDE (SOSI AREALST = 1)				FRAMTIDIG (SOSI AREALST = 2)			
		CMYK	RGB	PMS	Eksempel	CMYK	RGB	PMS	Eksempel
OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 3)	(300)*	10-50-20-25	172-95-153	E 140-5		5-15-5-20	193-173-193	E 140-8	
Gruvedrift	310	10-50-20-25	172-95-153	E 140-5	Gruvedrift	5-15-5-20	193-173-193	E 140-8	Gruvedrift
Masseuttak (steinbrudd, grustak, sandtak)	320	10-50-20-25	172-95-153	E 140-5	Masseuttak	5-15-5-20	193-173-193	E 140-8	Masseuttak
Myrreal	330	10-50-20-25	172-95-153	E 140-5	Myrreal	5-15-5-20	193-173-193	E 140-8	Myrreal

\*) Koder i ( ) brukes ved generalisering.  
1) Bestemmelsene må angi maks antall enheter for de enkelte områder  
2) Kan spesifiseres nærmere som "OPLAREALUTDYP"  
3) Brukes på områder som er båndlagt etter flere lover (f. eks. kulturminneloven og naturvernloven). Kan spesifiseres nærmere som OPLAREALUTDYP

[Fra SOSI Plan 4.0](#)

### 7.3.1 arealbruk OPLAREAL

#### arealbrukskategori (PBL § 20-4, 1. ledd)

SOSI-navn syntaksdefinisjon	Kodenavn	Definisjon/Forklaring	Kode
.DEF ..OPLAREAL H3			
	Gruvedrift		310
	Masseuttak	Masseuttak (steinbrudd, grustak, sandtak)	320
	Myrrealer		330

Arealdelen skal i nødvendig utstrekning angi områder for råstoffutvinning. Tiltak som faller inn under denne arealbrukskategorien vil blant annet omfatte:

- uttak av mineralske løsmasser (leire, silt, sand, grus, stein, blokk)
- fastfjellforekomster for produksjon av byggeråstoff og lignende formål
- industrimineraler og malmer.

Vanlige virksomhetstyper er:

- sand- og grustak
- pukkverk
- steinbrudd
- bergverk
- torvtak

Med uttakene følger i alminnelighet også fylling, særlig som deponi av skrotmasser. Uttak for produksjonsformål kan også rette seg mot andre slags masser eller forekomster i grunnen, med uttak av torv som det vanligste eksempel.

I kommuneplanens arealdel bør forekomster av råstoff vises på en slik måte at planen gjenspeiler kommunens og statens ressurspolitikk på dette feltet. Hvis kommunen har grusressurser, må kommunen vurdere hvordan disse ressursene skal kunne nyttes på beste måte, for eksempel til råstoffutvinning, som grunnvannskilde, resipient eller på annen hensiktsmessig måte.

Disse ulike formålene kan være i konflikt med hverandre, og vil kunne ha betydning for plassering av bygninger som boliger m.v.

Arealdelen bør omfatte alle eksisterende og planlagte tiltak for råstoffutvinning som faller inn under denne kategorien. For eksisterende tiltak som forutsettes drevet videre, og for planlagte nye tiltak, må plankartet vise ytre grenser for framtidig uttak.

Masseuttak utenom områder avsatt til råstoffutvinning er ikke tillatt. Unntatt fra dette er masseuttak til husbehov. Husbehov er f. eks. å regne som behov som følger av alminnelig landbruksdrift på eiendommen, såfremt de enkelte grustak er av beskjedne størrelse.

For kommunedelplaner som omfatter massetak og hvor det utarbeides planprogram, skal planprogrammet forelegges Bergvesenet til uttalelse før fastsetting, jf. [Forskrift om konsekvensutredninger](#). Bestemmelsen om forelegging gjelder ikke for kommuneplanens arealdel.

For nærmere omtale av masseuttak vises det til Miljøverndepartementets rundskriv [T-5/96 Mineralske lausmassar](#). Behandling etter plan- og bygningslova.

Øvrige referanser: [Bergvesenet](#), [Norges geologiske undersøkelse](#), [Lov om bergverk 30.6.1972](#) og [Forskrift 21.12.2001 til bergverksloven mm.](#)

#### 4.3.4.2 Bestemmelser (§ 20-4 andre ledd) og veiledende retningslinjer til områder for råstoffutvinning

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

##### **§ 20-4. Arealdelen av kommuneplan - andre ledd - bokstav a)**

”Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

- a) For områder avsatt til utbyggingsformål, områder for råstoffutvinning og for områder langs vassdrag inntil 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand kan fastsettes at arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 81, 84, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål ikke kan finne sted før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan.”

#### **Bestemmelse om plankrav**

Den eneste bestemmelsen som kan knyttes til denne kategorien er krav om reguleringsplan før uttak finner sted. Dette gjelder nye tiltak. Bestemmelser om omfanget av slike tiltak, uttaksretning og rekkefølge kan ikke knyttes til kommuneplanen. Dette kan styres ved bruk av reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

**Eksempel på bestemmelser om plankrav etter § 20-4 andre ledd bokstav a):**

**Bestemmelser til områder for råstoffutvinning**

- Uttak av råstoff eller fradeling til slikt formål i dette området kan kun skje i henhold til reguleringsplan
- I område ..... kan det ikke finne sted råstoffutvinning før området inngår i en reguleringsplan (bebyggelsesplan)

**Veiledende retningslinjer til områder for råstoffutvinning**

Hvis kommunen ønsker å avklare hovedtrekkene for råstoffutvinningen, f. eks. uttaksretning, utvinningstakt m.v., kan det tas inn i retningslinjene til kommuneplanens arealdel. Disse vil være retningsgivende for den påfølgende detaljplanleggingen i området.

**Eksempel på veiledende retningslinjer for uttak av løsmasse knyttet til plan- og bygningsloven § 20-4 første ledd nr. 3**

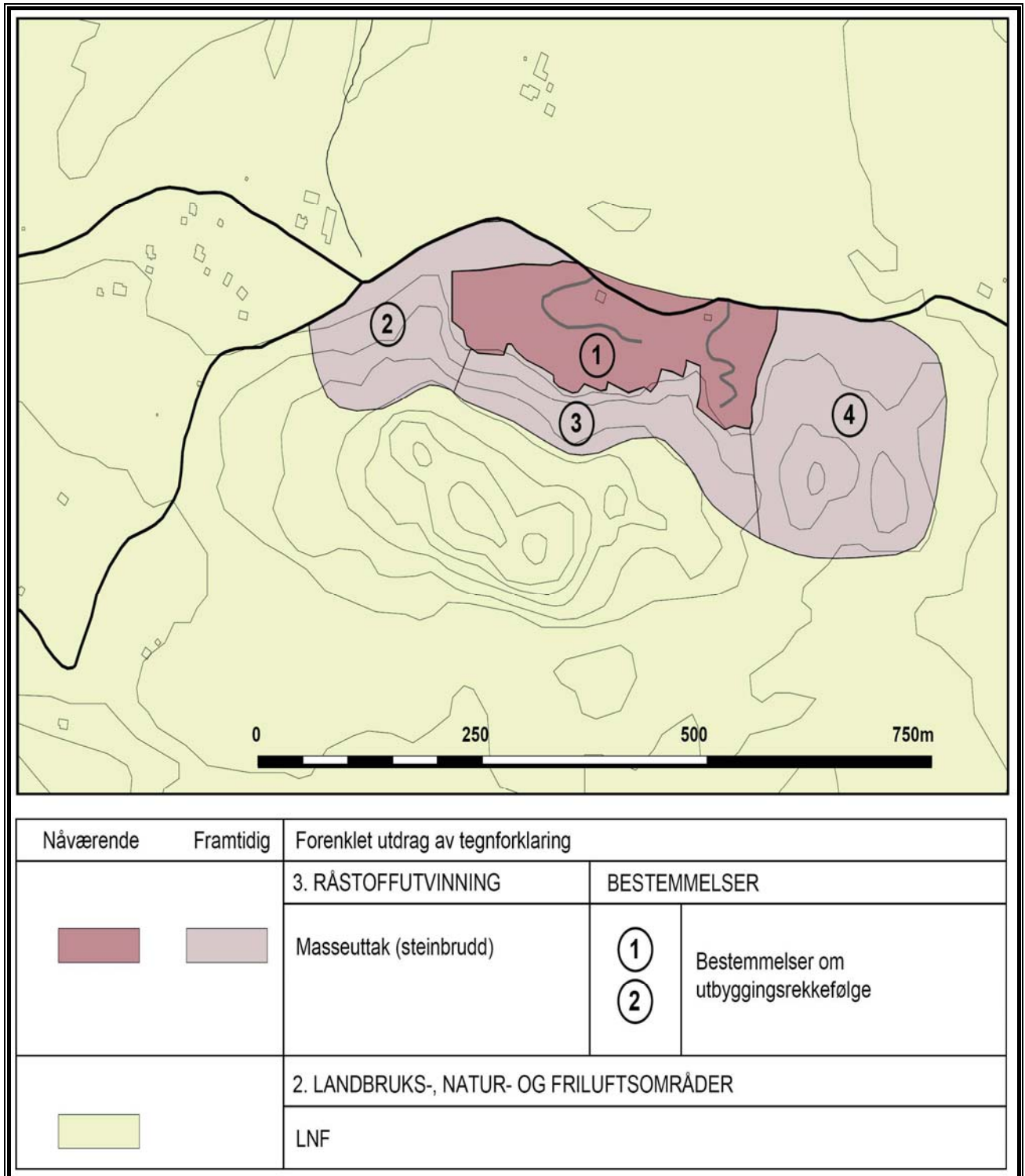
**Veiledende retningslinjer for uttak av løsmasser til områder for råstoffutvinning**

Retningslinjene under er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for enkeltvedtak etter planen. Retningslinjene gir i forhold til bestemmelsene ytterligere holdepunkt og føringer for praktisering av planen.

- Under driftsperioden skal avdekkede toppmasser og lagringsmasser henlegges slik at de tilpasses terrengformene. Ved større uttaksområder skal det reguleres i etapper. Hver etappe skal ikke overstige 5 år. Ved avslutning av en etappe skal terrenget tilpasses etterbruken innen et år. Dette kravet må ivaretas gjennom driftsplaner i tillegg til reguleringsplanen.
- Ved vurdering av eventuelle dispensasjonssøknader i området skal forvaltning av råstoff tillegges stor vekt. Spesielt skal de langsiktige forvaltningsaspektene av ressursene tillegges vekt, samt konsekvensene ved nedbygging av disse.

**Figur 10. Eksempel som viser bestemmelse om plankrav for område for råstoffutvinning, illustrerer også utviklingsretning.**

Eksemplet illustrerer bestemmelsene og retningslinjene gitt foran.





## 4.3.5 Båndlagte områder (§ 20-4 første ledd nr 4)

[Gå til Innhold](#)

### 4.3.5.1 Arealbrukskategori

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)













#### § 20-4 første ledd nr. 4

"Arealdelen skal i nødvendig utstrekning angi:

(...)

- Andre områder som er båndlagt eller skal båndlegges for nærmere angitte formål i medhold av denne eller andre lover og områder for Forsvaret."

Fra [Kap 8.7.2 Koder, farger og symboler i kommuneplanens arealdel](#)

NORM FOR FRAMSTILLING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL - FARGE OG SKRAVUR									
AREALBRUK	SOSI OPLAREAL (FTEMA 1102)	NÅVÆRENDE (SOSI AREALST = 1)				FRAMTIDIG (SOSI AREALST = 2)			
		CMYK	RGB	PMS	Eksempel	CMYK	RGB	PMS	Eksempel
<b>AREALBRUK - BÅNDLEGGING</b>	<b>SOSI OPLAREAL (FTEMA 1102)</b>	<b>SKRAVUR STREKTYKKELSE = 0,18mm</b>		<b>NÅVÆRENDE (SOSI AREALST=1)</b>	<b>SKRAVUR STREKTYKKELSE = 0,18mm</b>		<b>FRAMTIDIG (SOSI AREALST=2)</b>		
		<b>AVSTAND (mm)</b>	<b>VINKEL (grader)</b>	<b>FARGE: CMYK 0-0-0-100 RGB 0-0-0 PMS E 325-1</b>	<b>AVSTAND (mm)</b>	<b>VINKEL (mm)</b>	<b>FARGE: CMYK 0-100-100-0 RGB 255-0-0 PMS E 73-1</b>		
OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDEGGES (§ 20-4, 1. LEDD NR. 4)	(400)*								
Båndlegging etter lov om naturvern	410	1	135		1	135			
Båndlegging etter lov om kulturminner	420	1	90		1	90			
Båndlegging for forsvar	460	4	120		4	120			
Områder som skal reguleres etter PBL	470	2	0/90		2	0/90			
Båndlegging etter annet lovverk <sup>2)</sup>	490	4	30/150		4	30/150			
Båndlegging etter flere lovverk <sup>3)</sup>	499	2	30/150		2	30/150			

\*) Koder i ( ) brukes ved generalisering.  
 1) Bestemmelsene må angi maks antall enheter for de enkelte områder  
 2) Kan spesifiseres nærmere som "OPLAREALUTDYP"  
 3) Brukes på områder som er båndlagt etter flere lover (f.eks. kulturminneloven og naturvernloven). Kan spesifiseres nærmere som OPLAREALUTDYP

[Fra SOSI Plan 4.0](#)

### 7.3.1 arealbruk OPLAREAL

#### arealbrukskategori (PBL § 20-4, 1. ledd)

SOSI-navn syntaksdefinisjon	Kodenavn	Definisjon/Forklaring	Kode
.DEF ..OPLAREAL H3			
	Område som er eller skal båndlegges	Område som er båndlagt eller skal båndlegges (PBL § 20-4, 1. ledd, nr. 4), (For generalisering)	400
	Båndlegging etter lov om naturvern		410
	Båndlegging etter lov om kulturminner		420
	Båndlegges for forsvaret		460
	Område som skal reguleres etter PBL	Område som skal reguleres etter PBL  Merknad: detaljering må angis som arealbruksutdyping	470
	Båndlegging etter annet lovverk	Båndlegging etter annet lovverk  Merknad: detaljering må angis som arealbruksutdyping	490
	Båndlegging etter flere lovverk	Båndlegging etter flere lovverk  Merknad: detaljering må angis som arealbruksutdyping	499

Kategorien omfatter områder som er sikret eller skal sikres gjennom planlegging etter [plan- og bygningsloven](#) (pbl.) eller vedtak etter andre lover. Eksempler på slike områder kan være:

- sikringssoner rundt vannkilder etter bestemmelsene i [vannressursloven](#)
- områder som er vernet eller skal vernes i medhold av [naturvernloven](#), [viltloven](#), [kulturminneloven](#), [luftfartsloven](#) og [lakse- og innlandsfiskloven](#).
- områder som skal reguleres til øvingsområde for Forsvaret
- områder som skal avsettes til bevaring, friluftsområder, golfbaner som ikke er en del av større byggeområder, friområder utenfor byggeområder, m.v. gjennom utarbeiding av reguleringsplan
- sikrings- og restriksjonsområder rundt flyplasser, blant annet av støyhensyn

- fareområder, f.eks. skytebaner, områder med flomfare / rasfare, områder med kvikkleire / kvikksand, områder med høy konsentrasjon av radongass, spesielt vindutsatte områder mv.

Kategorien "Båndlagte områder" forutsetter en videre oppfølging med detaljplaner eller eventuelt vedtak etter andre lover for å gjennomføre arealbruk og tiltak.

Båndlegging er en type "pusteromsbestemmelse". Den gjelder et vidt spekter av private og offentlige arealbruksformål og tiltak som skal følges opp med regulering eller vedtak etter annet lovverk.

Det er grunn til å være oppmerksom på at rettsvirkningen for båndleggingskategorien etter § 20-4 første ledd nr. 4 er begrenset til 4 pluss eventuelt 2 år. Det følger likevel av plan- og bygningslovens pbl. § 21 at unnlattelse av å regulere «Trafikkområder» innen 4 år kan aktualisere spørsmål om innløsning eller erstatning.

Det følger av bestemmelsen at det ikke kan vedtas alternativ arealbruk innenfor samme arealplanområde. Når rettsvirkningene for de båndlagte områdene i arealdelen til kommuneplanene faller bort etter at båndleggingsperioden har utløpt (4-6 år), vil arealet enten fremstå som udisponert eller regulert av tidligere vedtatt, og ikke opphevet reguleringsplan.

For å opprettholde styringen i områdene inntil arealplanene blir revidert eller verneplanen eller reguleringsplan er vedtatt, kan det med hjemmel i plan- og bygningslovens pbl. § 33 nedlegges midlertidig forbud mot deling og byggearbeid. Forbudet kan ikke nedlegges med den begrunnelse at verneplanen etter naturvernloven skal sluttbehandles, men må begrunnes i andre hensyn. Det kan dessuten i helt spesielle tilfelle kunne vedtas midlertidig vern etter naturvernloven. Dette gjelder bare i situasjoner hvor det er akutt fare for inngrep som vil skade verneverdiene i området som planlegges vernet, f. eks. ved fare for hogst i et foreslått vernet barskogsområde.

Det er forskjell på om området er båndlagt med tanke på videre planlegging, som gir et midlertidig vern (rettsvirkning i 4 år) og et område som allerede er sikret gjennom reguleringsplan etter pbl. eller sikret gjennom annet lovverk. Områder som allerede omfattes av vedtatte rådighetsinnskrenkninger vil i så fall være vist på kartet, dvs. at kommuneplanens arealdel normalt ikke innebærer noe nytt eller ytterligere båndleggingsvedtak. 4-årsfristen etter pbl. § 20-6 andre ledd får således ikke betydning når nødvendige restriksjoner allerede foreligger. Eventuelle tiltak i slike områder må avklares med vedkommende sektormyndighet i det enkelte tilfelle før eventuell tillatelse gis etter plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 95 og § 93.

#### 4.3.5.2 Områder som er båndlagt eller vernet

Til båndlagte områder kan det ikke nyttes bestemmelser. Det er derfor bare eventuelle vernebestemmelser etter annen lov eller gjennom reguleringsplan etter pbl som gjelder for området. Vernebestemmelser kan gå lenger enn rettsvirkningene til kommuneplanens arealdel, for eksempel for regulering av virksomhet, ferdsel og skjøtsel.

Slike vernebestemmelser kan i enkelte tilfeller ikke gi nødvendig styring med blant annet utbygging. Da kan LNF-område gi bedre styring enn båndlegging. Dette må vurderes konkret i den enkelte sak.

Kommunen må vurdere i hvert enkelt tilfelle om slik arealdisponering i kommuneplanens arealdel er formelt og faktisk forenlig med det enkelte vedtak etter annet lovverk enn pbl.

Skytebaner med tilhørende sikringssoner innarbeides i planen som båndlagte områder i påvente av reguleringsplan der sikringssoner innarbeides. Skytebaner som ikke skal reguleres framstilles med tilhørende sikringssoner i planen som byggeområde.

#### 4.3.5.3 Områder som skal båndlegges eller vernes

Områder som skal vernes eller båndlegges til annet formål skal bare tas inn i kommuneplanens arealdel dersom det er stor grad av sikkerhet for at båndleggingen blir gjennomført. Rettsvirkningen for slike områder vil falle bort når det er gått 4 år siden planen ble vedtatt.

Dersom innføringen av bestemmelser er forsinket på grunn av forhold som ikke skyldes kommunen, og det ellers er sterke samfunnsmessige grunner for å opprettholde den midlertidige båndleggingen, kan departementet (delegert til fylkesmannen ved [rundskriv T-6/96 Overføring av myndighet etter plan- og bygningsloven til fylkesmannen](#)) etter søknad fra kommunen forlenge virkningen med inntil 2 år. Denne fristen kan ikke forlenges ytterligere. Søknad om forlengelse må i utgangspunktet vedtas av kommunestyret eller formannskapet. Planutvalget kan likevel avbryte forlengelsesfristen, men søknaden må i så fall deretter bekreftes av kommunestyret eller formannskapet. Søknad om forlengelse må være sendt før 4-årsfristen går ut. Forlengelsen bør varsles berørte.

Hvis båndlegging utløper uten at det er vedtatt reguleringsplan eller fattet vedtak etter annen lov som forutsatt da båndleggingen ble vedtatt, må området i utgangspunktet tas opp til ny planlegging, for å få styring på arealbruken. Det aktuelle området kan ikke umiddelbart legges ut til båndlagt område på nytt. Hvis området skal båndlegges på nytt, må formålet for båndleggingen være forskjellig fra forrige gang.

Områder hvor det er kjennskap til eller mistanke om avfall, spesialavfall eller miljøgifter i grunnen, kan avmerkes spesielt i kommuneplanen som båndlagt område i påvente av avklaring av forurensningssituasjonen og arealbruken. I områder hvor det er forurensninger i grunnen etter tiltak, eller hvor det ikke er aktuelt å iverksette tiltak, kan området reguleres til fare- eller spesialområde. Etter pbl. § 68 har kommunen ansvar for at miljøforhold er tilstrekkelig undersøkt før det gis byggetillatelse.

#### **4.3.5.4 Områder for Forsvaret**

Områder for Forsvaret er i pbl. § 20-4 første ledd nr. 4 angitt som en del av arealkategori nr. 4. Det går ikke fram av lovtekst eller forarbeider at disse områdene skal være unntatt fra bestemmelsen i pbl. § 20-6 andre ledd tredje punktum. Det innebærer at virkningen av arealdelen for disse områdene faller bort etter 4 år (eventuelt med tillegg av 2 år ved forlengelse) fra det tidspunkt kommunestyret har vedtatt planen. Båndleggingen må således avløses av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, eller eventuelt grunnlag etter annen lov for varig utlegging til områder for forsvarets formål.

Nærmere holdepunkter for dette fins i departementets merknader i Ot.prp. nr. 56 (1984-85). Der er det blant annet vist til bestemmelsen om reguleringsformål, jf. pbl. § 25 første ledd nr. 6. "Øvingsområder med tilhørende anlegg for Forsvaret og Sivilforsvaret" er spesielt nevnt under reguleringsformålet spesialområder. I dette ligger at disse øvingsområdene kan fastlegges permanent i reguleringsplan med de rettsvirkninger og prosedyrer for saksbehandling som det medfører. Det vises også til § 2 i [oreigningslova](#).

Områder for Forsvaret kan komme inn under formål byggeområde dersom de er integrert i tettbebyggelse eller arealbruken domineres av bygninger / anlegg.

Hvis det allerede foreligger en varig avtale for Forsvarets bruk av et område, er det grunnlag for å vise det som varig båndlagt i kommuneplanens arealdel. I dette tilfelle gjelder ikke fristen i pbl. § 20-6.

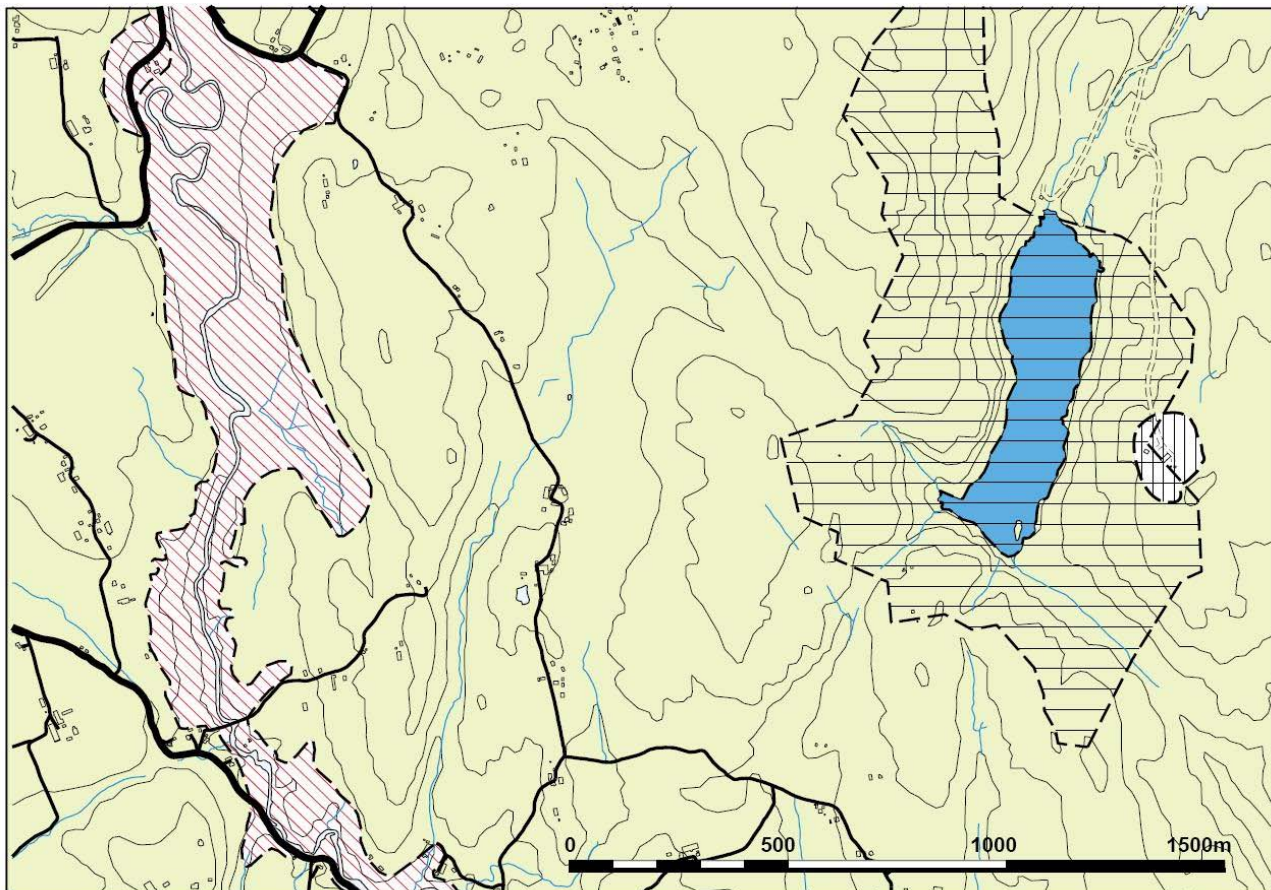
#### 4.3.5.5 Fare for ras, flom mv.







Områder som er særlig utsatt for fare i form av flom, skred, radon o. l., og som av den grunn ikke bør bebygges, bør i kommuneplanens arealdel legges ut som "båndlagte områder" med tanke på regulering til fareområde etter pbl. § 25 første ledd nr. 5. Regulering skal være gjennomført innen båndleggingsperiodens utløp, dvs. innen 4 år.

Se også [rundskriv T-5/97 Arealplanlegging og utbygging i fareområder](#).

For ytterligere info og veiledning om arealbruk i fareområder langs vassdrag se [Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag](#), Retningslinje 1/2007, foreløpig utgave, fra NVE. Nyttig info kan også finnes i NVE's veileder 3/99 [Arealplanlegging i tilknytning til vassdrag og energianlegg](#). (Her kan noen referanser være litt gamle). Ytterligere info kan også finnes på NVE's side [Lovgrunnlag og veiledere](#).

Figur 11. Eksempler på framstilling av båndlagte områder, planlagte og eksisterende.



Nåværende	Framtidig	Forenklet utdrag av tegnforklaring
		2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER LNF
		4. OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDEGGES Naturvern (båndlagt etter naturvernloven) Gårdsanlegg fra middelalderen (båndlagt etter kulturminneloven)
		5. OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG Drikkevannskilde
		6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET Hovedveg
		OVERSIKTSPLANRESTRIKSJONER Nedslagsfelt (drikkevannsrestriksjoner etter annen lov)

## 4.3.6 Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (§ 20-4 f. l. nr 5)

[Gå til Innhold](#)

### 4.3.6.1 Innledning

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

#### Plan- og bygningsloven (pbl.)

§ 20-4 første ledd nr. 5

"Arealdelen skal i nødvendig utstrekning angi:

(...)

- Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag, herunder ferdsel-, fiske-, akvakultur-, natur- og friluftsområder hver for seg eller i kombinasjon med en eller flere av de nevnte brukskategorier."

Fra [Kap 8.7.2 Koder, farger og symboler i kommuneplanens arealdel](#)

NORM FOR FRAMSTILLING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL - FARGE OG SKRAVUR									
AREALBRUK	SOSI OPLAREAL (FTEMA 1102)	NÅVÆRENDE (SOSI AREALST = 1)				FRAMTIDIG (SOSI AREALST = 2)			
		CMYK	RGB	PMS	Eksempel	CMYK	RGB	PMS	Eksempel
OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 20-4, 1. LEDD NR. 5)	(500)*	75-15-0-0	63-216-255	E 225-4		30-03-0-0	178-247-255	E 225-7	
Vann med restriksjon (drikkevannskilde e.l.)	510	75-15-0-0 + ligg. skrav. 0-0-0-100	63-216-255 + ligg. skrav. 0-0-0	E 225-4 + ligg. skrav. E 325-1	Drikkevannskilde	30-03-0-0 + ligg. skrav. 0-100-100-0	178-247-255 + ligg. skrav. 255-0-0	E 225-7 + ligg. skrav. E 73-1	Drikkevannskilde
Vannareal for alment friluftsliv	520	30-5-0-0	178-242-255	E 225-7	Friluftsliv				Normalt kun nåværende
Småbåthavn	521	75-15-0-0	63-216-255	E 225-4	Småbåthavn	30-03-0-0	178-247-255	E 225-7	Småbåthavn
Idrettsområde	522	75-15-0-0	63-216-255	E 225-4	Idrettsområde	30-03-0-0	178-247-255	E 225-7	Idrettsområde
Vannareal for allmenn flerbruk	530	50-5-5-0	127-242-242	E 232-6	Flerbruk				Normalt kun nåværende
Ferdselsområde	531	75-15-0-0	63-216-255	E 225-4	Ferdselsområde	30-03-0-0	178-247-255	E 225-7	Ferdselsområde
Fiskeområde	532	75-15-0-0	63-216-255	E 225-4	Fiskeområde	30-03-0-0	178-247-255	E 225-7	Fiskeområde
Akvakulturområde	533	75-15-0-0	63-216-255	E 225-4	Akvakultur	30-03-0-0	178-247-255	E 225-7	Akvakultur
LNF-område i sjø og vassdrag	540	75-15-0-0	63-216-255	E 225-4	LNF-vannområde	30-03-0-0	178-247-255	E 225-7	LNF-vannområde
Friluftsområde i sjø og vassdrag	541	75-15-0-0	63-216-255	E 225-4	Friluftsområde	30-03-0-0	178-247-255	E 225-7	Friluftsområde
Naturområde i sjø og vassdrag	542	75-15-0-0	63-216-255	E 225-4	Naturområde	30-03-0-0	178-247-255	E 225-7	Naturområde
Annen særskilt bruk eller vern <sup>1)</sup>	590	75-15-0-0	63-216-255	E 225-4	Annen bruk/vern	30-03-0-0	178-247-255	E 225-7	Annen bruk/vern

\*) Koder i ( ) brukes ved generalisering.  
 1) Bruken må være innenfor rammen av PBL §20-4, 1. ledd nr. 1, og i tilfelle spesifiseres i samsvar med PBL § 25 og 26. Detaljering angis som "OMRNAVN"



[Fra SOSI Plan 4.0](#)

### 7.3.1 arealbruk OPLAREAL

#### arealbrukskategori (PBL § 20-4, 1. ledd)

SOSI-navn syntaksdefinisjon	Kodenavn	Definisjon/Forklaring	Kode
.DEF ..OPLAREAL H3			
	Område for vern av sjø og vassdrag	PBL § 20-4, 1. ledd, nr. 5 Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag, (For generalisering)	500
	Vann med restriksjon (drikkevannskilde)	Vann med restriksjon (drikkevannskilde e.l.)	510
	Vannareal for alment friluftsliv		520
	Småbåthavn		521
	Idrettsområde		522
	Vannareal for almen flerbruk		530
	Ferdselsområde		531
	Fiskeområde		532
	Akvakulturområde		533
	LNF-område i sjø og vassdrag		540
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		541
	Naturområde i sjø og vassdrag		542
	Annen særskilt bruk eller vern	Annen særskilt bruk eller vern  Merknad: detaljering må angis som arealbruksutdyping	590

Vann, vassdrag og sjøområder dekker mange forskjellige behov og funksjoner. Det kan være transportåre, næringsmessig fangst og fiske, rekreasjon (ferdsel, bading, fiske), vannforsyning (drikkevann, irrigasjon, industri), resipient for utslipp, råstoff i produksjon (industri, fiskeoppdrett), råstoffutvinning, kraftproduksjon, grunnlag for dyre- og planteliv og landskapsmessige og kulturhistoriske verdier.

Forskjellige brukerinteresser vil i stor grad kunne avveies og avklares gjennom kommuneplanleggingen. Det sikrer også eventuell kombinasjon av hensiktsmessig flerbruk, utnyttelse og vern i områdene. Arealdisponering og annen aktivitet omkring vassdraget eller sjøområdet har ofte avgjørende betydning for hvordan selve vannressursen kan benyttes.

Planleggingen i sjø og i vassdrag er i denne veilederen omtalt hver for seg, selv om bestemmelsene er felles etter plan- og bygningsloven. Grunnen er fordi forholdene, annen lovgivning og behovene er svært forskjellige.

Det er under en hver omstendighet viktig å kunne se sammenhengen mellom arealbrukskategoriene på sjø og i vassdrag og på tilstøtende arealer på land. Det er videre viktig å ha helhetlig vurdering og behandling av vannressursene i kommuneplanen. Slik kan den virke samordnende mellom de forskjellige sektorene og interessene og gi grunnlag for fremtidig planlegging, forvaltning og tiltak om bruk og vern.

I sjøområdet er plan- og bygningslovens virkeområde avgrenset av grunnlinjene langs de ytterste skjær. Innsjøer og vassdrag er stort sett underlagt privat eiendomsrett, mens i sjøområder har eieren av stranden bare eiendomsrett ut til marbakken eller inntil 2 meters dyp. Den private eiendomsretten vil blant annet gi et noe annet utgangspunkt for planlegging i vassdrag enn planlegging i sjø, der størstedelen av områdene ikke er i privat eie. Her blir kommuneplanens arealdel i første rekke en oversiktsplan som viser hvordan områdene er disponert for forskjellige formål og virksomheter. Siden det stort sett dreier seg om andre tiltak enn bygninger og anlegg, blir det spesielt viktig å presisere de formål som tas opp i planen for på den måten å få tydeligere frem om og i hvilken grad tiltaket vil være til ulempe for gjennomføring av planen.

Departementet har i kommentarer til [rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag](#), (rundskriv T-1078), gitt en oversikt over bruk av plan- og bygningsloven for planlegging med sikte på vern i og langs vassdrag som er besluttet ikke kraftutbygget. Videre er det gitt eksempler på inngrep som kan skade verneverdier i vassdrag, samt gitt en oversikt over noen aktuelle lover utenom plan- og bygningsloven, der de rikspolitiske retningslinjene er aktuelle. [Vannressursloven](#) gir ytterligere holdepunkter.

Ytterligere holdepunkter for å planlegge for bruk og vern av sjøområder fins i [rundskriv T-4/96 Lover og retningslinjer for planlegging og ressursutnyttning i kystsonen](#).

#### **4.3.6.2 Arealbrukskategori**

Arealdelen skal i nødvendig utstrekning vise områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag, herunder ferdsel-, fiske-, akvakultur-, natur- og friluftsområder hver for seg eller i kombinasjon med en eller flere av de nevnte brukskategorier, jf. pbl. § 20-4 første ledd nr. 5. Arealbrukskategorien omfatter vannspeilet, vannet og bunnområder dekket av vann.

Som det går fram av bestemmelsen er det ved planlegging i sjø og vassdrag adgang til å legge ut brukskategoriene både hver for seg og i kombinasjon. Bestemmelsen gir ikke uttømmende opplisting av mulige brukskategorier. Det kan derfor avsettes områder til andre brukskategorier enn dem som er nevnt i oppregningen.

Arealbrukskategoriene i pbl. § 20-4 første ledd nr. 5 kan brukes sammen med de øvrige arealbrukskategoriene 1-4 og 6 i sjø- og vassdrag, dvs. den begrenser ikke de andre til bare å gjelde på land. Adgangen til å nytte de øvrige arealbrukskategoriene så langt de passer, eventuelt i kombinasjon med pbl. § 20-4 første ledd nr. 5, innebærer at det også kan knyttes bestemmelser til planen for vannarealene etter pbl. § 20-4 andre ledd.

I sjø og vassdrag er det åpent for å planlegge områder for allmenn flerbruk som FFNF-områder (ferdsel-, fiske-, natur- og friluftsområder), der mer spesifikk bruk av sjøen eller vassdraget ikke er temaet. Akvakultur er med i oppregningen over formål i pbl. § 20-4 første ledd nr. 5, fordi dette kan være hensiktsmessig i enkelte planer, selv om akvakultur i motsetning til øvrige formål stort sett representerer en eksklusiv bruk.

Akvakulturanlegg som beslaglegger mindre arealer innenfor et større sjøområde og ikke endrer områdets karakter av å være et flerbruksområde, kan inkluderes i oppregningen over formål. Muligheten for framtidige anlegg i dette området vil derved være åpen. Selv om akvakultur inngår i flerbruksområdet betyr ikke det at tillatelse til etablering av anlegg er gitt. Den nærmere lokalisering innenfor området må avklares gjennom konsesjonsbehandling etter [akvakulturloven](#). Flerbruksområder som skal kunne omfatte akvakulturanlegg må betegnes FFNFA. Hvis "A" ikke er med i betegnelsen, kan det ikke opprettes akvakulturanlegg i området. [Plan- og bygningsloven](#) styrer arealbruken i forhold til FFNF, mens fiskeoppdrettsloven (Lov om oppdrett av fisk, skalldyr m.v.) styrer akvakulturanlegg.

Hvis kommunen ikke ønsker å konkretisere egne områder for akvakultur, er det nødvendig at dette går fram av planen. Flerbruksområder som ikke skal kunne omfatte akvakulturanlegg kan ikke ha "A" i betegnelsen, og kan f. eks. betegnes FFNF. Hvis "A" er med i betegnelsen, vil det kunne opprettes akvakulturanlegg i området.

Som de øvrige formål vil akvakulturanlegg kunne legges ut som et eget område etter pbl. § 20-4 første ledd nr. 5. Ved planlegging av akvakultur vil også pbl. § 20-4 første ledd nr. 1 Byggeområder, være aktuell, jf. nedenfor om bestemmelser. (Sikringszone bør også vises). Akvakultur er mest vanlig i sjøområder, men kan også være aktuelt i vassdrag.

Arealbrukskategorien "Områder for særskilt bruk eller vern av sjø" regner opp en del bruks- og verneformål uten å være uttømmende, jf. formuleringen "herunder". Det innebærer at det i kommuneplanens arealdel kan avsettes områder til andre formål enn dem som er eksplisitt nevnt. Derimot er det ikke adgang til å underspesifisere disse formålene ytterligere, f. eks. ved å skille mellom ulike typer akvakultur.

Ferdsløp bør sees i forhold til arealbrukskategorien "Viktige ledd i kommunikasjonssystemet" og bestemmelsene i [havne- og farvannsloven](#). Hovedleder og bileder bør angis som "Viktige ledd i kommunikasjonssystemet". Mindre viktige leder kan eventuelt legges ut som "ferdsløp" etter pbl. § 20-4 første ledd nr. 5, uten kombinasjon med andre formål. I begge tilfeller gjelder at ferdsel skal kunne gjennomføres og at andre tiltak som vil være til hinder for ferdselen, for eksempel plassering av merder, bøyer eller dumping av masse eller gjenstander ikke kan skje. Havn kan også legges ut som "Byggeområde" etter pbl. § 20-4 første ledd nr. 1. Dermed kan det stilles krav om reguleringsplan og bestemmelser om størrelse og form på bygninger og anlegg. Sikring av seilingsleder for større skip er mest aktuelt i sjø, men kan også være aktuelt i noen større vassdrag. Ferdsløp kan også nyttes i vassdrag for å vise farled, eller sikre fremkommelighet for småbåtttrafikk.

Både innenfor og utenfor havnedistrikt vil plan- og bygningsloven og havne- og farvannsloven gjelde. Lovene vil supplere og utfylle hverandre i sjøområder. Kommunen vil i havnedistrikt og innenfor rammen av formålet med havneloven kunne sette fartsbegrensninger i sjøen og begrensninger for fortøyningsinnretninger i seilingsled m.m.

Ulike fiskeformål kan i planen spesifiseres som områder for kastevåger, låssettingsplasser, gyte- og oppvekstområder m.v. Dette formålet kan nyttes både for å sikre vannarealer for næringsmessig eller fritidsrettet fiske, men den kan også med nærmere presisering f. eks. nyttes til vern av fiskens gyte-, vandrings- eller oppholdssteder.

Naturområde i sjø eller vassdrag har sin parallell i "natur" (N) i LNF-området på land. Eksempel på utnytting som kan komme i konflikt med naturområde, vil være utfylling i sjø, sand- og grusuttak, brygge og andre fortøyningsinnretninger og akvakulturanlegg.

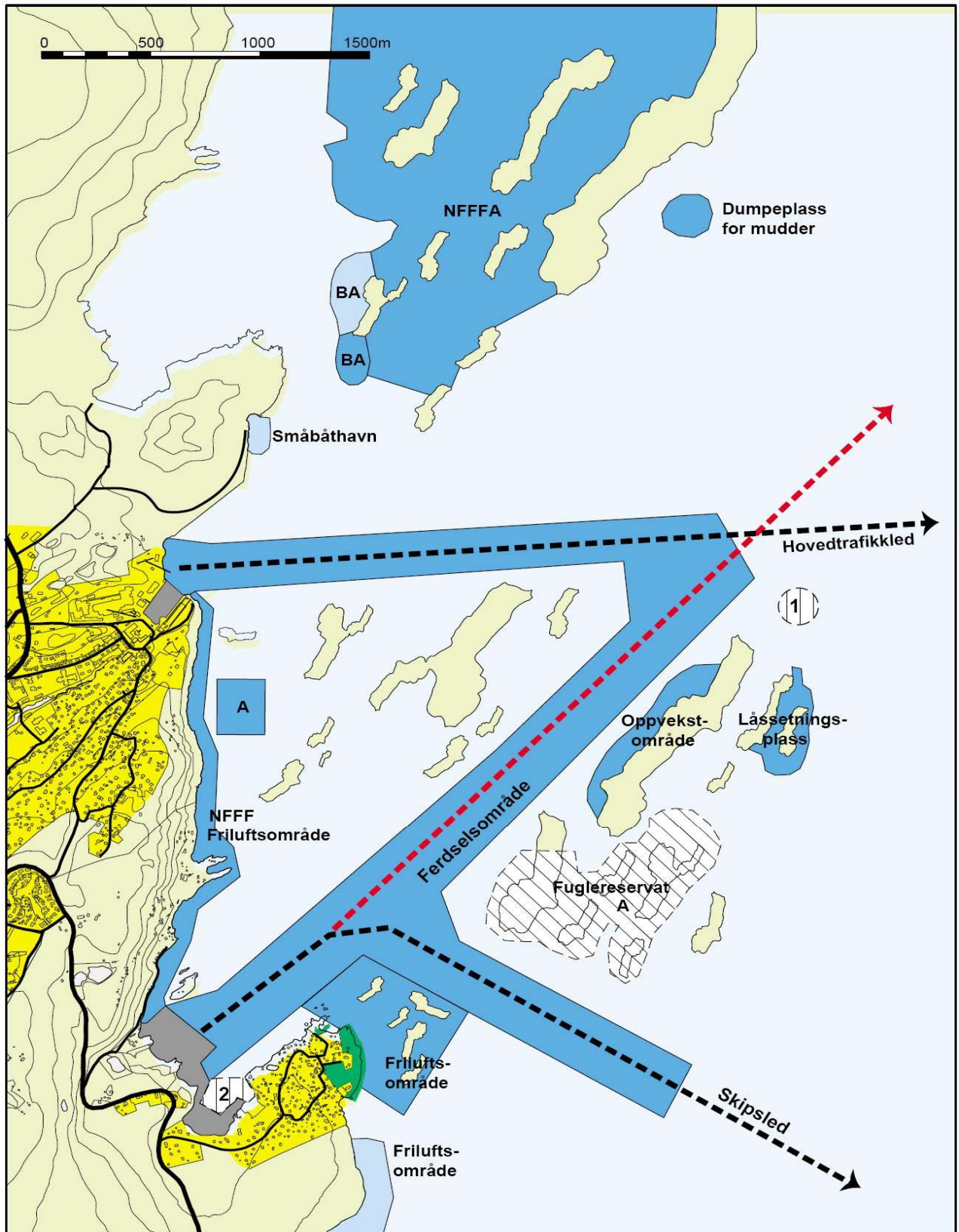
Kommuneplanens arealdel kan være et alternativ eller supplement til [naturvernloven](#) m.v. for å få vurdert lokalisering og innhold av vernetiltak i plansammenheng. Det kan ikke knyttes bestemmelser til kategorier etter pbl. § 20-4 første ledd nr. 5. Ved behov for sterkere arealstyring må områder vernes gjennom vedtak etter naturvernloven eller gjennom reguleringsplan.

Friluftsområde i sjø eller vassdrag har også sin parallell til «F» i LNF-område på land. Bruk av friluftsområde i sjø alene vil som regel ha tilknytning til friluftsområde eller byggeområde, (småbåthavn), på land. I vassdrag vil friluftsområde kunne være aktuelt for å sikre vannarealene til allmenn friluftsbuk. I et friluftsområde vil rettsvirkningen etter planen innebære at tiltak m.v. som vil være til ulempe for formålet, for eksempel bøyer og lignende, i utgangspunktet ikke kan plasseres der.













Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag skal legges til grunn ved planlegging i de områdene som berøres. Vassdragsbeltets avgrensning og forvaltning bør differensieres etter registrerte verneverdier og arealtilstand etter bestemmelsene i retningslinjene. Vannstrengen bør i kommuneplanens arealdel legges ut til naturområde, friluftsområde eller en kombinasjon av disse.

LNF-kategorien på land kan ikke splittes opp. Derfor vil sikringen av kantområdene og de vassdragsnære områdene mot inngrep og virksomhet i landbruket og stedbunden næring være noe begrenset. Men om nødvendig kan disse områdene etter vurdering båndlegges med sikte på regulering til f. eks. naturområde, friluftsområde eller friområde.

Figur 12. Eksempel på framstilling av arealbrukskategorier i sjø (plankart)



Figur 13. Eksempel på framstilling av arealbrukskategorier i sjø (tegnforklaring)

Nåværende	Framtidig	Forenklet utdrag av tegnforklaring
		1. BYGGEOMRÅDE
		Boliger
		Friområde
		Landfast akvakulturanlegg
		2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER
		LNF
		4. BÅNDLAGTE OMRÅDER
		Naturvernloven - sjøfuglreservat
		Kulturminneloven - 1. Fredet skipsvrak 2. Rester etter middelaldersk havneanlegg
		5. BRUK OG VERN AV SJØOMRÅDER
		NFFF; område for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske
		NFFFA; område for natur, friluftsliv, ferdsel, fiske og og akvakulturanlegg
		Fiskeinteresser; akvakulturanlegg (fisk)
		Fiskeinteresser; låssettingsplass
		Fiskeinteresser; oppvekstområde
		Friluftsområde
		Dumpeplass for mudder
		Småbåthavn
		Ferdselsområde
		6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET
		Skipsled
		Havn

### **Praktiske spørsmål til sjøområder**

Temakart og registreringer om for eksempel fiskeplasser vil være et nyttig grunnlagsmateriale som ledd i planleggingen. Det vil også være nyttig at det i planbeskrivelsen gis informasjon om f. eks. reguleringer (ferdsel, fartsgrenser) etter havne- og farvannsloven og annet lovverk av betydning for sjøområdene.

Ferdseleder mellom f. eks. oppdrettsanlegg i sjø og til land, og informasjon om at transport bare bør skje etter bestemte ruter av hensyn til å forebygge smitte og fiskesykdom, bør også så langt som mulig gå fram av kommuneplanen som viktig informasjon.

### **Praktiske spørsmål til vassdrag**

For vassdrag er det viktig å bruke kommuneplanen som redskap for å få en samordnet registrering, avveining og prioritering av aktuelle og fremtidige hensyn og arealbruksinteresser som knytter seg til vannressursene i en kommune.

Vurderingen av vassdragsressursene bør også ideelt samordnes med nabokommunene. Et slikt tematisk utgangspunkt vil sammen med en arealdel med fastlagt arealbruk og eventuelle bestemmelser gi et grunnlag for samordning med sektormyndighetene. Det kan også være til hjelp for kommunen selv i dens videre detaljplanlegging, enkeltsaksbehandling og virksomhet.

#### **4.3.6.3 Bestemmelser til områder for særskilt bruk eller vern av vassdrag og sjø (§ 20-4 andre ledd)**

Det er ikke anledning til å knytte bestemmelser til pbl. § 20-4 første ledd nr. 5. Men de øvrige arealbrukskategoriene i pbl. § 20-4 første ledd kan brukes så langt de passer. Til disse kategoriene kan det også knyttes bestemmelser. Videre kan tilsvarende bestemmelse innføres langs vassdrag etter pbl. § 20-4 andre ledd bokstav f).

Langs sjøen gjelder i utgangspunktet et generelt forbud mot bygging og anlegg mm. i 100-metersbeltet, jf. pbl. § 17-2. Byggeforbudet gjelder likevel ikke for bygninger m.v. som er nødvendige for nærmere bestemte næringer og offentlige formål, herunder fangst- og fiskerinæringen. Forutsetningen er at det er nødvendig å plassere bygningene m.v. i 100-metersbeltet, dvs. det må foretas en konkret vurdering for å fastslå om bygningene m.v. går inn under unntaket.

Akvakulturanlegg som henger sammen med tilsvarende anlegg på land legges ut som byggeområde etter pbl. § 20-4 første ledd nr. 1. Da kan bestemmelsene i pbl. § 20-4 andre ledd bokstav a) om reguleringsplan før utbygging og bokstav b) om blant annet utbyggingsrekkefølge, lokalisering innenfor området og om bygningers og anleggs størrelse og form, benyttes.

Det kan dermed:

- settes krav om reguleringsplan, og
- fastsettes rekkefølgebestemmelser og bestemmelser om selve lokaliseringen av anlegget og anleggets størrelse.

Vanligvis bør land og sjø reguleres under ett.

Havneområde som trekkes ut i sjø legges ut som byggeområde.

Områder for råstoffutvinning kan f.eks. være sand eller grusuttak (skjellsand) i sjø eller vassdrag. Her vil det kunne gis bestemmelser om:

- plankrav etter pbl. § 20-4 andre ledd bokstav a)

#### **Eksempel på bestemmelse om plankrav etter pbl. § 20-4 andre ledd bokstav a)**

##### **Bestemmelse til råstoffutvinning i sjø**

I område ... kan det ikke finne sted råstoffutvinning før området inngår i en reguleringsplan, eventuelt bebyggelsesplan.

#### **Eksempel på veiledende retningslinjer knyttet til pbl. § 20-4 første ledd nr. 5**

##### **Retningslinjer til vassdrag og sjøområder**

Retningslinjene under er kun av veiledende karakter, og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir i forhold til bestemmelsene ytterligere holdepunkt og føringer for praktisering av planen.

- Masseuttak i selve vassdraget er i utgangspunktet forbudt. Det kan likevel tillates når det er nødvendig for å stabilisere elveløpet samt hindre oppgrunning.
- Det bør beholdes en inngrepsfri kantvegetasjonssone på inntil x meter fra naturlig strandlinje.
- Våtmarksarealer langs vassdraget bør ikke dreneres eller fylles opp.
- Vassdragsnære arealer bør ikke avdekkes eller overflatebehandles, slik at det medfører fare for erosjon eller avrenning av overflatevann direkte til vassdraget.



## 4.3.7 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§ 20-4 første ledd nr 6)

[Gå til Innhold](#)

### 4.3.7.1 Arealbrukskategori

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

#### Plan- og bygningsloven (pbl.)

§ 20-4 første ledd nr. 6

"Arealdelen skal i nødvendig utstrekning angi:

(...)

6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet."

Fra [Kap 8.7.2 Koder, farger og symboler i kommuneplanens arealdel](#)

NORM FOR FRAMSTILLING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL - FARGE OG SKRAVUR									
AREALBRUK	SOSI OPLAREAL (FTEMA 1102)	NÅVÆRENDE (SOSI AREALST = 1)				FRAMTIDIG (SOSI AREALST = 2)			
		CMYK	RGB	PMS	Eksempel	CMYK	RGB	PMS	Eksempel
VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL § 20-4, 1. LEDD NR. 6)	(600)*	0-0-0-60	102-102-102	E 326-3		0-0-0-25	191-191-191	E 325-7	
Vegareal	610	0-0-0-60	102-102-102	E 326-3		0-0-0-25	191-191-191	E 325-7	
Parkering	620	0-0-0-60	102-102-102	E 326-3	P	0-0-0-25	191-191-191	E 325-7	P
Fotgjengerstrøk	(630)	0-0-0-40	152-153-153	E 325-6	FS	0-0-0-15	216-216-216	E 325-8	FS
Bilfritt trafikkareal	631	0-0-0-40	152-153-153	E 325-6	B	0-0-0-15	216-216-216	E 325-8	B
Gang- og sykkelareal	632	0-0-0-40	152-153-153	E 325-6	GS	0-0-0-15	216-216-216	E 325-8	GS
Terminal	640	0-0-0-60	102-102-102	E 326-3	TO	0-0-0-25	191-191-191	E 325-7	TO
Terminalbygg	641	0-0-0-60	102-102-102	E 326-3	TB	0-0-0-25	191-191-191	E 325-7	TB
Jernbanareal	650	0-0-0-60	102-102-102	E 326-3	J	0-0-0-25	191-191-191	E 325-7	J
Sporvegsareal	660	0-0-0-60	102-102-102	E 326-3	S	0-0-0-25	191-191-191	E 325-7	S
Flyplass	670	0-0-0-60	102-102-102	E 326-3	FP	0-0-0-25	191-191-191	E 325-7	FP
Havn	680	0-0-0-60	102-102-102	E 326-3	H	0-0-0-25	191-191-191	E 325-7	H

\*) Koder i {} brukes ved generalisering.

## Fra SOSI Plan 4.0

### 7.3.1 arealbruk OPLAREAL

#### arealbrukskategori (PBL § 20-4, 1. ledd)

SOSI-navn syntaksdefinisjon	Kodenavn	Definisjon/Forklaring	Kode
.DEF ..OPLAREAL H3			
	Viktige ledd i kommunikasjonsystemet	Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (PBL § 20-4, 1. ledd, nr. 6), (For generalisering)	600
	Veiareal		610
	Parkering		620
	Fotgjengerstrøk		630
	Bilfritt trafikkareal		631
	Gang- og sykkelareal		632
	Terminal		640
	Terminalbygg	Terminalbygg (Brukes spesielt i mer detaljerte kommunedelplaner og gjelder: Stasjonsbygning. Ekspedisjonsbygning på flyplass, havn, buss-terminal, godsterminal m.v. Andre bygninger som er nødvendige for terminaldriften)	641
	Jernbaneareal		650
	Sporveisareal		660
	Flyplass		670
	Havn		680

Arealbrukskategorien i pbl § 20-4 første ledd nr. 6 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet forutsetter videre oppfølging med detaljplaner for å gjennomføre arealbruk og tiltak. Kategorien er en permanent arealbruksreservasjon spesifisert for kommunikasjonsanlegg og tiltak av ymse slag. Det følger likevel av plan- og bygningslovens pbl. § 21 at unnlattelse av å regulere «Trafikkområder» innen 4 år kan aktualisere spørsmål om innløsning eller erstatning. (Se også [kap 4.7 Virkninger](#).)

Planen skal i nødvendig utstrekning vise:

- trafikksystem, herunder overordnet nett for kjøreveger
- trafikkterminaler
- havner
- flyplasser, sjøflyplasser
- jernbaner, bybaner
- overføringsanlegg for teletjenester
- overføringsanlegg for elektrisk kraft
- snøscooterveger, osv.

Gang- og sykkelveger, turveger og skiløyper kan omfattes av byggeområde eller båndlagte områder. De kan også være viktige ledd i kommunikasjonssystemet, hvis de er del av et mer overordnet gang-, sykkel- eller turvegnett. Det kan også vurderes i det enkelte tilfellet om disse formål kan innpasses i LNF-området, der de ikke kommer i konflikt med denne arealbrukskategorien. Anlegg og opparbeiding skjer da vanligvis etter private avtaler.

### **Avklaring av traséer og tiltak**

Som en del av planleggingen bør det på et tidlig tidspunkt tas kontakt med de sektormyndighetene og de tiltakshaverne som står for utbygging av Viktige ledd i kommunikasjonssystemene.

Foruten veg-, havne-, jernbane- og flyplassmyndigheter vil også kraftverk og telenettoperatører m.v. kunne gi opplysninger om planlagt eller forestående utbygging. Det vil lette saksbehandlingen i enkeltsaker vesentlig om aktuelle utbyggingsbehov kan nedfelles i kommuneplanen, med bestemmelser om vilkår for iverksetting av tiltaket. Slik kan det unngås at enkeltsaker må behandles som dispensasjonssak, for eksempel søknader om telemobilmaster m.v.

### **Nærmere om vegtraséer**

I de tilfeller planen skal fastlegge nye hovedvegtraséer forutsettes utredning med sammenlikning av alternative realistiske løsninger og deres konsekvenser. Bare det traséforslaget som ønskes vedtatt må inngå i arealdelen. Øvrig utredningsmateriale inngår i plangrunnlaget, men ikke som del av planen.

I de tilfeller det er flere alternative vegtraséer ute på høring, skal kun det alternativet som vedtas av kommunestyret vises på det endelige plankartet. Kommunestyret kan vedta bare ett alternativ.

Når veg går gjennom tettsteder, er det viktig at vegplanleggingen skjer i tilknytning til det øvrige planarbeid i tettstedet. Det innebærer at vegkontorenes framdrift for vegplanlegging må samordnes med kommunenes arealplanlegging.

Når framtidig vegtrasé ikke er avklart og dessuten ligger langt fram i tid, bør de aktuelle trasékorridorene sikres mot arealbruk som vil gjøre en senere vegbygging vanskelig. I tillegg bør korridorene vises på plankartet som retningslinje. Arealsikringen kan gjøres på to forskjellige måter:

- LNF-område uten bestemmelser om spredt bebyggelse (pbl. § 20-4 første ledd nr. 2). I så fall er det i utgangspunktet annet lovverk enn pbl. som styrer videre arealbruk. Eventuelle bygge- og anleggssaker må likevel behandles etter pbl. § 7 Dispensasjon og etter pbl. § 93 Tiltak som krever søknad og tillatelse. Denne metoden er derfor relativt sikker, men forutsetter at kommunen ikke gir noen dispensasjon i

veikorridoren. Metoden passer derfor ikke i kommuner som er åpne for å gi dispensasjon fra plan.

- Båndlegging (pbl. § 20-4 første ledd nr. 4) for regulering etter pbl. Slik båndlegging varer bare 4 år, og kan om nødvendig etter søknad forlenges med 2 år. Etter den tid faller båndleggingen bort, og arealet blir liggende som udisponert, med mindre det inngår i en tidligere vedtatt reguleringsplan. Det innebærer at reguleringsspørsmålet må være avgjort innen høyst 6 år. Båndlegging medfører etter dette et tidspress på traséavklaringen, og er en god metode hvis avklaringen skjer innen maks 6 år. Hvis avklaringen antas å være mer langsiktig, er det bedre å bruke LNF-område, jf nr. 1 ovenfor.

For områder som er aktuelle for selve veganlegget skal arealkategorien “Viktige ledd i kommunikasjonsystemet” brukes. Kategorien kan i tillegg også omfatte arealer som ikke er del av selve veganlegget, men som bør arealdisponeres i tilknytning til dette. Eksempler på dette kan være restriksjonsområde av støyhensyn eller som landskapsbuffer mot et byggeområde.

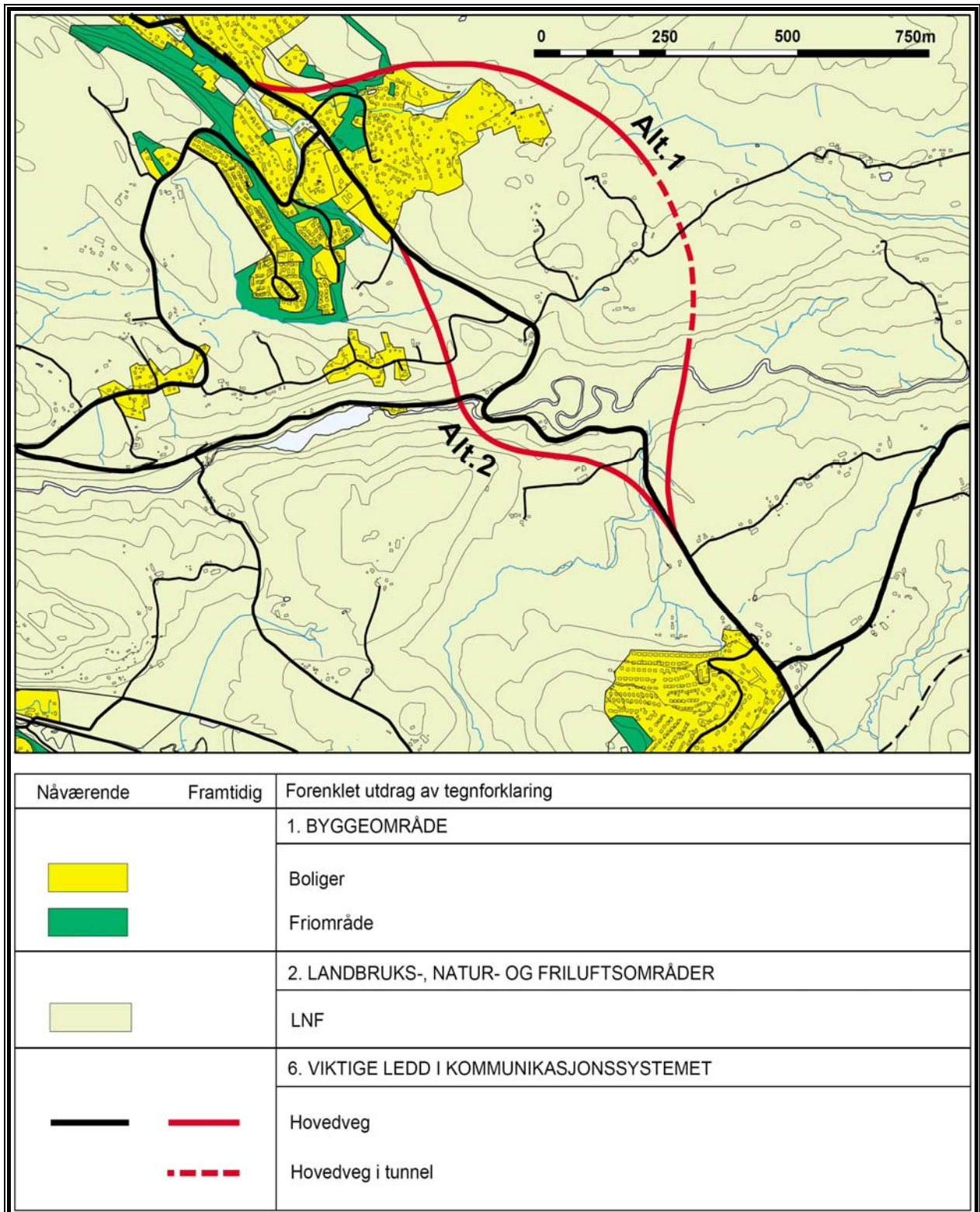
Byggegrenser kan innarbeides i planen som en del av formålet “Viktige ledd i kommunikasjonsystemet”, der plankartets målestokk gjør dette hensiktsmessig.

Byggegrensebestemmelsene i vegloven § 29 gjelder dersom ikke andre byggegrenser fastlegges i reguleringsplan. Der veglovens byggegrenser er tilstrekkelige kan det være praktisk å nøye seg med å vise dem på plankartet. Kommunen kan i tillegg i byggeområde f. eks. nytte bestemmelsene etter pbl. § 20-4 andre ledd bokstav b) siste punktum, slik at bebyggelsen trekkes lengre unna veien enn det som følger av vegloven § 29.

Samarbeid mellom Statens vegvesen, fylkesmannen og kommunen, herunder adgang for Statens vegvesen til å utarbeide og fremme utkast til oversiktsplan, er omtalt i pbl. § 9-4.

**Figur 14. Eksempel på vegplan som viser alternative traseer ved høring.**

Plankartforslag ved utlegging til offentlig ettersyn. Det endelige plankartet skal vise bare det alternativet som vedtas av kommunestyret.

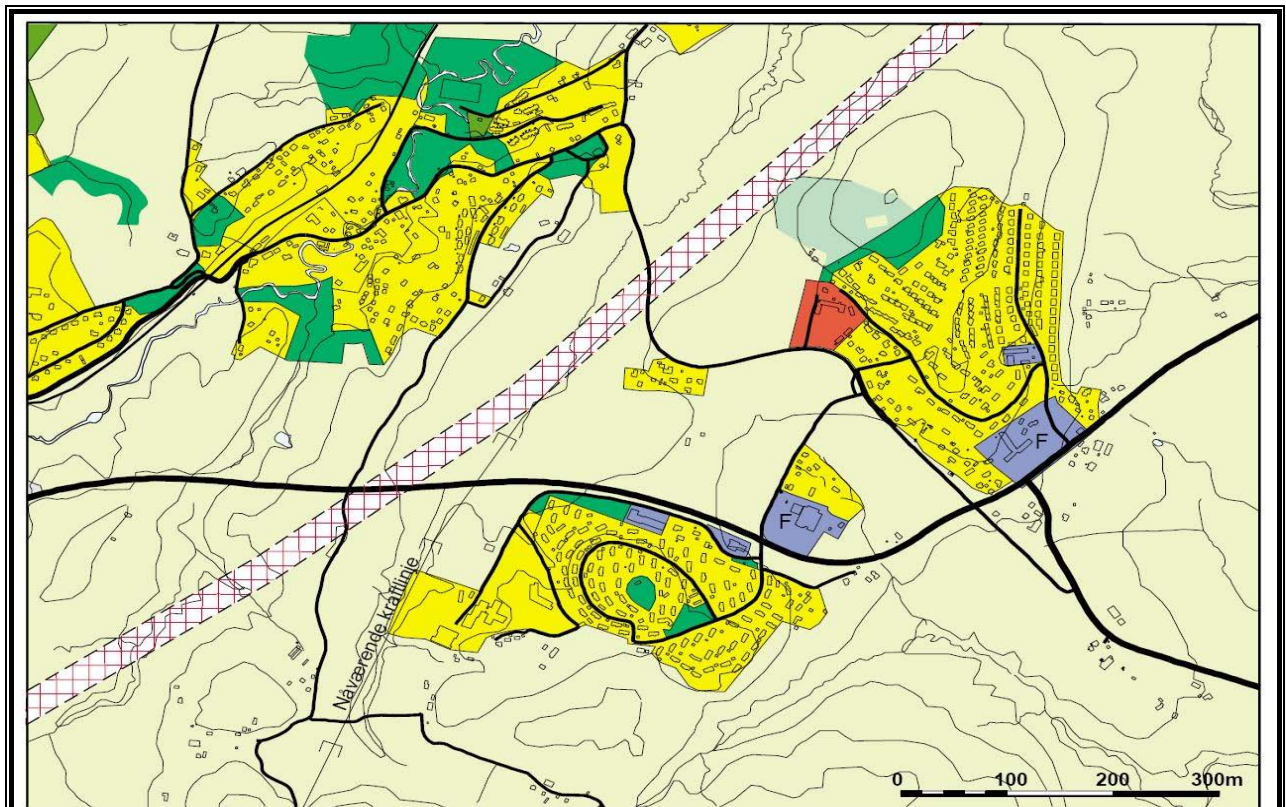






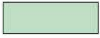
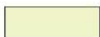


### **Nærmere om energioverføringslinjer**

Arealdelen til kommuneplanen kan nyttes til å fastlegge og sikre arealer for anlegg, linjetraséer m.v. for energiforsyning. De viktigste arealbrukskategoriene er pbl. § 20-4 første ledd nr. 1 Bygeområder, og første ledd nr. 4 Andre områder som er båndlagt eller skal båndlegges for nærmere angitte formål ..... Kategori første ledd nr. 6 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet kan brukes for å sikre og fastlegge traséer for større overførings- og linjeanlegg. Etter pbl. § 20-4 andre ledd kan det gis supplerende planbestemmelser.

**Figur 15. Eksempel som viser kraftlinje med tilhørende fareområde.**

Eksemplet viser eksisterende kraftlinje som skal utvides og legges om. Arealene til den utvidede / omlagte traséen båndlegges i arealdelen.



Nåværende	Framtidig	Forenklet utdrag av tegnforklaring
		1. BYGGEOMRÅDE
		Boliger
		Industri
		Forretning
		Offentlig bebyggelse (skoletomt)
		Friområde
		2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER
		LNF
		4. OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDLEGGES
		Område som skal reguleres til fareområde / kraftlinje
		6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET
		Hovedveg

### 4.3.7.2 Bestemmelser til viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§ 20-4 andre ledd)

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

#### § 20-4 andre ledd, bokstav g)

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

- g) For enkelte strekninger og enkelte tiltak på vegnettet kan fastsettes at det er tilstrekkelig at området inngår i bebyggelsesplan før anlegg settes i gang.»

Denne bestemmelsen gir muligheter for å behandle enkelte vegstrekninger eller veginnretninger etter bebyggelsesplan, når hovedtrekkene i strekningen er avklart gjennom kommuneplanen.

#### Eksempel på bestemmelse etter pbl. § 20-4 andre ledd bokstav g)

#### Bestemmelse til viktige ledd i kommunikasjonssystemet

Anlegg av gang- og sykkelveg langs RV.... på strekningen Landrotoppen - Hoelhøgda skal skje på grunnlag av bebyggelsesplan.

### 4.3.7.3 Håndtering av nasjonale retningslinjer for støy i kommuneplanen

Siden kommuneplanens arealdel fastlegger arealbruk, utbyggingsmønster og lokalisering av ulike tiltak er den et viktig redskap for både å forebygge og å løse støykonflikter. [Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(T-1442\)](#) skal legges til grunn ved arealplanlegging som blant annet omfatter veger, jernbaner, flyplasser, havner og terminaler i forhold til støyømfintlige områder og bebyggelse. Tilsvarende skal retningslinjen legges til grunn ved planlegging av støyømfintlige områder og bebyggelse i forhold til slike støykilder.

Etter retningslinjen skal det utarbeides støysonekart. Kommunen har ansvaret for å inkludere og synliggjøre støysonekart i kommuneplanen på en egnet måte, for eksempel på kommuneplanens arealdel, som eget temakart i kommuneplanen eller som tematisk kommunedelplan.



Støyende tiltak skal legges i tilstrekkelig avstand fra støyømfintlige områder og bebyggelse, f. eks. boligområder. De kan eventuelt søkes plassert slik i terrenget at de angitte støynormer ikke overskrides utendørs og innendørs.

Tilsvarende skal ny støyømfintlig arealbruk og bebyggelse lokaliseres slik i forhold til eksisterende anlegg at støynormene ikke overskrides. Støyutsatte arealer må legges ut til et arealbruksformål som ikke åpner for støyømfintlig bebyggelse eller bruk.

Dersom arealplanleggingen medfører at lokalisering og plassering av tiltak, anlegg og arealbruk likevel blir slik at det kan være behov for avbøtende tiltak, skal det som ledd i planleggingen foretas nødvendige støyvurderinger. Disse skal legges til grunn både for krav om opparbeidelse av støytiltak og for krav om utarbeidelse av detaljplan der dette i tilfelle er nødvendig.

Støysonekart vil være en viktig del av kommuneplandokumentene, og de vil være viktige som premisser for videre detaljplanlegging og eventuell byggesaksbehandling. Ytterligere holdepunkter kan finnes her:

- [Pbl. § 68 Byggegrunn. Miljøforhold](#), som gir grunnlag for å forby byggetiltak på grunn av vesentlig miljøuleppe som for eksempel støy.
- [Kap 4.3.9.2 Støy og luftforurensning](#).
- [Kap 5.3.15 Andre plantema, Forurensning](#).

Støysoner og støyutsatte områder kan også vises direkte på plankartet, og kan sammen med lokaliseringsbestemmelser til byggeområder og områder for spredt utbygging i LNF-områder binde opp hvor bebyggelse m.v. ikke er tillatt.

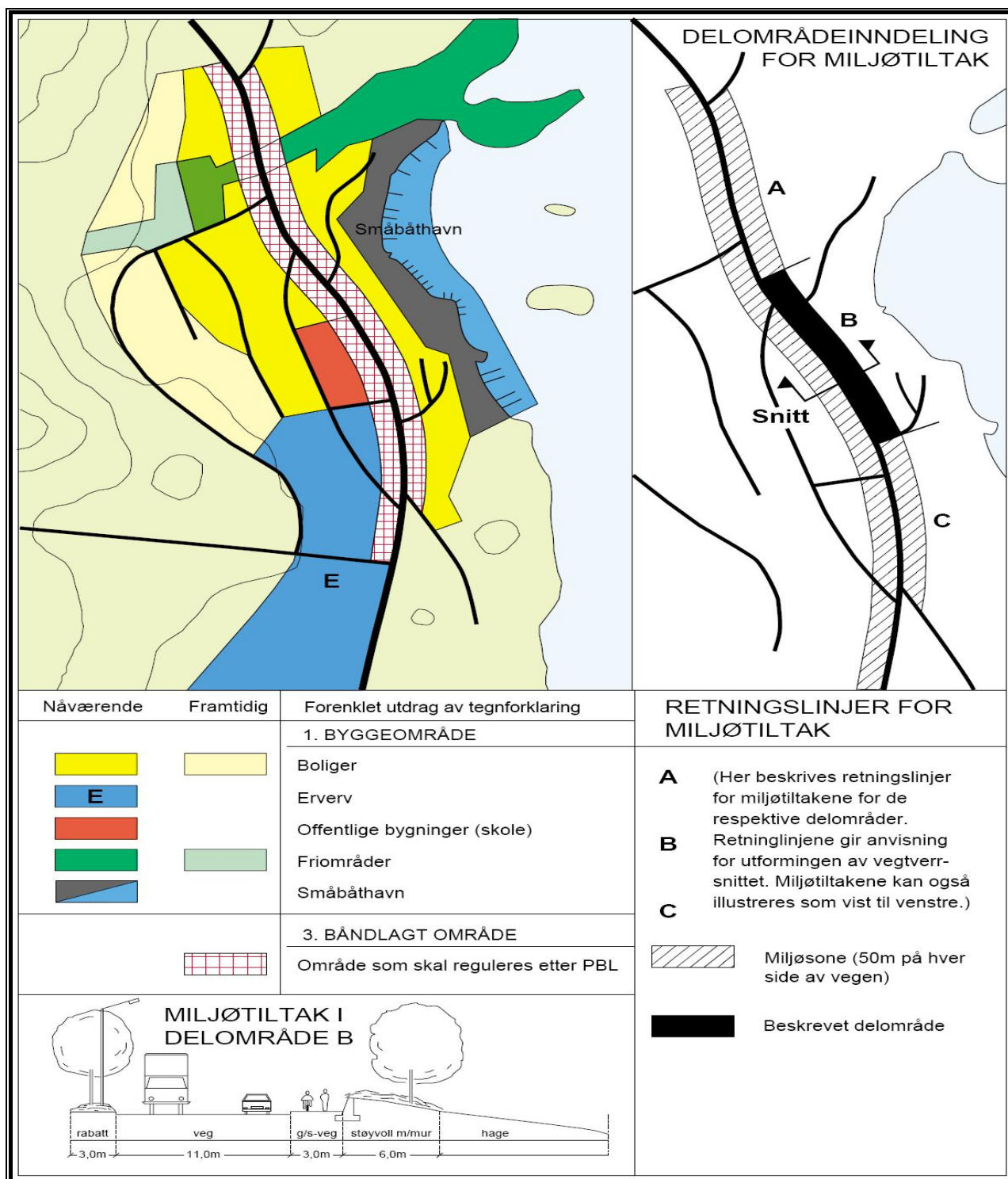
Adgangen til å gi bestemmelser om utformingen av bygninger og anlegg samt funksjonskrav til utearealer etter pbl. § 20-4 andre ledd bokstav b) og d) omfatter kun arealer til utbyggingsformål, dvs. byggeområder og områder for spredt utbygging i LNF. Nødvendige avbøtende tiltak som støyskjærmer, voller, fasadeisolering m.v. kan derfor bare fastlegges i arealdelen hvor disse arealbrukskategorier og bestemmelser er benyttet, og hvor de nevnte bestemmelser er tilstrekkelige for å sikre nødvendig støydemping. Hensiktsmessigheten av å fastlegge slike detaljer vil være avhengig av kartets målestokk.

Tiltakene må ellers fastlegges i etterfølgende detaljplan f.eks. for et veganlegg som er lagt ut som viktig ledd i kommunikasjonssystemet, en flyplass eller for et areal som er båndlagt med sikte på regulering til skytebane.

Pbl. § 20-4 andre ledd gir ikke samme adgang til å stille vilkår om opparbeidelsesplikt eller vilkår om å gjennomføre viste eller beskrevne støytiltak som pbl. § 26 om reguleringsbestemmelser. Det innebærer at det i tilfelle må stilles krav om reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Alternativt kan det stilles dispensasjonsvilkår eller krav i forbindelse med håndheving av pbl. § 68. Det blir formelt et dispensasjonsvilkår dersom det skal utføres tiltak hvor det er vesentlig miljølumpe, og dette kan avbøtes ved et konkret tiltak. For øvrig vil støyvurderingene og støybeskrivelsen som er gjort under kommuneplanleggingen være et retningsgivende grunnlag for utformingen av detaljplan.

**Figur 16. Illustrasjon av håndtering av støytiltak / miljøtiltak langs en sterkt trafik-  
 kert veg med utgangspunkt i en kommunedelplan**

Vegstrekningen har fått en miljøsone på 50 meter på hver side av vegen. Det er laget retningslinjer til de enkelte delområdene. Disse gir anvisning for utformingen av veggvernsnittet og legges til grunn for detaljutforming i etterfølgende reguleringsplan. Utformingen er også illustrert i veiledende snitt.



### 4.3.8 Generelle bestemmelser som ikke er knyttet til spesielle arealbrukskategorier

[Gå til Innhold](#)

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 andre ledd hjemler bestemmelser som ikke er knyttet opp mot spesielle kategorier etter første ledd, jf. bokstav e) om forbud mot nye eller vesentlig utvidelse av hytter, bokstav a) og bokstav f) med plankrav og byggeforbud i 100-metersbeltet langs vassdrag, og bokstav h) om at nærmere angitte arealer kan unntas fra rettsvirkning.

#### 4.3.8.1 Områder knyttet til 100-metersbeltet langs vassdrag

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

##### **§ 20-4. Arealdelen av kommuneplan - andre ledd bokstav a)**

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

- a) For områder avsatt til utbyggingsformål, områder for råstoffutvinning og for områder langs vassdrag inntil 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand kan fastsettes at arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål ikke kan finne sted før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan.»

Med vassdrag menes alle elver og bekker, innsjøer og andre vannsamlinger som har kontinuerlig tilløp.

Pbl. § 20-4 andre ledd inneholder to bestemmelser om 100-metersbeltet langs vassdrag, jf. nedenfor om bokstav a) og bokstav f).

Bokstav a) gir hjemmel til å sette krav om plan.

Bokstav f) gir hjemmel til å sette forbud mot nærmere bestemte bygge- og anleggstiltak.

Bokstav f) kan også nyttes innenfor LNF-områdene for å styre eller forby nærmere spesifiserte bygge- og anleggstiltak i landbruk. Bestemmelsen kan ikke brukes slik at den gjelder bygge- og anleggstiltak i landbruket generelt innenfor 100-metersbeltet. Et forbud må i så fall bare knytte seg til tiltak som er angitt i planbestemmelsene, og bestemmelsen må konkret spesifiseres hvilke tiltak det er forbud mot. Slik kan det bli prøvet gjennom planprosessen om de andre samfunnsinteressene som knytter seg til dette spesielt verdifulle beltet i disse tilfellene også må ha fortrinn i forhold til de bygge- og anleggstiltakene i land-

bruket som er bestemt angitt. Slike tiltak kan være driftsbygninger, landbruksveger, mikro- og minikraftverk og masseuttak.

#### Eksempel på bestemmelse om plankrav etter pbl. § 20-4 andre ledd bokstav a)

##### **Bestemmelse til vassdrag**

I dette området kan det langs ... vassdrag inntil 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, ikke finne sted spredt utbygging av boliger eller ervervsbebyggelse eller fritidsbebyggelse eller fradeling til slike formål før området inngår i reguleringsplan.

Bestemmelsene må presisere hvilke vassdrag, evt. vassdragsstrekninger, som går inn under plankravet, etter bokstav a) og forbudet etter bokstav f).

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

##### **§ 20-4. Arealdelen av kommuneplan - andre ledd bokstav f)**

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

- f) For områder langs vassdrag inntil 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand kan fastsettes at det skal være forbudt å sette i verk bestemt angitte bygge- og anleggstiltak.»

Det knytter seg ofte spesielle interesser til 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag både for allmennhetens bruk og som oppvekstmiljø for dyre- og planteliv. Det kan derfor ved bestemmelser til kommuneplanen fastsettes restriksjoner mot utbygging e.l. i dette beltet.

#### Eksempel på bestemmelse om byggeforbud i 100-metersbeltet etter pbl. § 20-4 andre ledd bokstav f)

##### **Bestemmelse til vassdrag**

I dette området er det forbudt å føre opp spredt bolig- og ervervsbebyggelse eller fritidsbebyggelse langs vassdrag inntil 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

### 4.3.8.2 Forholdet til 100-metersbeltet langs sjø

Det spesielle vern 100-metersbeltet langs sjøen hadde i strandplanloven er opprettholdt i plan- og bygningsloven. Loven inneholder derfor en egen bestemmelse om forbud mot oppføring av bygninger m.v. i dette beltet, pbl. § 17-2. Forbudet gjelder ikke tiltak som det av hensyn til driften av landbruk, fiske og fangst, Forsvaret, samferdsel m.v. er nødvendig å plassere i 100-metersbeltet. Se nærmere spesifiserte unntak i pbl. § 17-2 tredje ledd nr. 1, 2 og 3. De tiltak og anlegg som er unntatt i pbl. § 17-2 er ikke nødvendigvis de samme som de tiltak som faller inn under begrepet «stedbunden næring» i pbl. § 20-4 andre ledd bokstav c). Men begge bestemmelsene gjelder bygninger eller anlegg som krever en konkret lokalisering for å kunne tjene sin hensikt.

Forbudet gjelder ikke i tettbygde strøk og dersom:

- kommunen finner at deler av 100-metersbeltet langs sjøen bør nyttes til bygge- og anleggstiltak og legger området ut til byggeområde i kommuneplanen,
- strandområder legges ut til områder for råstoffutvinning,
- tiltak er i samsvar med bestemmelsene til LNF-områdene som åpnet for spredt utbygging og kravet om konkret lokalisering og omfang er ivarettatt,
- det foreligger reguleringsplan eller strandplan for det aktuelle området.

### Nærmere om strandplaner, fjellplaner og disposisjonsplaner etter tidligere lovgivning

Slike planers forhold til kommuneplanens arealdel er omtalt i denne brosjyren: [Innarbeiding av strandplan / fjellplan etter lov om planlegging i strandområder og fjellområder og i forhold til disposisjonsplaner etter vedtekt til bygningsloven \(1965f\) § 82.](#)

Hovedbudskapet i brosjyren er at plan- og bygningsloven § 119 om vedtak mv. etter tidligere lovgivning blant annet bestemmer at godkjent strandplan eller fjellplan etter lov om planlegging i strandområder og fjellområder kan gjennomføres etter plan- og bygningslovens ikrafttreden.

Dette gjelder også for godkjent disposisjonsplan i medhold av vedtekt til bygningsloven § 82 hvor gjennomføringen av planen er påbegynt før lovens ikrafttreden. Disposisjonsplaner etter bygningslovens § 82 gir i tilfelle grunneier mulighet til å bygge hytter slik som vist på planen. En disposisjonsplan regulerer ingen andre forhold.

Det er flere muligheter for å innarbeide en disposisjonsplan i kommuneplanens arealdel:

- Den kan avsettes som byggeområde. Jordloven trer da ut av kraft. Hvis det er ønskelig å ha styring med fradeling i området, kan det enten
  - gjøres vedtak om at jordloven i dette området fortsatt gjelder, eller
  - tas inn en forutsetning om at arealet mellom hyttene er landbruksområde.

- Den kan avsettes som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF), med bestemmelser om utbygging med lokalisering og omfang som angitt i den vedtatte disposisjonsplanen.

Endring av eksisterende strandplan eller fjellplan må skje etter bestemmelsene om reguleringsplan, jf. [Planavdelingen informerer nr. 2/97, sak 3](#). Artikkelen er gjengitt nedenfor. Ny arealdel gjelder uansett foran eldre strandplan eller fjellplan.

#### **RETTSVIRKNINGER AV GODKJENTE DISPOSISJONSPLANER ETTER VEDTEKTER TIL § 82 I BYGNINGSLOVEN AV 1965**

En fylkesmann stilte følgende spørsmål til Miljøverndepartementet:

1. Kan kommunen hindre grunneiere i å gjennomføre en påbegynt utbygging i.h.t. en godkjent disposisjonsplan ved å innføre regulerings- eller bebyggelsesplankrav, eller ved å legge arealet ut til LNF-områder?
2. Kan grunneier i tilfelle kreve erstattet forholdsmessige utgifter han har pådratt seg i tillit til at planen kunne gjennomføres, f. eks. utgifter til opparbeidelse av parkeringsplasser, veier, vannforsyningsanlegg m.v.?

Departementet svarte slik på henvendelsen:

##### "Vedrørende spørsmål 1

Det følger av plan- og bygningslovens (pbl) § 119 nr 1 annet ledd at godkjent disposisjonsplan i medhold av vedtekt til bygningslovens § 82 kan gjennomføres etter pbls ikrafttreden dersom gjennomføringen av planen var påbegynt før lovens ikrafttreden.

Av pbl § 20-6 tredje ledd fremgår det at kommuneplanens arealdel går foran eldre rikspolitiske bestemmelser, reguleringsplan og bebyggelsesplan, men faller bort i den utstrekning den strider mot slike bestemmelser som senere blir gjort gjeldende. Forutsetningen er imidlertid at "ikke annet er bestemt". Det kan f. eks. bestemmes at visse angitte reguleringsplaner skal gjelde foran arealdelen.

Disposisjonsplaner der gjennomføringen var igangsatt på ikrafttredelsestidspunktet for pbl har etter departementets mening ikke noe sterkere vern mot nyere planer enn eldre reguleringsplaner. Det følger av pbl § 119 nr 1 annet ledd at reguleringsplan hjemlet i bygningsloven som er endelig vedtatt før pbls ikrafttreden skal ha de samme virkninger som reguleringsplan i medhold av pbl.

Det følger da av pbl § 20-6 tredje ledd at arealdelen i nyere kommuneplaner vil gå foran eldre disposisjonsplaner. Kommunen kan dermed hindre grunneiere i å gjennomføre en påbegynt utbygging i henhold til en godkjent disposisjonsplan ved enten å innføre regulerings- eller bebyggelsesplankrav eller ved å legge arealet ut til LNF-område.

Når det gjelder forholdet mellom kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner viser vi for øvrig til vår uttalelse i Planavdelingen informerer 1989 nr 2 pkt 2 (vedlagt).

"Vedrørende spørsmål 2

Spørsmålet om erstatning beror på en konkret rettslig vurdering som må avgjøres av domstolene. En tidligere godkjent disposisjonsplan der utbygging var påbegynt ved pbls ikrafttreden må etter departementets oppfatning likestilles med en reguleringsplan, når det gjelder spørsmålet om eventuell erstatning."

### 4.3.8.3 Fritidsbebyggelse

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

**§ 20-4. Arealdelen av kommuneplan – andre ledd bokstav e)**

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

- e) For hele kommunen eller deler av den kan fastsettes at oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse ikke skal være tillatt.»

Denne bestemmelsen benyttes der det vil være aktuelt å sikre spesielle områder mot utbygging av fritidsbebyggelse. Det må presiseres at forbudet mot utvidelse kun kan gjøres gjeldende når utvidelsen er vesentlig.

**Eksempel på bestemmelse om forbud mot fritidsbebyggelse etter pbl. § 20-4 andre ledd bokstav e)**

**Bestemmelse om forbud mot fritidsbebyggelse**

I snaufjellområdene i kommunen, eller over kote 850, er det ikke tillatt å oppføre fritidsbebyggelse.

### Nærmere om vesentlig utvidelse og vesentlig endring av fritidshus

Kriteriet «vesentlig utvidelse» i pbl. § 20-4 andre ledd bokstav e), og begrepet «endres vesentlig» i pbl. § 17-2 andre ledd, er en videreføring av strandplanlovens hyttebestemmelser og hyttebestemmelsen i bygningslovens § 82 med vedtekter. Dette utgangspunktet er viktig for å klarlegge rekkevidden av hvor langt en kan gå i å fange opp endringer og utvidelser av bestående fritidsbebyggelse.

Praktiseringen av strandplanloven viser at det måtte temmelig omfattende endringer til for at et tiltak falt inn under forbudet. Tolkningen av hva som var en vesentlig endring måtte bygge på en konkret og objektiv vurdering av den aktuelle sak i forhold til lovens bestemmelser og formål.

Av tiltak som klart falt inn under forbudet var bygningsmessige endringer som også tok sikte på endring av bruksformålet, f.eks. fra naust til hytte, eller fra hytte til helårshus.

Dersom arbeidene ikke var knyttet til en endring av formålet, slik at ombyggingen eller utvidelsen var innenfor samme formål, måtte saken vurderes konkret.

På den ene side ble det antatt at en dobling av bygningsarealet for en allerede stor hytte var vesentlig, mens et ubetydelig hyttetilbygg falt utenfor. Mellom disse ytterpunkter måtte hver enkelt sak vurderes samlet i forhold til loven.

Viktige momenter i vurderingen var arealdisponeringen i området, f. eks. om konsekvensene for belastningen, (trafikk-, parkeringsbehov og ferdsel generelt), i området, og for forurensningssituasjonen. Det måtte også bero på en konkret vurdering om det skulle legges avgjørende vekt på tilbyggets størrelse i seg selv, eller om det skulle sees i forhold til eksisterende bygg.

Det ble antatt at utvidelse fra en hytte som kunne betjene en familie, til hytte som kunne betjene to familier, var vesentlig utvidelse i de tilfelle hvor hytta objektivt endret karakter fra enfamiliehytte til flerfamiliehytte. I andre tilfeller ble tilbyggets størrelse ansett som avgjørende. Også summen av flere mindre utbygginger kunne medføre at ytterligere utvidelse ble ansett som vesentlig, selv om tiltaket i seg selv var lite.

Dersom det ble avgjort at tilbygget representerte en vesentlig endring, slik at det ble fanget opp, ville det likevel være anledning til å godkjenne tiltaket ved dispensasjon. Forutsetningen var at det måtte foreligge «særlige grunner».

De samme momentene vil fortsatt være relevante for vurderingen av om tilbygg eller påbygg faller inn under forbudet i pbl. § 17-2, eller etter bestemmelsen i pbl. § 20-4 andre ledd bokstav h). Kommunen kan ikke innføre strengere bestemmelser f. eks. ved å sløyfe vesentlighetskravet i bestemmelser til kommuneplanens arealdel, pbl. § 20-4 annet ledd bokstav e). Men der det i kommuneplanens arealdel er fastsatt en bindende arealbruk etter pbl. § 20-4 første ledd som ikke inkluderer fritidsbebyggelse, vil både nye hytter, utvidelse av eksisterende hytter og bruksendring av andre bygninger til fritidsformål være i strid med planen, jf. pbl. § 20-6 andre ledd.



#### 4.3.8.4 Områder unntatt rettsvirkning

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

##### **§ 20-4. Arealdelen av kommuneplan - andre ledd bokstav h)**

”Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

h) For nærmere angitte arealer kan fastsettes at angivelse av arealbruk etter første ledd ikke skal ha rettsvirkninger etter § 20-6 andre ledd. Planen vil i tilfelle heller ikke ha virkning etter § 20-6 tredje ledd.”

Dersom det i enkelte områder er konflikter som trenger mer tid for bearbeiding, eventuelt videre utredning, kan området unntas fra rettsvirkning. Det må i så fall først avklares at det aktuelle området ikke har betydning for de øvrige deler av planen, jf. pbl. § 20-5 fjerde ledd (se også [kap 4.7.1 Rettsvirkninger](#)).

Følgen av et slikt vedtak vil være at kommunen innenfor området ikke vil kunne styre arealbruk med hjemmel i plan- og bygningslovens kap VI, jf. pbl. § 20-6. Plan- og bygningslovens øvrige bestemmelser og sektorlovene vil fortsatt gjelde.

##### **Eksempel på bestemmelse om unntak fra rettsvirkning etter pbl. § 20-4 andre ledd bokstav h)**

##### **Bestemmelse om arealer uten rettsvirkning (områdene må angis)**

I dette området skal planen ikke ha rettsvirkning etter pbl. § 20-6 andre ledd.

## 4.3.9 Diverse temaer

[Gå til Innhold](#)

### 4.3.9.1 Forebyggende beredskapsplanlegging

Forebyggende beredskapsplanlegging bør sees i sammenheng med den ordinære kommuneplanleggingen. Kommunen bør utrede risiko- og sårbarhetsfaktorer i forbindelse med arealplanleggingen. Formålet er å gi kommunen et redskap for å utarbeide eventuelle krise- og beredskapsplaner. Kommunen kan risikere at fylkesmannen reiser innsigelse hvis ikke beredskapshensyn er tilstrekkelig ivarettatt i kommune- og reguleringsplaner.

### 4.3.9.2 Støy og luftforurensning

Støy- og luftforurensning bør vises i kommuneplanen. Grenseverdier for lokal luftforurensning og støy er fastsatt i [forurensningsforskriften](#), fastsatt i medhold av [forurensningsloven](#). Forskriften har som formål å fremme menneskers helse og trivsel ved å sette minstekrav til luftkvalitet og støynivå og sikre at disse blir overholdt.

Forskriften utløser kartlegging av miljøtilstanden og pålegger tiltak overfor eksisterende miljøproblemer i de områdene der grenseverdiene overskrides. Ut fra hensyn til helse og trivsel bør luftforurensnings- og støynivå reduseres til lavere nivåer enn hva grenseverdiene her angir. Grenseverdiene er derfor å betrakte som minstekrav i forhold til eksisterende virksomhet.

For planlegging av ny virksomhet eller nye anlegg og for eksisterende virksomhet der annet regelverk kommer til anvendelse, skal strengere miljønormer, uttrykt for eksempel gjennom retningslinjer til plan- og bygningsloven, byggeforeskriftene, retningslinjer for industristøy m.v., legges til grunn.

Kartlegging av forholdene vil kunne være en viktig kilde til å fastsette luft- og støysonekart, slik at de områdene som er sterkest belastet blir synliggjort. Kommunen vil da kunne ta sine forholdsregler ved nyetablering.

Soner for støy- og luftforurensningsutsatte områder kan vises på temakart eller eventuelt direkte i kommuneplanens arealdel.

Se ellers [pkt 4.3.7.3 Håndtering av nasjonale retningslinjer for støy i kommuneplanen](#).

### 4.3.9.3 Vindkraftanlegg



Anbefalinger om planlegging for vindkraftanlegg fins i [T-1458 Retningslinjer for planlegging og lokalisering av vindkraftanlegg](#). Retningslinjene er utgitt i samarbeid mellom Olje- og energidepartementet og Miljøverndepartementet. I det følgende gjengis utdrag fra retningslinjene som gir føringer for avklaring av vindkraft i kommuneplanens arealdel. I tillegg gis utfyllende anbefaling om valg av arealbrukskategorier og tilhørende SOSI-koder.

Retningslinjene legger opp til at regionale planer (fylkesdelplaner) vil være godt egnet til overordnede og helhetlige vurderinger av aktuelle områder. Slike planer vil styrke grunnlaget for en hensiktsmessig planlegging og lokalisering av vindkraftanlegg. Godkjent regional plan er blant annet retningsgivende for kommunal planlegging.

Der en regional plan angir områder hvor konfliktpotensialet ved etablering av vindkraftanlegg vurderes å være akseptabelt, bør dette tas hensyn til ved revisjon av kommuneplanens arealdel.

I områder som i regional plan er angitt som spesielt konfliktfylte i forhold til utbygging av vindkraft, bør det i kommunale oversiktsplaner som hovedregel heller ikke legges til rette for slik utbygging.

Bare i særlige tilfeller vil det være aktuelt å utarbeide egne kommunedelplaner for vindkraft. Dette kan være i situasjoner hvor kommunen positivt ønsker å legge til rette for en betydelig vindkraftutbygging, eller det foreligger flere konkrete utbyggingsprosjekter, men hvor det ikke foreligger eller er igangsatt arbeid med regional plan.

I fylker hvor det pågår arbeid med en regional plan for vindkraft bør kommunene ta kontakt med fylkeskommunen for å samordne sin kommuneplanrevisjon med det pågående regionale planarbeidet.

Områder som i regional plan er angitt som å ha akseptabelt konfliktpotensial, vil normalt være LNF-områder i kommuneplanens arealdel. For å synliggjøre områdene som kan være aktuelle for senere regulering til vindkraftformål, kan det enten utarbeides et tema-kart som viser disse områdene eller de aktuelle LNF-områdene kan markeres på kommuneplankartet med en skravur. En slik markering vil imidlertid ikke være juridisk bindende for arealbruken.

Dersom kommunen ønsker å utarbeide en kommunedelplan for konkrete planlagte vindkraftprosjekter, eller eventuelt innarbeide konkrete prosjekter i kommuneplanens arealdel, bør anleggene vises som byggeområde eller som område som skal båndlegges for nærmere angitte formål, jf. plan- og bygningsloven § 20-4 første ledd nr. 1 og nr. 4. Det mest

hensiktsmessige vil være å betegne området som byggeområde (område for vindkraftanlegg) og samtidig vise til reguleringplikten etter § 23 nr. 1, jf. kapittel 6. Dersom vindkraftanlegget legges ut som båndlagt område i arealdelen, utløser dette krav om at området må reguleres innen 4 år, eventuelt med 2 års forlengelse.

Supplerende anbefalinger for arealbrukskategorier og tilhørende SOSI-koder: I kommuneplanens arealdel kan vindkraftanlegg legges ut på to måter:

1. Byggeområde etter pbl § 20-4 første ledd nr. 1. Området betegnes Område for vindkraft (SOSI REGFORM kode 693) Dette er et underformål under spesialområder etter pbl § 25 første ledd nr 6, som kan inngå i byggeområdekategorien i kommuneplanens arealdel. Til området kan det knyttes bestemmelser etter pbl § 20-4 andre ledd bokstav a) med krav om reguleringsplan.
2. Båndlegging etter pbl § 20-4 første ledd nr. 4, Område som skal reguleres etter pbl (SOSI OPLAREAL kode 470). Båndlagt område i arealdelen utløser krav om at området må reguleres innen 4 år, eventuelt med 2 års forlengelse. Se også [kap 4.3.5 Båndlagt område](#).

Ordinært vil vindkraftanlegg være større tiltak som også omfattes av reguleringsplikt etter pbl § 23 nr. 1.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner som angir områder for utbygging av vindkraft etter § 20-4 omfattes av bestemmelsene i forskriften om konsekvensutredninger. For slike planer skal antatte virkninger av utbygging av vindkraft utredes på et overordnet nivå. Detaljerte utredninger gjøres på prosjektnivå i konsekvensutredning og søknad om konsesjon etter energiloven.

I arbeidet med kommunale oversiktsplaner for vindkraft bør kommunen også ta hensyn til de føringer som er gitt i lokale energiutredninger og eventuelle klima- og energiplaner.

Det vises for øvrig til [T-1458 Retningslinjer for planlegging og lokalisering av vindkraftanlegg](#).

#### 4.3.9.4 Små vannkraftverk

I den senere tid har det blitt stor oppmerksomhet omkring etablering av private vannkraftverk i mindre vassdrag, såkalte mikro-, mini- og småkraftverk.

Definisjon på små kraftverk:

- Mikrokraftverk: Installert effekt mindre enn 100 kW (<0,1 mW)
- Minikraftverk: Installert effekt mellom 100 og 1 000 kW (0,1 - 1 mW)
- Småkraftverk: Installert effekt 1-10 MW

Småkraftverk må behandles i Samlet plan for vassdrag før det kan søkes konsesjon, mens mikro- og minikraftverk går under konsesjonsgrensen. Alle de tre typer kraftverk må forutsettes å være av en slik størrelse at de betraktes som tiltak som krever byggetillatelse etter pbl. § 93. (Jf likevel unntak fra byggesaksbehandling SAK § 5 nr. 2 for tiltak som har konsesjon ifølge energilovgivningen.)

I arealdelen til kommuneplan kan alle tre typer små kraftverk legges ut som byggeområde etter pbl § 20-4 første ledd nr. 1. Området betegnes Annet byggeområde (SOSI OPLAREAL kode 190), og spesifiseres i OPAREALUTDYP som Område for små vannkraftanlegg. Til området kan det knyttes bestemmelser etter pbl § 20-4 andre ledd bokstav a) med krav om reguleringsplan. Denne løsningen innebærer at kommuneplanens arealdel (herunder kommunedelplan) omfattes av bestemmelsene i forskriften om konsekvensutredninger. For slike planer skal antatte virkninger av utbygging av vannkraft utredes på et overordnet nivå. Detaljerte utredninger gjøres på prosjektnivå i søknad om konsesjon og eventuell konsekvensutredning.



Små kraftverk i forhold til LNF-kategorien (Hentet fra veileder [T-1443 Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss](#) fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet):

- Mikro- og minikraftverk (mindre enn 1 MW installert effekt) faller innenfor LNF-kategorien hvis anlegget i det vesentlige forsyner garden med egen energi.
- Mikro- og minikraftverk faller utenfor LNF-kategorien hvis anlegget i vesentlig grad produserer energi for viderealg.



Småkraftverk med installert effekt 1-10 MW vil gjerne være slik at energien dels brukes til landbruksproduksjon og dels omsettes i markedet. For disse må det kreves dispensasjon fra LNF-kategorien hvis de ikke legges ut som byggeområde, se ovenfor.

Det vises ellers til [Retningslinjer for små vannkraftverk](#). Retningslinjene er utgitt av Olje- og Energidepartementet i samråd med Miljøverndepartementet. De er primært til bruk ved utarbeidning av regionale planer og ved NVE's konsesjonsbehandling, men gir også holdepunkter for kommuneplanleggingen.

NB! Prosesskapitlet (tidligere kap 4.4 Planprosessen og planbehandlingen) er delt i to:

- Kap 4.4 Planprosess og saksbehandling før høring og offentlig ettersyn
- Kap 4.5 Saksbehandling fra og med høring og offentlig ettersyn.

## 4.4 Planprosess før høring og offentlig ettersyn

[Gå til Innhold](#)

Dette kapitlet dekker kommuneplanprosessen fram til planforslaget er klart til å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til pbl § 20-5 annet ledd.

Høring og offentlig ettersyn og påfølgende saksbehandling av planforslaget fram til endelig vedtak er omtalt i kap 4.5.

### 4.4.1 Kommuneplansystemet etter lovens intensjoner

Kommuneplanen skal etter plan- og bygningslovens intensjoner til enhver tid være aktuell. Den skal omfatte alle virksomhetsfelt, også statens og fylkeskommunenes ansvarsområder søke å samordne horisontalt og vertikalt.

Kommuneplanen skal nedfelles i bestemte plandokumenter:

- Langsiktig del (stort sett samfunnsdelen) som skal ha målene som legges til grunn for utviklingen av kommunen, retningslinjer for egen, fylkets og statsetatenes planlegging, samt en arealdel som skal utformes som et hensiktsmessig arealforvaltningsverktøy.
- Kortsiktig del (stort sett virksomhetsdelen), som utgjør en samordnet handlingsplan. Planen er en samlet vurdering av de enkelte sektorer planer om virksomhet og tiltak rettet mot gjennomføring. Handlingsfullmakter gis i årsbudsjett og enkeltsaker.

Kommuneloven pålegger kommunene å utarbeide og årlig rullere økonomiplaner, som stort sett tilsvarer den 4-årige virksomhetsdelen til kommuneplanen. Også denne skal ligge til grunn for all annen planlegging i kommunen.

I tillegg til ovenstående obligatoriske planer kommer særlovenes «plankrav» og en del departementers krav om spesielle planer for at kommunen skal bli tilskuddsberettiget i forhold til ulike tiltakstyper.

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

## **§ 20-2. Organisering av kommuneplanarbeidet**

«Kommunen organiserer kommuneplanarbeidet i samsvar med reglene i §§ 9-1, 9-2 og 9-3. Den oppretter de utvalg og treffer de tiltak som synes nødvendig for samordning, samarbeid og samråd etter § 16. Fylkeskommunen skal så langt det er mulig gi kommunen planfaglig hjelp og rettledning.

Kommunen skal på et tidlig tidspunkt under forberedelsen søke samarbeid med offentlige myndigheter, organisasjoner m.v. som har særlige interesser i kommuneplanarbeidet.»

## **§ 9-1. Planleggingsmyndigheter i kommunen**

«Kommunestyret skal ha ansvaret for og ledelsen av kommuneplanleggingen og arbeidet med reguleringsplaner i kommunen. I hver kommune skal det være et fast utvalg for plansaker. Kommunestyret skal peke ut en etatssjef eller annen tjenestemann som skal ha særlig ansvar for å ivareta barns interesser når det faste utvalget etter denne paragraf utarbeider og behandler forslag til planer.»

## **§ 9-2. Planadministrasjonen i kommunen**

«Lederen av kommunens administrasjon skal ha det administrative ansvar for kommunens planleggingsoppgaver etter loven.»

## **§ 9-3. Samarbeidsplikt for andre offentlige organer**

«Organer som har oppgaver vedrørende ressursutvikling, vernetiltak, utbygging eller sosial og kulturell utvikling innenfor kommunens område, skal gi kommunen nødvendig hjelp i planleggingsarbeidet.

Slike organer skal etter anmodning fra kommunen delta i rådgivende utvalg som kommunestyret oppretter til å fremme samarbeid om planleggingsvirksomheten.

Etter at formannskapet og vedkommende organ har uttalt seg, kan departementet frita fylkeskommunalt eller statlig organ fra å delta i slike samarbeidsutvalg»

## **§ 10-1. Kommunens oppgaver og samarbeidsplikt**

«Kommunen skal utføre de gjøremål som er lagt til den i denne lov, forskrift og vedtekt, og føre tilsyn med at plan- og bygningslovgivningen holdes i kommunen.

Plan- og bygningsmyndighetene skal søke samarbeid med andre offentlige myn-



digheter som har interesse i saker etter plan- og bygningsloven og innhente uttalelse i spørsmål som hører under vedkommende myndighets saksområde.»

#### **§ 16-1. Samråd, offentlighet og informasjon**

«Planleggingsmyndighetene i stat, fylkeskommune og kommune skal fra et tidlig tidspunkt i planleggingsarbeidet drive en aktiv opplysningsvirksomhet overfor offentligheten om planleggingsvirksomheten etter loven. Berørte enkeltpersoner og grupper skal gis anledning til å delta aktivt i planprosessen.

Ved kunngjøring av planutkast etter §§ 18, 20-5 og 27-1 skal det gjøres oppmerksom på om det foreligger alternative utkast til planen i medhold av denne lov som ikke har vært eller vil bli kunngjort.

Det skal i tilfelle også opplyses at de er tilgjengelige på planmyndighetenes kontor.

Enhver har hos vedkommende myndighet rett til å gjøre seg kjent med alternative utkast til planer som nevnt i annet ledd og med de dokumenter som ligger til grunn for planutkastene med de unntak som følger av offentlighetsloven §§ 5a eller 6.»

#### **§ 16-2. Krav om konsekvensutredning for planer med vesentlige virkninger**

«For fylkesplaner og kommuneplaner som fastsetter retningslinjer eller rammer for fremtidig utbygging, samt for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn, gjelder bestemmelsene om konsekvensutredninger i kapittel VII-a i tillegg til saksbehandlingsbestemmelsene i § 19-4, § 20-5, § 27-1 og § 27-2. »

## 4.4.2 Kommuneplanlegging som strategisk og gjennomføringsrettet prosess

[Gå til Innhold](#)

Kommunenes arealplanlegging berører de fleste samfunnssektorer og er ofte preget av sterke målkonflikter mellom ulike hensyn. Plan- og bygningsloven gir i første rekke rammebestemmelser som fordeler myndighet og oppgaver, samt fastsetter prosessregler for planleggingen. Det er praktiseringen av loven og hvordan man utformer arealplanen og bruker den som styringsverktøy i en lokalpolitisk hverdag som avgjør i hvilken grad lang-siktige miljø- og samfunnshensyn blir integrert, synliggjort og fulgt opp.

Kommuneplanprosessen bør brukes til å diskutere hvilken utvikling kommunen som samfunn ønsker, og som en konsekvens av dette, hvilken utvikling kommunen ønsker i sin arealbruk / forvaltning. Kommunen bør også bruke denne prosessen til å vurdere behovet for revisjon av eldre kommunedelplaner og detaljplaner.

Et aktuelt samfunns mål vil kunne være tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Dette innebærer at omgivelsene, bygninger, uteområder og andre anlegg lokaliseres og utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som overhode mulig. Noe som betyr å tilrettelegge for at alle, inklusive bevegelseshemmede, orienteringshemmede (synshemmede, hørselshemmede, psykisk utviklingshemmede) og miljøhemmede (allergikere, astmatikere), skal kunne bruke omgivelsene.

Kvalitativt gode arealplaner må forvaltes riktig dersom de skal gi den interesseavklaring og forutberegnlighet som plan- og bygningsloven forutsetter. Det er i siste instans oppfølging av planene og vedtak i byggesakene som avgjør utviklingen i kommunen. Det er derfor viktig at kommunen også i sin overordnede planlegging gjennom å tilpasse planprosessen til lokale behov, ressurser og interesser, legger til rette for at planintensjonene kan følges opp også gjennom byggesaksbehandling og gjennomføring til et godt sluttresultat. Videre bør oppsummerende bakgrunnsdata og erfaringer fra praktisk gjennomføring tilbakeføres og synliggjøres når målsettingene skal formuleres.

Mange kommuner har integrert miljø i det ordinære plan- og styringssystemet.

### 4.4.3 Organisering av kommuneplanarbeidet

[Gå til Innhold](#)

Plan- og bygningsloven bygger på prinsippene om lokal folkevalgt styring, desentralisering av myndighet, samt medvirkning fra befolkningen og berørte fagorganer. Det innebærer i praksis at kommunen skal drive den lovbestemte planprosessen og fatte vedtak. Kommunen skal søke samarbeid med berørte organer og andre som har interesser i planarbeidet, slik at interessene til enkeltpersoner, organisasjoner, kommunale organer og statlige fagmyndigheter blir ivaretatt.

Flere bestemmelser i loven legger føringer for planprosessen i sin helhet, mht organisering av planarbeidet, samarbeid og deltakelse, samt planbehandling. I tillegg til saksbehandlingsbestemmelsene i pbl. § 20-5 finnes planleggingens rammeverk i de generelle bestemmelsene og i særbestemmelsene tilknyttet det enkelte plannivå. Organiseringen av kommuneplanarbeidet er kommunens ansvar, og kommunen skal selv finne fram til egnete metoder mht samordning, samarbeid og samråd.

Kommunene står fritt i å organisere planprosessen i forhold til kommunale organer. Organiseringen må tilpasses forholdene i den enkelte kommune. Det vanlige er at det politiske framdriftsansvaret blir lagt til formannskapet som kommuneplanutvalg. Det administrative arbeid med planen er rådmannens ansvar. Framdriften av arbeidet bør forankres i rådmannens ledergruppe. I større kommuner bør det utpekes en person som på rådmannens vegne koordinerer arbeidet med planen. Arbeidet for øvrig bør være lagt til kommunens ordinære linjeorganisasjon.

Kommunen har plikt til å samarbeide med interesserte parter. Statlige fagmyndigheter, fylkeskommune og eventuelt nabokommune har på sin side plikt til å bidra i planarbeidet. Loven legger opp til at avklaring med andre myndigheter og andre plannivåer skal finne sted så tidlig som mulig i planprosessen.

Det er lagt til kommunene å fatte endelig planvedtak så lenge det skjer innenfor de rammer og retningslinjer som er gitt fra nasjonalt og regionalt nivå. Berørte statlige fagorgan og fylkeskommune har en rolle for å ivareta nasjonale og regionale interesser, og har adgang til å gjøre innsigelse der kommunale planer er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser. Nabokommune har også innsigelsesrett. For å hindre omkamp bør det likevel ikke fremmes innsigelse mot forhold som det har vært fremmet innsigelse mot eller kunne vært fremmet innsigelse mot i tidligere plan når denne er mindre enn ti år gammel. Det går fram av [rundskriv T-2/04 Endringer i plan- og bygningsloven](#).

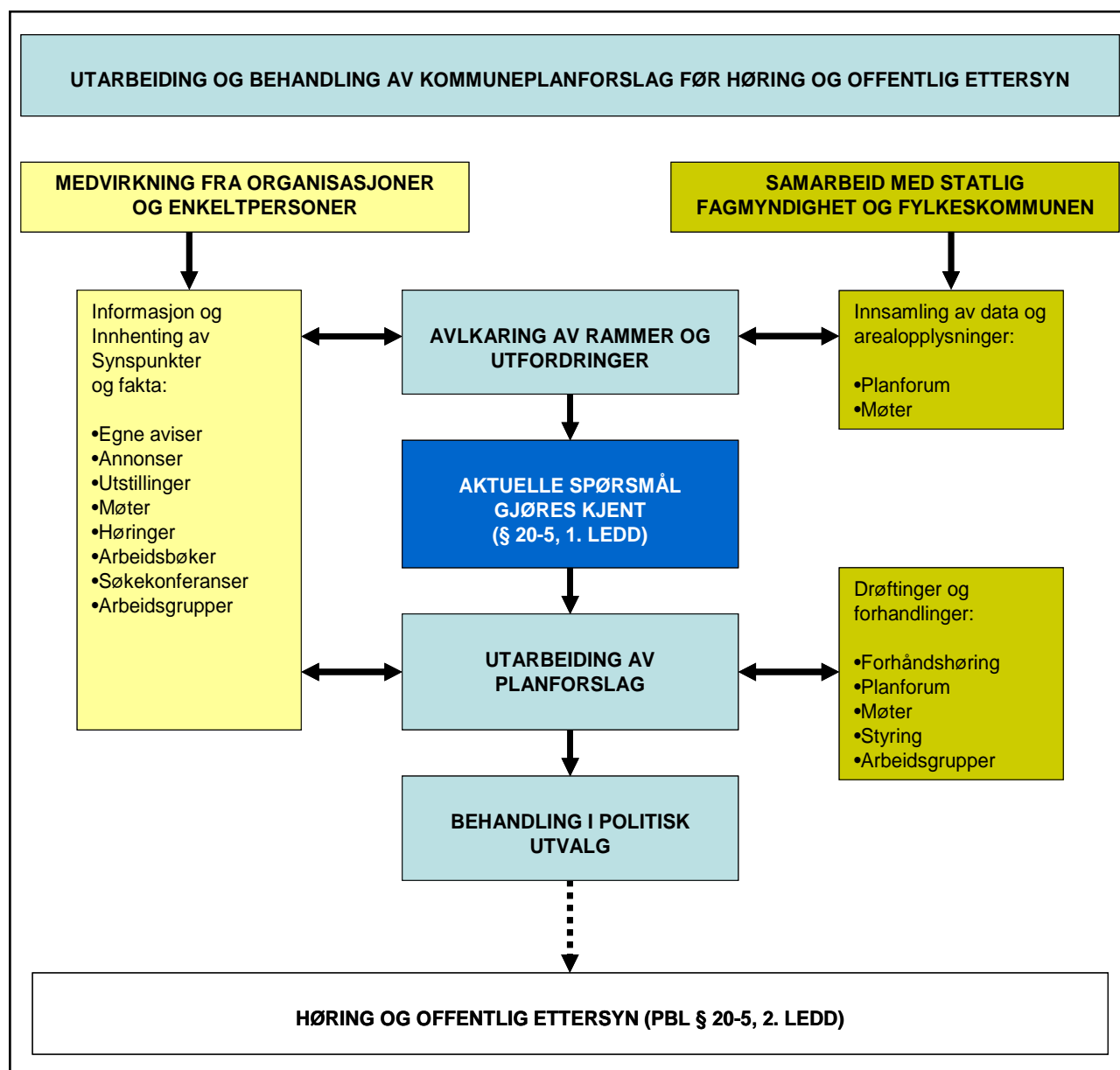
Plan- og bygningsloven stiller også krav til kommunene om å legge forholdene til rette for en aktiv medvirkning i planarbeidet, slik at alle skal ha muligheter til å påvirke. Bestemmelsene om medvirkning forutsetter en aktiv informasjons- og opplysningsvirksomhet fra planmyndighetenes side fra et tidlig tidspunkt i planleggingsarbeidet.

## 4.4.4 Saksbehandling av kommuneplan før høring og offentlig ettersyn (§ 20-5)

[Gå til Innhold](#)

**Figur 17. Planprosessen før høring og offentlig ettersyn**

Skjematisk framstilling av hovedfaser i planprosessen og enkelte formelle milepæler etter loven. Figuren antyder også hvordan og når medvirkning og samarbeid kan foregå. (Figuren signaliserer ikke tidsbruk for de ulike fasene.) Figuren er nykonstruert i januar 2008.



#### 4.4.4.1 Planprogram m.v.

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

##### § 20-5 første ledd

«I god tid før utkast til kommuneplan behandles i kommunestyret skal kommunen sørge for å gjøre de mest aktuelle spørsmål i kommuneplanarbeidet kjent på en måte den finner hensiktsmessig, slik at de kan bli gjenstand for offentlig debatt.»

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

##### § 33-2 første ledd

«For planer og tiltak som omfattes av bestemmelsene skal det tidligst mulig under forberedelsen av planen eller tiltaket utarbeides forslag til program for plan- eller utredningsarbeidet. Forslaget skal gjøre rede for formålet med planen eller søknaden, behovet for utredninger og opplegg for medvirkning. Forslag til program skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.»

Kommuneplanens arealdel omfattes av plan- og bygningslovens bestemmelser om konsekvensutredninger. Dette innebærer at det ved utarbeiding, revisjon og endringer i kommuneplanens arealdel skal utarbeides et forslag til planprogram som skal ligge til grunn for det videre planarbeidet. Det understrekes at dette gjelder selv om det på tidspunktet for varsel om oppstart av planarbeidet ikke foreligger konkrete forslag til nye utbyggingsområder.

Nærmere informasjon fins i Miljøverndepartementets veileder [Konsekvensutredninger](#). Veilederen omhandler KU-forskriften og forholdet til planleggingen etter plan- og bygningsloven.

#### Avklaring av rammer og utfordringer for planarbeidet

Kommunen bør innledningsvis være tydelig på hva kommuneplanarbeidet skal gå ut på gjennom å avklare:

- hva som er målsettingen med planarbeidet, herunder utfordringer og oppgaver som skal løses.
- om det er spesielle satsingsområder i kommunen.
- om det er spesielle geografiske områder som skal vektlegges

- kunnskapsbehov om viktige miljø- og samfunnshensyn.

Når det gjelder kommunens interne arbeidsmåte og analyser i forhold til å velge prosedyrer og utredningstema osv tidlig i planprosessen, er det viktig å ha en klar holdning til å komme fram til et plandokument som er riktig i forhold til:

- detaljeringsnivå,
- bindingsgrad,
- hva som faktisk fastlegges i arealdelen,
- hva som skal beholdes av eldre planer,
- hva som skal fastlegges i senere planer,
- hva som kan tas som enkeltsaker,
- hva som fastlegges etter plan- og bygningslovens øvrige bestemmelser, og
- hva som fastlegges etter sektorlover.

Erfaring fra praktisk planlegging viser at det er svært viktig å ha kunnskap og føringer i den tidlige fasen i planleggingen. Dette gjelder både i forhold til å til å legge premisser for arbeidet med å utvikle løsninger, og i selve arbeidet med utforming av løsningene.

Jo lenger arbeidet er kommet, desto mindre sjanse vil ny kunnskap ha til å gi vesentlig innvirkning på løsningsutformingen, uten omfattende forsinkelser i framdriften. Det er derfor gevinster å hente i å legge vekt på oppstartsfasen.

## **Program for planleggingen**

### **Prosess**

- samarbeid med berørte offentlige myndigheter
- medvirkning fra berørte organisasjoner og enkeltpersoner
- mulighet for politisk behandling av programmet
- hovedkonklusjonene i vedtatt planprogram gjøres kjent gjennom kunngjøringen av planarbeidet og at programmet sendes til berørte myndigheter og organisasjoner.

### **Innhold i programmet**

- redegjørelse for hensikten med planarbeidet
- situasjonsbeskrivelse, herunder føringer i relevante overordnede planer, mål mm.
- beskrivelse av om planarbeidet reiser relevante problemstillinger i forhold til viktige hensyn (miljø, helse, naturressurser, samfunn, avhengig av hva planen tar opp)
- beskrivelse av hvordan planarbeidet skal gjennomføres for å belyse og avklare disse spørsmålene.

Etter avklaringen av rammer og utfordringer for planarbeidet er det viktig at kommunen legger inn de nødvendige virkemidler for gjennomføringen av planarbeidet bl.a. slik at de relevante spørsmålene blir tilstrekkelig belyst.

Tidlig politisk behandling av prinsippene for planleggingen kan legge viktige føringer for hvilke hensyn som skal innarbeides når planutkast og alternativ utvikles, og kan også bidra til at konfliktfylte alternativ ikke blir utviklet.

Forhåndsdiskusjon om utkast til planløsninger før offentlig ettersyn kan være et virkemiddel for å sikre tidlig medvirkning og samråd om konkrete planløsninger og konsekvenser, spesielt i kompliserte eller konfliktfylte planprosesser.

Forhåndsdiskusjon har som formål å gi

- mulighet til tidlig konfliktløsning i forhold til myndigheter med innsigelsesmyndighet,
- bedre innsikt / påvirkningsmulighet i planarbeidet for allmennheten,
- mulighet for å drøfte alternativ, konsekvenser og behov for planoppfølging,
- bedre beslutningsunderlag for den politiske behandlingen før utlegging til offentlig ettersyn, ved at synspunkter og eventuelle konflikter er kjent.

Forhåndsdiskusjonene kan gis ulik form avhengig av planarbeidets behov, jf. eksempler nedenfor på medvirkning og samarbeid.

### **Avgjørelse om utredningsplikt etter bestemmelsene om konsekvensutredninger**

For kommuneplanens arealdel er det bare de delene av planen som fastsetter rammer for fremtidig utbygging og som innebærer endringer i forhold til gjeldende plan som er omfattet av utredningskravene i Forskrift om konsekvensutredninger. Hva dette innebærer er nærmere beskrevet i Miljøverndepartementets veileder til forskriften. Dersom det ved utleggelse av planforslaget til offentlig ettersyn ikke er foreslått endringer i gjeldende plan som faller inn under KU-forskriften § 8, 3. ledd, er det ikke nødvendig med videre behandling av planforslaget etter forskriftens bestemmelser.

#### **4.4.4.2 Medvirkning fra organisasjoner og enkeltpersoner**

Kommunen kan i stor grad selv bestemme hvordan organisasjoner og enkeltpersoner skal involveres i planarbeidet for å få til den nødvendige offentlige debatt.

Det er utviklet og det praktiseres mange ulike metoder for medvirkning, fra forholdsvis enkle metoder basert på skriftlig informasjon til mer ambisiøse opplegg som krever mye ressurser gjennom hele planprosessen. Ambisjonsnivået på medvirkningsopplegg må tilpasses kommunens ressurser og hva som er realistisk å gjennomføre.

Det er viktig å legge opp til at hovedtyngden i medvirkningsopplegget skjer tidlig i planprosessen da mulighetene for konstruktive innspill og dialog etter all sannsynlighet er størst her.

Loven krever en aktiv opplysningsvirksomhet over for offentligheten i forbindelse med medvirkning. Skriftlige metoder for informasjon og opplysning kan være:

- Egne aviser, informasjonsblad og brosjyrer om planarbeidet.
- Artikkelserier og innlegg i den ordinære dagspressen
- Utstillinger på lett tilgjengelige steder.

Slike skriftlige opplegg bør følges opp av møter for publikum for diskusjon og innhenting av synspunkter.

I [pkt 4.4.5.1](#) gis et utdrag av noen metoder for medvirkning som høringer, bruk av arbeidsbøker og søkerkonferanser osv.

Uavhengig av metode for medvirkning er det et hovedpoeng at befolkningen / organisasjoner blir gjort oppmerksom på hva planarbeidet dreier seg om og hvilke spørsmål som skal tas opp. Noen råd i denne sammenheng er:

- Kommunen bør framstille planforslag gjennom tekst og bilder, slik at mottakerne forstår innholdet og konsekvensene.
- Det bør informeres om hvilke muligheter og begrensninger planarbeidet er underlagt.
- Planprosessen må framstilles slik at den oppfattes klar og forutsigbar.
- Planetaten må være tilgjengelig for publikum
- Kommunen må stille nødvendige ressurser til disposisjon etter den metode som velges.

Et hjelpemiddel i politisk behandling og offentlig ettersyn av planen kan være at det utarbeides en planbeskrivelse som redegjør på en oversiktlig måte for planforslaget. Planbeskrivelsen bør gjøre rede for om planforslaget har vesentlige konsekvenser i forhold til relevante miljø- og samfunnshensyn, og for hvordan planen skal følges opp. Planbeskrivelsen bør være enkel og oversiktlig og evt. henvise til relevant underlagsmateriale. Dersom planarbeidet startet med en planprogramprosess, bør befolkningen og berørte myndigheter kunne sjekke ut om forhold som ble tatt opp der er behandlet i planprosessen.

### **Medvirkning fra barn og unge**

- Medvirkning fra barn og unge kan foregå gjennom:
- RPR-barnerepresentant
- [Opplæringsloven](#)



### 4.4.4.3 Samarbeid med statlige fagmyndigheter og fylkeskommunen

#### Innledning

Informasjon om hvilke aktører som bidrar med arealopplysninger gis i [rundskriv T-5/95 Innsigelse i plansaker](#) om retningslinjer for bruk av innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven. De myndighetene som kan fremme innsigelse framgår av vedlegget i [rundskriv T-2/04 Endringer i plan- og bygningsloven – Klage og innsigelse](#).

Fylkeskommunen og aktuelle sektororganer skal inviteres til å gi sine innspill og standpunkter så tidlig i prosessen at kommunen kan ta hensyn til innspillene ved utforming og behandling av planforslaget, dvs. før behandling i politisk utvalg med sikte på å legge ut saken til offentlig ettersyn. Saksforberedelsene legges da opp slik at kommunen er kjent med eventuelle grunnlag for innsigelser når saken er klar til offentlig ettersyn. Eventuell innsigelse må under enhver omstendighet foreligge før kommunestyret gjør sitt vedtak.

Den gjensidige kontakt- og samarbeidsplikten for kommunene og sektormyndighetene er nødvendig for å kunne oppnå tidlig avklaring, raske avgjørelser, bedre samordning og redusert konfliktnivå. God kontakt er tidkrevende, særlig i planarbeidet før offentlig høring. Kommunene bør derfor sette klare og realistiske frister for sektormyndighetenes medvirkning. Det er nødvendig å vedta og å formidle en framdriftsplan av hensyn til effektivitet og forutsigbarhet for myndigheter og private.

Kommunen har selv en plikt til å sørge for at en sak skal være tilstrekkelig utredet, før vedtaket blir fattet. Dersom for eksempel kommunen har oppfylt sin utredningsplikt, og saksbehandlingsreglene ellers er fulgt, kan kommunestyret gjøre endelig planvedtak selv om ikke alle høringsorgan har gitt uttalelse. Likevel vil det i ettertid kunne bli stilt spørsmål ved vedtakets holdbarhet dersom vedtaket er fattet uten at alle vesentlige opplysninger foreligger. Dette er til syvende og sist kommunens ansvar å vurdere. Det vil ikke være rettslig holdbart å innføre fristordninger som i realiteten kan føre til at slike opplysninger og interesser ikke kommer med i avgjørelsesgrunnlaget.

Nærmere informasjon om tidsfrister fins i [rundskriv T-2/03 Om endringer i plan- og bygningsloven – Tidsfrister i planleggingen, kart og stedfestet informasjon](#).

#### Organisering av samarbeidet med fagmyndigheter

På dette stadiet er det viktig å etablere samarbeidsformer og arenaer som kan benyttes gjennom hele planprosessen. Hva som vil være mulig å få til vil være avhengig av kommunens ressurser, geografiske avstander mellom kommunen og lokalisering av fagmyndighetene samt den prosessbistand som tilbys fra fylkeskommunen og fylkesmannen.

Dialogen med fagmyndighetene kan foregå skriftlig eller muntlig, eller en kombinasjon av disse. Skriftlig informasjonsutveksling begrenser mulighet for drøfting og forhandling og

setter større krav til at kommunens dokumentasjon og fagmyndighetenes innspill utformes slik at usikkerhet og misforståelser kan unngås. Den beste formen er at det opprettes arenaer for muntlig dialog mellom kommunen og fagmyndighetene, enten med hver fagmyndighet for seg eller flere samlet. Det er flere muligheter for dette:

- **Skriftlig informasjonsutveksling - forhåndshøring**

Der det av praktiske hensyn er vanskelig å få til møter med fagmyndighetene, eller der det ikke er opprettet planforum på fylkesnivå kan forhåndshøring benyttes som metode for å avklare konflikter på et tidlig stadium.

- **Arbeidsgrupper - styringsgrupper**

Mer ressurskrevende opplegg er at kommunen tar initiativ til en serie møter med en arbeidsgruppe / styringsgruppe som består av kommunale representanter og representanter fra sektorene. Denne gruppen følger planarbeidet fra begynnelse til slutt. Fylkeskommunen bidrar til at en slik prosess blir satt i gang og har flere roller:

- forhandler mellom kommunen og sektormyndighetene
- veileder i planprosess
- veileder i konkrete forslag til bruk av formål og utforming av bestemmelser. Se eksempel 1 under [pkt 4.4.5.2](#).

- **Planforum**

Tidlig kontakt kan også skje i planforum. Fylkeskommunen skal bidra til at en samarbeidsprosess mellom kommune og sektorer blir satt i gang. Hvordan dette praktiseres varierer fra fylke til fylke. De fleste fylkeskommuner har tatt et pådriveransvar for et planforum hvor kommunene og fagmyndigheter kan møtes for å diskutere planarbeidet. Se eksempel 2 under [pkt 4.4.5.2](#).

Det vil i planprosesser være mange aktører med ulike beslutningssystem. En planprosess vil være en forhandlingsarena der noen av partene selv har beslutningsmyndighet, f.eks. fylkesmannen, mens andre bare kan legge fram forslag til et styre. De sektorer som har et styre med innsigelsesmyndighet bør da alltid ved førstegangsbehandling diskutere med sitt styre hvor langt de kan gå i en planprosess før det gjøres formelle vedtak, slik at det er god kommunikasjon mellom administrasjon og styre.

For å kunne oppnå fruktbar dialog og konfliktavklaring underveis i planarbeidet gis følgende råd:

- Arbeidsinnsatsen forskyves til et tidlig tidspunkt.
- Det må foreligge tilstrekkelig dokumentasjon av situasjonen og eventuelt konsekvenser som grunnlag for diskusjonene.
- Deltakerne må ha mandat til forhandling.
- Åpenhet og tillitsforhold mellom partene.
- Møter bør foregå i de kommuner det angår.

### Tilbakemelding fra fagmyndigheter

Når kommunen inviterer til tidlig samarbeid med fagmyndighetene er det et hovedpoeng at det skjer en avklaring av hva som er de viktigste spørsmålene i planarbeidet, konfliktpotensiale og utredninger som vil være nødvendig for å belyse de viktigste spørsmålene i planarbeidet. Medvirkningen fra fylkeskommunen og fagmyndigheter i planprosessen kommer til uttrykk i form av formidling av nasjonale og regionale mål og retningslinjer gjennom faglige råd, merknader og veiledning, eventuelt med varsel om innsigelse. De kan også peke på at planen faglig sett ikke er tilfredsstillende og derfor bør vurderes nærmere.

Når kommunen inviterer til avklaring av problemstillinger i planarbeidet bør fagmyndighetene inviteres til å:

- Klargjøre arealopplysninger- og arealinteresser ved å gi et faglig vurdert innspill som et grunnlag for videre diskusjon om et planforslag. Det vil ofte ikke være nok at fagmyndighetene leverer en registrering av sine interesser i form av kartinnspill og forklarende tekst. Det kan være nødvendig å utarbeide temakart.
- Foreta en vurdering av de enkelte områders konfliktgrad eller sårbarhet i forhold til utbygging. Dette fordi det ikke alltid er mulig for ikke fagkyndige å tolke et registreringskart over fagmyndighetens arealbruksinteresser. Eksempelvis er det vanskelig for ikkefagfolk å foreta en vurdering av sårbarheten for viltet ut fra et registreringskart over ulike viltarter.
- Gi opplysninger om eventuelle arealbegrensninger. Tidligere aktivitet på et område, eksempelvis avfallsdeponering eller grunnforurensning fra industriaktivitet, kan legge begrensninger i ny arealbruk eller gi vilkår om tiltak som må gjennomføres før området er egnet for bestemte formål.

## 4.4.5 Eksempler på organisering av medvirkning og samarbeid

[Gå til Innhold](#)

### 4.4.5.1 Metoder for medvirkning fra organisasjoner og enkeltpersoner gjennom planprosessen

Metodene er hentet fra veileder T-862 Deltakelse og innflytelse (Miljøverndepartementet 1991).

#### Høring

Høring som medvirkningsmetode betyr møter for muntlig informasjonsinnhenting og er en metode for å gi og få informasjon om fakta og synspunkter. Høring kan være en mer effektiv måte enn skriftlig kommunikasjon for å avklare misforståelser, nyanser og forutsetninger i partenes syn.

Høringer kan holdes på ulike stadier i planprosessen. De enkelte typene kalles henholdsvis:

- oppstarthøring
- samrådshøring
- vedtakshøring

#### Arbeidsbok

Arbeidsbok er et spørreskjema der brukere (enkeltpersoner/grupper) blir bedt om å gi informasjon om lokale forhold og vurdere tiltak for gjennomføring. Arbeidsbok kan brukes på to stadier i prosessen:

- Ved oppstart av planarbeid, der problemer, utfordringer og mulige tiltak vurderes.
- Før politisk behandling, hvor foreslåtte tiltak vurderes.

Metoden gjør det mulig å gi og innhente mye informasjon samtidig. Men den er resurskrevende, og den setter heller ikke deltakerne i dialog med kommunen.

## **Søkekonferanse**

Søkekonferanser skal finne fram til og mobilisere lokale ressurser for å løse avgrensede eller tematiske oppgaver. Interesseinndelte arbeidsgrupper diskuterer konkrete handlingsalternativer og innsatsområder og nye arbeidsgrupper foreslår konkrete prosjekter innenfor hvert innsatsområde.

Metoden er særlig egnet hvor utviklingsarbeid krever kopling av offentlige og frivillige ressurser. Oppstartingen av kommunedelplaner kan dra nytte av en slik metode.

Metoden gir strukturert informasjonsinnhenting og fremmer forslag til tiltak på samme tid. Den er imidlertid ressurskrevende og krever grundig forarbeid for valg av tema og ressurspersoner. Kommunen må ha interesse, kunnskap og ressurser til å gjennomføre og følge opp konferansene skikkelig.

## **Arbeidsgrupper og samrådsgrupper**

Brukere eller representanter for lag og organisasjoner drøfter gjennom flere møter planoppgaver med representanter fra planmyndighetene / politiske utvalg.

Arbeids- og samrådsgrupper brukes i tillegg til vanlig formell saksbehandling, med forvarsling og offentlig ettersyn for å bedre partenes medvirkningsmuligheter. Metoden egner seg både for oversikts- og detaljplanlegging.

Metoden gir mulighet for grundig behandling og løsning av problemer. Kommunen må ha ansvar for igangsetting og framdrift av gruppene og arbeidsformen krever mye tid både fra brukernes og planmyndighetenes side.

## **Samfunnsarbeid**

Samfunnsarbeid kan defineres som planlagt, midlertidig bistand til utsatte grupper eller lokalsamfunn for etablering av nettverk og arbeidsformer som gjør partene i stand til å fremme og sikre gjennomføring av egne behov. Arbeidet skjer på lokalmiljøets premisser.

Metoden er aktuell i plansituasjoner der det er særlig viktig å trekke med befolkningsgrupper som sjelden deltar i den ordinære planleggingen.

Metoden gir gode muligheter for å engasjere og mobilisere mange i samfunnsutviklingen og i gjennomføringen av lokale tiltak. Den er på kort sikt meget ressurskrevende, men på lang sikt kan den være samfunnsøkonomisk besparende.

#### 4.4.5.2 Eksempler på organisering av samarbeid mellom kommunen og regionale myndigheter gjennom planprosessen

Nedenfor gis to eksempler på hvordan samarbeid mellom kommunen og sektormyndigheter kan organiseres. Eksempelene er hentet fra Nord-Trøndelag og Hedmark.

##### **Eksempel 1 (Nord-Trøndelag): Styringsgruppe eller arbeidsgruppe for planarbeidet**

Dette er eksempel på samarbeidsprosess med ulike aktører fra kommune- og fylkesnivå. Slike planprosesser organiseres i litt ulike varianter for alle kommuneplanenes arealdel og for de fleste kommunedelplanene. For ukompliserte kommunedelplaner gjøres organiseringen mer uformell.

1. Etter ønske fra kommunen har fylkeskommunen først et møte med det faste utvalget for plansaker og formannskapet i kommunen for å finne ut hva formannskapet ønsker av plan, og hva det faste utvalget for plansaker har behov for av styringsredskap i forhold til sin forvaltning av enkeltsaker og detaljplansaker.
2. Formannskapet oppretter en styringsgruppe, eventuelt en arbeidsgruppe, for planarbeidet. I gruppen inngår kommunen ved politikere og administrasjon og de viktigste sektorene på fylkesnivå som fylkesmannens miljøvernavdeling, landbruksavdeling, vegsjefen, reindriftskontoret, fiskerisjefen og fylkeskonservator. Fra fylkeskommunen deltar også fylkeskommunens arealplanavdeling.
3. Gruppen utarbeider gjennom planprosess utkast til plan, som deretter blir behandlet på vanlig måte. I enkelte tilfeller vurderer også gruppen de innkomne høringsuttalelser, og kommer eventuelt gjennom en ny forhandlingsprosess med nytt utkast til plan.

##### **Erfaringer**

- Prosessen er en viktig arena for læring. Dette oppveier det negative ved store grupper.
- Kjennskap til argumenter og bakgrunn for planen gir aktørene forståelse for innholdet.
- Politikerne som i ettertid skal bruke og forvalte planen kjenner innholdet og begrunnelsene
- Fagmyndighetene kan på en bedre måte påvirke planresultatet enn gjennom formell høringsrunde.
- Konfliktproblemstillinger får modne og gjør dem lettere å løse.

- Gruppen kan brukes til å løse andre arbeidsoppgaver mellom kommune og fagmyndigheter.
- Uheldig dersom fagetatene ofte skifter representanter og dette fører til ulike signaler.

## **Eksempel 2 (Hedmark): Planforum for å drøfte planer**

### **Formål**

Hovedformål er drøfting av kommune-(del)planer og enkelte større reguleringsaker. Forumet fungerer først og fremst som et tilbud til kommunene og andre offentlige etater som utarbeider planer etter plan- og bygningsloven. Kommunene og andre presenterer sine planforslag for samarbeidspartnere på fylkesnivå, og får en foreløpig og uformell drøfting av forslagene. Det er aktuelt å legge fram saker på et hvilket som helst stadium i planprosessen, fra foreløpige skisser til ferdige planforslag.

Det blir ofte praktisert følgende tre trinn ved utarbeidelse av kommuneplaner:

1. Innsamling av data / informasjon.
2. Foreløpig høring (innsigelsesmyndighetene m.fl.).
3. Formell høring.

Drøfting i planforum er aktuelt i alle tre trinn. Særlig viktig i prosessen er trinn 2 hvor eventuelle konflikter som regel klargjøres.

Planforum arrangeres omtrent 1 gang i måneden. De faste møtedagene kan også benyttes til samråd etter initiativ fra fylkeskommunen eller andre fagmyndigheter. Det kan f.eks. gjelde større plansaker som er ute til høring, aktuelle regionale planspørsmål eller utveksling av planfaglig informasjon ellers. Berørte kommuner underrettes i slike tilfeller.

### **Kommunens deltakelse**

Ved drøfting av kommuneplanen deltar gjerne både ordfører og rådmann.

### **Fylkeskommunens rolle**

Fylkeskommunen fungerer som sekretariat for planforum. Hvert halvår sendes ut møteplan til aktuelle deltakere. I innbydelsene til hvert møte opplyses hvilke saker som skal drøftes og de viktigste problemstillinger. Kommunalavdelingen sender ut saksliste en uke før møtet.

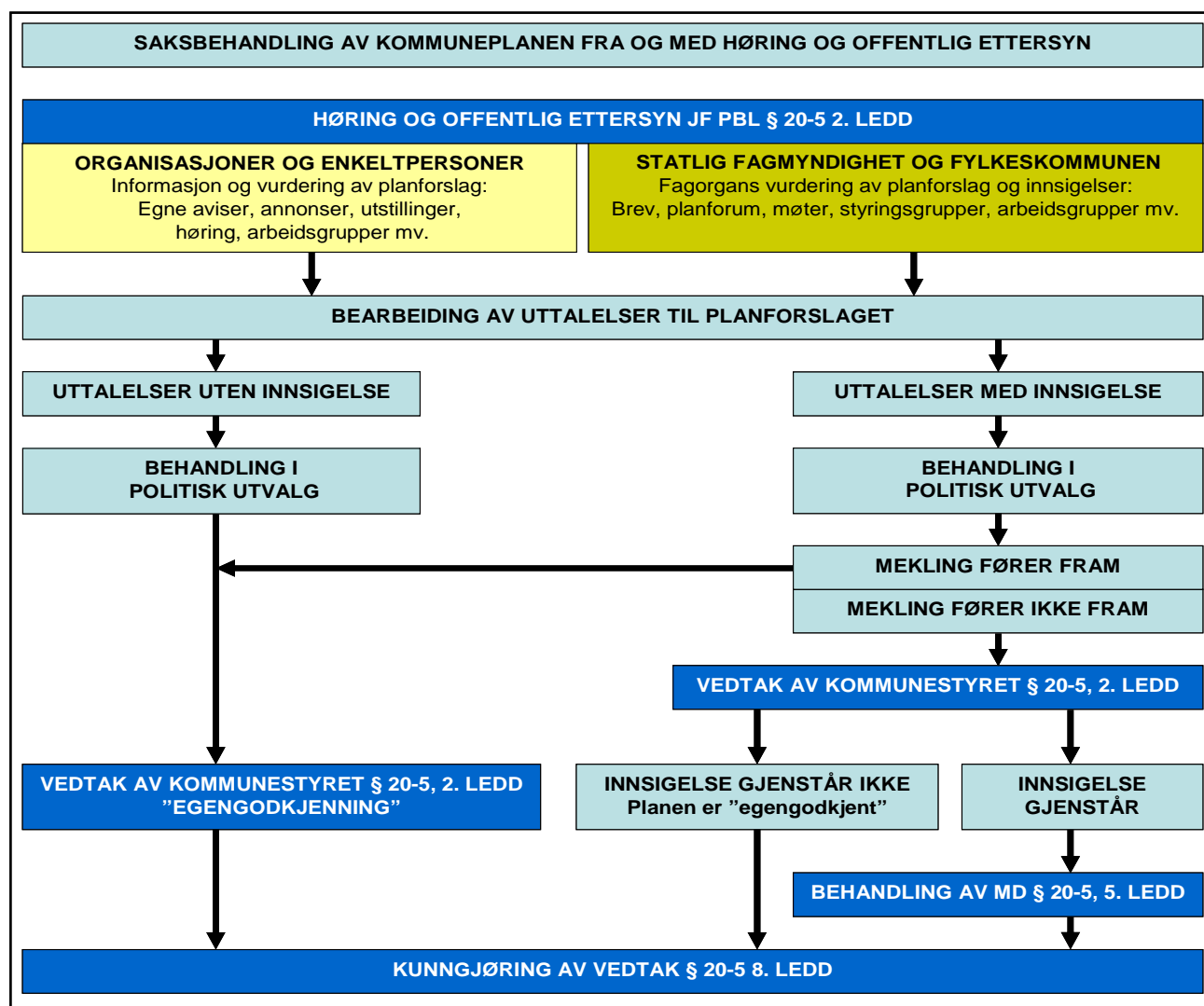
## 4.5 Saksbehandling fra og med høring og offentlig ettersyn (§20-5)

[Gå til Innhold](#)

Kapitlet er bygget opp rundt de to hovedløpene fra høring og offentlig ettersyn fram til endelig vedtak og arealplan med rettsvirkninger: 1) Egengodkjenning av kommunestyret og 2) Godkjenning av MD. Forskjellen mellom løpene ligger i behandlingen av innsigelser. Figur 18 er nykonstruert i januar 2008 og viser saksgangen i hovedtrekk.

### Figur 18. Planprosessen fra og med høring og offentlig ettersyn

Skjematisk framstilling av hovedfaser i planprosessen og enkelte formelle milepæler etter loven. Figuren antyder også hvordan og når medvirkning og samarbeid kan foregå. (Figuren signaliserer ikke tidsbruk for de ulike fasene.)





## 4.5.1 Høring og offentlig ettersyn

[Gå til Innhold](#)

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

### § 20-5 andre ledd

”Utkast til kommuneplan sendes fylkeskommunen, berørte statlige organer og organisasjoner m.v. som har særlige interesser i planarbeidet til uttalelse og legges ut til offentlig ettersyn som fastsatt i § 27-1. Det kan settes en frist for å avgi uttalelse, som ikke må være kortere enn 30 dager. Saken legges deretter frem for kommunestyret til avgjørelse.”

Utkast til kommuneplan skal sendes til uttalelse til fylkeskommunen, berørte statlige organer og organisasjoner m.v. som har særlig interesse i planarbeidet. Kommunene bør sette en realistisk frist for dette. Det bør utarbeides en planbeskrivelse som redegjør for planprosessen, planforslagets innhold og planforslagets, samt alternativenes vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

Planutkastet skal også legges ut til offentlig ettersyn ved at kommunen kunngjør i pressen at forslaget er tilgjengelig for gjennomsyn. Kunngjøringen skal som regel skje i minst to aviser som er alminnelig lest på stedet. Den skal klart angi det området forslaget omfatter og skal gi en rimelig frist for merknader som ikke må settes kortere enn 30 dager. Den angitte frist er å anse som en minimumsfrist og etter omstendighetene bør det vurderes å forlenge denne fristen. For eksempel vil dette være naturlig hvor utleggelse skjer i forbindelse med ferier eller hvor stedlige forhold gjør at høringsorganer trenger mer tid. I saker som berører organer med sjeldne møter bør også fristen vurderes forlenget. Miljøverndepartementet skal ikke tilsendes planen.

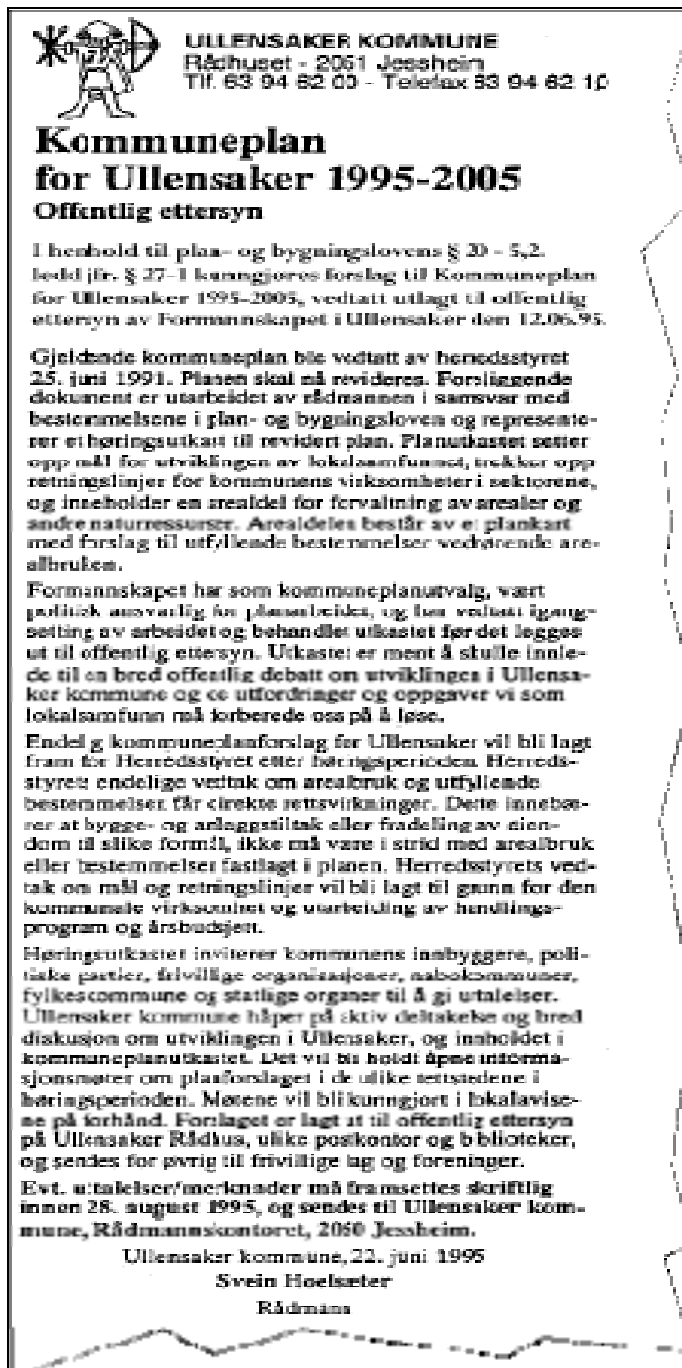
[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)


### § 20-5 tiende ledd

«Reglene i denne paragraf gjelder tilsvarende for behandling av kommuneplanens arealdel eller handlingsprogram som omfatter deler av kommunen eller bestemte virksomhetsområder.»

Kommunedelplaner er formelt en del av kommuneplanens arealdel. Derfor gjelder de samme saksbehandlingsreglene. Det er nødvendig å følge opp dette for planer som skal binde opp arealbruken rettslig, for saksbehandlingsfeil kan medføre at planen blir ugyldig.

Figur 18. Eksempel på kunngjøring



 **ULLENSAKER KOMMUNE**  
Rådhuset - 2061 Jessheim  
Tlf. 83 94 82 00 - Telefax 83 94 82 10

## Kommuneplan for Ullensaker 1995-2005

### Offentlig ettersyn

I henhold til plan- og bygningslovens § 20 - 5,2,  
lesd jfr. § 27-1 kunngjøres forslag til Kommuneplan  
for Ullensaker 1995-2005, vedtatt utlagt til offentlig  
ettersyn av Formannskapet i Ullensaker den 12.06.95.

Gjeldende kommuneplan ble vedtatt av heradsstyret  
25. juni 1991. Planen skal nå revideres. Forliggende  
dokument er utarbeidet av rådmannen i samsvar med  
bestemmelsene i plan- og bygningsloven og representerer  
et høringsutkast til revidert plan. Planutkastet setter  
opp mål for utviklingen av lokalsamfunnet, trekker opp  
retningslinjer for kommunens virksomheter i sektorene,  
og inneholder en arealdel for forvaltning av arealer og  
andre naturressurser. Arealdelen består av et plankart  
med forslag til utfyllende bestemmelser vedtønde areal-  
allbruken.

Formannskapet har som kommuneplanutvalg, vært  
politisk ansvarlig for planarbeidet, og har vedtatt igang-  
settning av arbeidet og behandlet utkastet før det legges  
ut til offentlig ettersyn. Utkastet er ment å skulle innlede  
til en bred offentlig debatt om utviklingen i Ullensaker  
kommune og de utfordringer og oppgaver vi som  
lokalsamfunn nå forberede oss på å løse.

Endelig kommuneplanforslag for Ullensaker vil bli lagt  
fram for Heradsstyret etter høringsperioden. Herads-  
styrets endelige vedtak om arealbruk og utfyllende  
bestemmelser får direkte rettsvirkninger. Dette innebærer  
at bygge- og anleggstiltak eller fradeling av eiendom  
til slike formål, ikke må være i strid med arealbruk  
eller bestemmelser fastlagt i planen. Heradsstyrets vedtak  
om mål og retningslinjer vil bli lagt til grunn for den  
kommunale virksomhet og utarbeidning av handlings-  
program og årsbudsjett.

Høringsutkastet inviterer kommunens innbyggere, poli-  
tiske partier, frivillige organisasjoner, nabolokkommuner,  
fylkeskommune og statlige organer til å gi uttalelser.  
Ullensaker kommune håper på aktiv deltakelse og bred  
diskusjon om utviklingen i Ullensaker, og innholdet i  
kommuneplanutkastet. Det vil bli holdt åpne inter-  
kommunale møter om planforslaget i de ulike tettstedene i  
høringsperioden. Møtene vil bli kunngjort i lokalavise-  
ne på forhånd. Forslaget er lagt ut til offentlig ettersyn  
på Ullensaker Rådhus, ulike postkontor og biblioteker,  
og sendes for øvrig til frivillige lag og foreninger.

Evt. uttalelser/merknader må framsettes skriftlig  
innen 28. august 1995, og sendes til Ullensaker kom-  
mune, Rådmannskontoret, 2060 Jessheim.

Ullensaker kommune, 22. juni 1995  
Svein Hoelsæter  
Rådmann

## 4.5.2 Planforslag med konsekvensutredning

[Gå til Innhold](#)

For planforslag som skal behandles i henhold til [Forskrift om konsekvensutredninger](#) gjelder særskilte krav til dokumentasjon av planforslaget. Dette omfatter kommuneplanens arealdel for de deler av planen som fastsetter rammer for fremtidig utbygging og som innebærer endringer i forhold til gjeldende plan, samt kommunedelplaner der det angis områder for utbyggingsformål, jf. plan- og bygningsloven § 20-4.

En nærmere omtale av innholds krav til planforslag med konsekvensutredning for kommuneplaner som er omfattet av forskriften er gitt i Miljøverndepartementets [veileder](#) om KU-forskriften og forholdet til planlegging etter plan- og bygningsloven.

For planforslag som omfattes av bestemmelsene om konsekvensutredninger bør høringsfristen ikke settes kortere enn seks uker, jf. KU-forskriften § 9 første ledd.

For kommuneplaner som omfattes av Forskrift om konsekvensutredninger gjelder særlige bestemmelser om at det må tas hensyn til konsekvensutredningen ved 2. gangs behandling av planforslaget. Bl.a. skal det i saksframlegget eller innstillingen til vedtak framgå hvordan virkningene av planforslaget med konsekvensutredning og innkomne uttalelser er vurdert og hvilken betydning disse er tillagt.

For kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner som omfattes av forskriften skal det i nødvendig grad klargjøres hvilke forhold som skal avklares og belyses i det videre planarbeidet. Dette følger av at oversiktsplanleggingen gir føringer for planlegging på et mer detaljert plannivå og kan stille krav til denne, herunder krav til nærmere utredninger. Dermed vil utredningsbehov på et mer detaljert nivå enn det som er naturlig i oversiktsplanleggingen kunne bli dekket i tilknytning til reguleringsplan uavhengig av om reguleringsplanen omfattes av KU-bestemmelsene eller ikke.

Det skal i forbindelse med behandlingen av planforslag også vurderes og i nødvendig grad settes vilkår med sikte på å begrense og avbøte negative virkninger av vesentlig betydning. For kommuneplaner vil det i en viss utstrekning være anledningen til å fastsette bestemmelser, jf. § 20-4 annet ledd, som vil gi mulighet til å fastsette slike vilkår.

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

### § 20-5 tredje ledd

«Reglene om medvirkning og offentlig ettersyn i første og annet ledd gjelder ikke ved rullering av kommunens samlede handlingsprogram.»

### 4.5.3 Saksbehandling av kommuneplan uten innsigelse ("Egengodkjenning")

[Gå til Innhold](#)

#### Kommunestyret

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

##### § 20-5 sjette ledd

«Når samlet kommuneplan, arealdel eller rullert handlingsprogram er vedtatt av kommunestyret med rettsvirkning, skal det sendes et eksemplar til departementet, fylkesmannen, fylkeskommunen og berørte statlige fagmyndigheter til orientering.»

Plan som er vedtatt av kommunestyret med endelig virkning skal sendes til orientering til departementet, fylkeskommunen, fylkesmannen og offentlige organer og organisasjoner som har særlige interesser i planarbeidet.

Det er nødvendig at egengodkjent kommuneplan snarest sendes departementet til orientering, jf. omtalen under sjuende og åttende ledd. Oversendelsen skal gi departementet et fullstendig bilde av saksbehandlingen og hvilke eventuelle nasjonale interesser som har vært vurdert. Materialet må derfor minst inneholde ett eksemplar av plankart, planbestemmelser, dokumentliste, vedtak og saksfremstilling. Eventuelle uttalelser fra fylkeskommunen og statlige faginstanser som berører nasjonale interesser, dersom det ikke er redegjort for dette i saksframstilling eller oversendelsesbrev, legges ved.

#### Departementet

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

##### § 20-5 sjuende ledd

«Selv om fylkeskommunen eller berørte statlige fagmyndigheter ikke har hatt innsigelser mot kommuneplanens arealdel, kan departementet, etter at kommunestyret har gitt høve til å uttale seg, foreta endringer i planen ut fra nasjonale interesser. Kommunen må være underrettet om at planen vil bli endret innen 3 måneder etter at departementet har mottatt den.»

Miljøverndepartementet har hjemmel til å oppheve eller endre vedtatt arealdel til kommuneplan hvis den er i strid med nasjonale interesser. Dersom endring av planen er aktuelt, må kommunen høres. Eventuelt kan de deler av planen som må endres unntas fra godkjenning og gå til ny behandling i kommunen. Hvis endringene ligger innenfor de alternativer som har vært med under kommunens utredning og utleggelse av saken til offentlig ettersyn, kan departementet foreta endringen direkte, dvs uten høring av kommunen.

## 4.5.4 Saksbehandling av planforslag med innsigelse

[Gå til Innhold](#)

Når planforslaget er sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn har statlige fagmyndigheter, fylkeskommunen og nabokommune mulighet til å legge ned innsigelse mot forslaget. Det forutsetter at det ikke har vært fremmet innsigelse mot eller kunne vært fremmet innsigelse mot det samme forholdet i tidligere plan som er mindre enn ti år gammel. En innsigelse betyr at kommunestyret ikke har kompetanse til å vedta planen.

### Innsigelse

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

#### § 20-5 femte ledd

«Har fylkeskommunen, nabokommune eller berørte statlige fagmyndigheter hatt innsigelser til kommuneplanens arealdel, skal arealdelen etter vedtak i kommunestyret sendes departementet til godkjenning, dersom kommunestyret ikke har tatt hensyn til innsigelsene. Departementet avgjør om innsigelsene skal tas til følge. Departementet kan i den forbindelse gjøre de endringer i planen som finnes påkrevd.»

Innsigelse kan rette seg mot:

- utlagt arealbruk etter pbl. § 20-4 første ledd nr. 1-6,
- planbestemmelser etter pbl. § 20-4 andre ledd bokstav a) – h),
- realiteten (innholdet) i planen,
- formelle forhold, for eksempel
  - utforming av en planbestemmelse,
  - lovligheten av en beskrevet arealbrukskategori,

- selve saksbehandlingen når et spørsmål ikke er ferdig utredet og avgjørelsen derfor bør utsettes jf. forvaltningsloven § 17.
- planutkastet som kommer i konflikt med pågående planarbeid på fylkesnivå.

Innsigelsen skal være forankret i, og begrunnet ut fra vedtatte nasjonale eller viktige regionale mål rammer og retningslinjer. Innsigelsen må også være knyttet direkte eller indirekte til realitetsspørsmål i planforslaget.

Kommunen kan ikke se bort fra en innsigelse og bør i alle tilfelle drøfte saken med vedkommende organ som har reist innsigelse eller fylkesmannen/fylkeskommunen. Her vil det være viktig at kommunen bruker de samarbeidsarenaer som planforum og eventuelt arbeidsgrupper som er opprettet tidlig i planprosessen.

For å hindre omkamp, bør det ikke fremmes innsigelse mot forhold som det har vært fremmet innsigelse mot eller kunne vært fremmet innsigelse mot i tidligere plan når denne er mindre enn ti år gammel. Det går fram av [rundskriv T-2/04 Endringer i plan- og bygningsloven – Klage og innsigelse](#).

Innsigelse til kommuneplan bør fremmes så tidlig som mulig i planprosessen, slik at kommunen får tid til å ta hensyn til innsigelsen i sin administrative og politiske behandling av forslaget til kommuneplan. Innsigelse har rettsvirkning så lenge den er fremmet før kommunestyret har vedtatt planforslaget.

## **Vedtaksmuligheter for planforslag med innsigelse**

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

### **§ 20-5 fjerde ledd**

«Dersom innsigelse knytter seg til klart avgrensede deler av planen, kan kommunestyret likevel fastsette at planen for øvrig får rettsvirkning etter § 20-6.»

**Kommunen kan fatte endelig planvedtak med rettsvirkning hvis:**

- Det ikke foreligger innsigelse til planen etter høring.
- Eventuell innsigelse er trukket tilbake av det organ som har fremmet den.
- Kommunen etter mekling har tatt eventuell innsigelse til følge og foretatt mindre endring i planforslaget i samsvar med dette uten ny utleggelse til offentlig ettersyn.
- Kommunen etter mekling har tatt innsigelsen til følge, endret planforslaget vesentlig og foretatt ny utleggelse til offentlig ettersyn.

- Innsigelsen knytter seg til klart avgrensede områder og disse er skilt ut for videre behandling. Den øvrige delen av planen kan vedtas med rettsvirkning etter avklaring med den aktuelle fagmyndighet, jf. bestemmelsene i pbl. § 20-6 andre ledd.

**Kommunen kan ikke fatte endelig planvedtak hvis:**

- Det foreligger innsigelse til planen og kommunen ikke vil ta den til følge.

## **Mekling**

Dersom det etter avsluttet høring foreligger innsigelse fra en statlig fagmyndighet, nabo-kommune eller fylkeskommunen som kommunen ikke vil ta til følge, bør det foretas mekling mellom partene. Meklingen foretas av fylkesmannen med nødvendig planfaglig bistand fra fylkeskommunen. Mekling bør skje før kommunestyret behandler saken for å gjøre vedtak.

Mekling er ikke lovpålagt. Det vil ikke være en formell feil om det ikke er foretatt mekling.

Dersom mekling ikke fører til enighet mellom kommunen og den myndighet som har reist innsigelse skal hele planen etter vedtak i kommunestyret sendes til fylkesmannen som så skal sende planen videre til Miljøverndepartementet for godkjenning.

## **Oversendelse til departementet**

Kommunes oversendelse skal inneholde følgende:

- Planens dokumenter (Plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse, kommunestyrets vedtak)
- Innsigelsen
- Redegjørelse for konflikten og begrunnelse for ikke å ta hensyn til innsigelsen.
- Saksframstilling med dokumentasjon som gir fylkeskommune, fylkesmann og departementet et fullstendig bilde av konflikten og kommunens behandling.
- Uttalelse fra de myndigheter og organisasjoner m.v. som har interesser i saken, samt uttalelser fra de privatpersoner og berørte grupper som har engasjert seg.
- Redegjørelse om planforslagets forhold til overordnede planer, rikspolitiske retningslinjer, tidligere planer og pågående planarbeid.

Alle saksdokumenter til departementet skal være ordnet i kronologisk rekkefølge og med 4 sett av alle plankart, vedtak, saksframstilling, uttalelser og planbestemmelser, samt doku-

mentliste. I tillegg kan det vedlegges dokumentliste for alle dokumenter i saken fra sakens start i kommunen.

Kommunen skal sende saken direkte til fylkesmannen. Kopi av brevet sendes til fylkeskommunen og den fagmyndighet som har avgitt innsigelse.

### **Behandling i departementet**

De vedtak Miljøverndepartementet kan gjøre ved behandling av kommuneplanens arealdel er som følger:

- Kommunestyrets vedtak godkjennes.
- Innsigelsen tas helt ut til følge. Det innebærer ikke at kommunestyrets vedtak oppheves, men at det settes til side for de deler av planen som innsigelsen gjelder, samt at planen endres på disse punkter.
- Innsigelsen tas delvis til følge. Det innebærer at kommunestyrets vedtak settes til side for de deler av planen der innsigelsen er tatt til følge, samt at planen endres på disse punkter.

Først ved Miljøverndepartementets vedtak blir arealdelen bindende og får rettsvirkning. Planen kan først kunngjøres når departementets vedtak foreligger.



## 4.5.5 Når planen er endelig

[Gå til Innhold](#)

### Kunngjøring

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

#### § 20-5 åttende ledd

«Når planen er endelig, skal den kunngjøres på hensiktsmessig måte i kommunen.»

Kunngjøringsannonsen av planvedtak bør også brukes til å redegjøre for de vesentligste konsekvensene for miljø, helse, naturressurser og samfunn av planvedtaket, og hvordan viktige prioriteringer i planen vil bli fulgt opp. Behandlingen av høringsuttalelsene fra offentlig ettersyn vil være en viktig referanse for innholdet i en slik kunngjøring.

Rettsvirkningene knyttes til kommuneplanen når den vedtas av kommunestyret. Den bør derfor kunngjøres snarest mulig etter at den er vedtatt, gjerne med forbehold om at departementet har en frist på 3 måneder til å gjøre eller varsle endringer i planen ut fra nasjonale interesser.

### Klage

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

#### § 20-5 niende ledd

«Kommunestyrets og departementets vedtak om å godkjenne eller endre kommuneplanens arealdel kan ikke påklages.»

Kommunestyrets endelige vedtak om kommuneplan og departementets godkjenning av kommuneplan når det foreligger innsigelse er ved uttrykkelig lovbestemmelse unntatt fra de klageregler som gjelder for enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Vedtakene kan derfor ikke påklages.

## 4.6 Revisjon og endring av plan

[Gå til Innhold](#)

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 femte ledd skal kommunestyret minst en gang i løpet av hver valgperiode vurdere kommuneplanen samlet, herunder om det er nødvendig å foreta endringer i den. Dette innebærer at kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Det hindrer ikke at kommuneplanen kan endres i periodene mellom hvis kommunen ser behov for det. En endring innebærer en behandling som om det var en ny plan. At kommunestyret skal vurdere planen i hver kommunestyreperiode innebærer ikke at arealbruken eller andre deler av planen må endres. Det betyr at det skal gå fram av kommunestyrets protokoll at planen er vurdert og hva som ble resultatet av vurderingen.

Et praktisk opplegg vil være at formannskapet, (kommuneplanutvalget), tar initiativ til at det blir utarbeidet en melding om kommuneplanens status som legges fram for kommunestyret.

Hvis det settes i gang en revisjon av kommuneplanen, skal det utarbeides et planprogram i tråd med bestemmelsene gitt i forskrift om konsekvensutredninger. Dette gjelder selv om det på tidspunktet for oppstart av planarbeidet er usikkert om, eller på hvilken måte, revisjonsarbeidet vil medføre endringer.

Endringer i kommuneplanens arealbruk, f. eks. tilbakeføring av byggeområde til landbruks-, natur- og friluftsområde, kan skje uten at grunneiere eller andre som har interesser i at området blir beholdt som byggeområde har krav på erstatning for verdiforringelse av eiendommen.

Plan- og bygningsloven knytter ikke noen sanksjoner til pålegget i pbl. § 20-1 om samlet vurdering av kommuneplanen minst en gang hver valgperiode. Den arealbruk som er fastlagt i arealdelen vil ha rettsvirkning i forhold til grunneiere m.v. uavhengig om kommunen følger pålegget eller ikke. Rettsvirkningene går fram av pbl. § 20-6 andre ledd.

## 4.7 Virkninger av kommuneplanens arealdel

### 4.7.1 Rettsvirkning

[Gå til Innhold](#)

#### Innledning

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

#### § 20-6. Virkninger av kommuneplanen - utdrag

«Kommuneplanen skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen.

Tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 må, når ikke annet er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i endelig arealplan. Det samme gjelder andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføringen av planen. For områder som skal båndlegges for nærmere angitte formål i medhold av denne eller andre lover, jf. § 20-4 første ledd nr. 4, er virkningen av arealdelen begrenset til 4 år fra planen er vedtatt av kommunestyret. Departementet kan etter søknad fra kommunen forlenge virkningen med inntil 2 år.»

Kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser har direkte rettsvirkning. Dette innebærer at vedtatt plan er bindende for de tiltak som er nevnt i følgende §§ i plan- og bygningsloven (pbl.):

- § 81: Driftsbygninger i landbruket
- § 86 a): Mindre byggearbeid på boligeiendom
- § 86 b): Byggearbeid innenfor et enkelt bedrifts område
- § 93 : Tiltak som krever søknad og tillatelse.

Pbl. § 84 om andre varige konstruksjoner, anlegg og vesentlige terrenginngrep, er ikke lenger med i oppregningen av paragrafer i pbl. § 20-6 andre ledd. Etter lovendring går disse tiltakene inn under pbl. 93 direkte, jf. bokstavene a), i) og j). De omfattes dermed av

henvisningen til § 93. Bestemmelsen i pbl. § 20-6 om rettsvirkning for deling for de nevnte formål er tatt ut i og med at deling nå går inn under pbl. § 93 direkte, jf. bokstav h).

Pbl. § 85 om midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg, herunder campingvogner, telt o.l., går etter lovendring inn under pbl § 93 første ledd bokstav a). De omfattes dermed i utgangspunktet av rettsvirkningsbestemmelsen. Etter loven og [Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker \(SAK\) § 23](#) er midlertidige tiltak undergitt meldeplikt, mens transportable anlegg kan stå i tre måneder uten melding.

Da meldingssystemet som var foreslått droppet i proposisjonen likevel ble opprettholdt, blant annet i pbl § 85, har det ført til at henvisningene i pbl § 93 første ledd bokstav a) til "plassering" av "midlertidig eller transportabel" bygning mv. er blitt uheldig. Det må nå forstås slik at midlertidig eller transportable tiltak behandles primært etter reglene i pbl § 85, jf pbl § 93 andre ledd første punktum. Men der tiltakshaver velger å søke etter pbl § 93 i stedet for å sende melding etter pbl § 85, er ovennevnte henvisninger i pbl § 93 relevante.

Arealdelen har også rettsvirkning for andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen, jf. pbl. § 20-6 andre ledd andre punktum. Tiltak som er i strid med bindende planvedtak vil alltid betinge søknad og tillatelse eller godkjenning. Det gjelder også selv om tiltaket ikke konkret inngår i oppregningen av tiltak etter pbl. § 93. Det innebærer at forhold som fastlegges med rettsvirkning i plan kan være flere og gå lenger enn de som er med i oppregningen i pbl. § 93.

Rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel påvirkes ikke av bestemmelsene i [Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker \(SAK\) § 5, 6 og 7](#). Skal tiltak som nevnt i disse paragrafene kunne gjennomføres i strid med plan, må det skje ved planendring eller dispensasjon. Dispensasjonsbestemmelsen i pbl. § 7 med søknadsplikt og saksbehandling gjelder i tilfelle helt ut. Det innebærer at også her går søknads- og tillatelsesplikten lenger enn pbl. § 93 med forskrift legger opp til.

Direkte rettsvirkninger innebærer at de tiltakene som loven gjelder for i utgangspunktet ikke må være i strid med planen eller bestemmelser til planen. Arealer kan dermed ikke benyttes til formål som er i direkte motstrid til det planen uttrykker.

Planen innebærer ikke at det er gjennomføringsplikt for tiltakene. Det er for eksempel ikke plikt for grunneier å bygge ut et område for fritidsbebyggelse. Kommunen kan heller ikke tvinge vegvesenet til å bygge en veg med en planlagt bredde dersom bygging av en smalere veg ikke vanskeliggjør gjennomføringen av planen.

Rettsvirkningene av kommuneplanens arealdel blir ikke satt til side av (vedtak etter) annen lovgivning. Planens rettsvirkninger gjelder fullt ut, selv om det f.eks. er gitt konsesjon for et tiltak etter særlov. Det er likevel viktig å være klar over at forholdet til automatisk fredete kulturminner normalt ikke er avklart på dette plannivået, jf. [kulturminneloven § 8 fjerde ledd](#). For eksempel kan områder som er avsatt til byggeområde, og der det finnes automatisk fredete kulturminner, ikke bygges ut uten at det er gitt dispensasjon fra fredningen. Arealbruk fastsatt i kommuneplanen vil ikke være til hinder for fredningsvedtak.

Om rettsvirkning av reguleringsplan, se [kap 5.5 Rettsvirkning](#).

## **Fradeling**

Vedtatt plan skal også ligge til grunn ved fradeling av arealer. Tidligere gikk deling for formål etter pbl. § 81, § 84, § 86 a), § 86 b) og § 93 uttrykkelig inn under rettsvirkningsbestemmelsen i pbl. § 20-6 andre ledd. Etter lovendringen i 1997 omfattes deling av pbl. § 93 h). Vedtatt arealdel er også bindende ved vurdering av fradeling, eller med andre ord: Fradeling for et formål må være i samsvar med formål arealdelen legger området ut til.

## **Vesentlig ulempe**

Vedtatt plan er også bindende for andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen. Her er det først og fremst tenkt på tiltak der det er tvil om disse går inn under bestemmelsene i pbl. § 93.

I områder som skal båndlegges for nærmere angitte formål vil tiltak som ikke har direkte sammenheng med formålet være til vesentlig ulempe for gjennomføringen av planen og dermed ikke tillatt.

## **Vurdering av tiltak**

Vurderingen av hvilke og hvor mange tiltak som vil være i strid med planen for øvrig vil avhenge av planens detaljeringsgrad og de bestemmelser som er knyttet til den. Loven legger opp til en fleksibel ordning, fra en mer grovmasket plan til en plan som er så detaljert at den langt på vei tilsvarende reguleringsplanens rettslige virkninger med hensyn til arealoppbindingen.

Kommunen må vurdere hvert enkelt tiltak konkret. For å avgjøre om det er konflikt mellom tiltak og plan må en omdisponering i arealbruk vurderes i forhold til det formål området er avsatt til og de bestemmelser som er gitt. For eksempel vil bygging i områder som er avsatt til annet enn utbyggingsformål være i strid med planen. Er det i bestemmelsene åpnet for spredt bebyggelse i landbruks-, natur- og friluftsområdene, må utbygging være i samsvar med bestemmelsene.

For tiltak som krever byggetillatelse, er det hjemmel til å avslå søknad om byggetillatelse dersom tiltaket er i strid med planen. Gjelder det tiltak som ikke krever byggetillatelse, men likevel kommer inn under planens rettsvirkning, må kommunen gjøre oppmerksom på at det er ulovlig å iverksette tiltaket. Kommunen bør i tilfelle gjøre tiltakshaver kjent med adgangen til å søke om dispensasjon fra planen.

## **Ekspropriasjon**

Kommuneplanens arealdel gir ikke kommunen direkte ekspropriasjonsadgang, slik regulerings- og bebyggelsesplan gjør. Det innebærer at det må utarbeides reguleringsplan eller bebyggelsesplan hvis kommunen trenger arealplan som hjemmel til ekspropriasjon.

## 4.7.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner

[Gå til Innhold](#)

### Innledning

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

#### **§ 20-6 tredje ledd. Virkninger av kommuneplanen (- utdrag)**

«3. Når ikke annet er bestemt, gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre rikspolitiske bestemmelser, reguleringsplan og bebyggelsesplan, men faller bort i den utstrekning den strider mot slike bestemmelser som senere blir gjort gjeldende.»

Arealdelen av kommuneplanen gjelder normalt foran eldre overordnede planer, eldre reguleringsplan og bebyggelsesplan. Arealdelen gjelder ikke i den utstrekning den strider mot reguleringsplan som senere blir gjort gjeldende. Eldre rikspolitiske bestemmelser, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner supplerer og utfyller kommuneplanens arealdel der det ikke er motstrid mellom disse.

Hvis det blir vedtatt arealdel av kommuneplanen som fastlegger en annen arealbruk enn fastsatt i eldre regulerings- eller bebyggelsesplan, bør kommunen snarest mulig endre regulerings- eller bebyggelsesplanen, eventuelt oppheve den.

For å unngå tvil om arealbruken i kommuneplanens arealdel er i samsvar med eldre reguleringsplan bør det angis i kommuneplanen hvilke eksisterende reguleringsplaner som fortsatt gjelder. Disse kan enten nevnes opp eller markeres på plankartet. Dersom situasjonen er slik at alle eldre reguleringsplaner fortsatt kan gjelde, kan dette tas inn som en samlet opplysning i planbeskrivelsen.

### Oppheving av eldre planer

Rettsvirkningen av kommuneplanvedtak innebærer ikke at eldre reguleringsplaner oppheves, men at rettsvirkningen av dem settes til side. Hvis kommunen ønsker å oppheve eldre reguleringsplaner, bør det komme klart fram når arealdelen til kommuneplanen vedtas. Slike opplysninger er viktige for å gi den nødvendige klarhet og oversikt over såvel kommunens som grunneiernes rettstilling i de aktuelle områdene.

Oppheving av eldre reguleringsplaner må følges opp etter pbl § 28-1. Denne prosessen kan samordnes i tid med kommuneplanbehandlingen. Dette tema er nærmere omtalt i [Planavdelingen Informerer nr. 1 1995, sak 2](#).

## **Annen rangordning**

Etter pbl § 20-6 siste ledd kan kommunestyret, eventuelt departementet, i forbindelse med godkjenningen av en plan det er reist innsigelse til, bestemme en annen rangordning mellom eldre og nyere plan samt rikspolitiske bestemmelser, enn det loven i utgangspunktet fastlegger. Oppheving medfører ikke at tidligere kommuneplan trer i kraft igjen, på tilsvarende måte som reguleringsplan.

### **4.7.3 Innløsning og erstatning**

[Gå til Innhold](#)

Det offentlige kan i utgangspunktet erstatningsfritt bestemme arealbruken gjennom å fastsette hvilke områder som kan bebygges, hvilke som ikke skal bebygges, og hvilke som skal undergis et særskilt vern.

Det er visse lovfestede unntak fra dette hovedprinsipp. Erstatnings- og innløsningspliktens omfang for kommuneplanens arealdel framgår av pbl. § 21. Innløsning. Erstatningspliktens utstrekning som følge av reguleringsplan går fram av pbl. § 32. Erstatning for tap ved reguleringsplan og bebyggelsesplan.

Pbl § 21 fastsetter at hvis det går mer enn fire år fra en eiendom, eller større del av eiendom i kommuneplanens arealdel er blitt lagt ut til offentlig trafikkområde, friområde, fellesområde eller fornyelsesområde, og båndleggingen ikke er fulgt opp med reguleringsplan, kan grunneier eller fester kreve erstatning etter skjønn eller straksinnløsning. Forutsetningen er at båndleggingen medfører at eiendommen ikke lenger kan nyttes på regningssvarende måte.

Når det aktuelle båndleggingsområdet reguleres innen fire år, vil eventuelt erstatnings- og innløsningsbestemmelsene i pbl. § 32 «Erstatning for tap ved reguleringsplan og bebyggelsesplan» og pbl. § 42 «Grunneiers rett til å kreve innløsning» være rettsgrunnlaget. I praksis innebærer dette at erstatning og innløsning som følge av vedtak om kommuneplanens arealdel kun kan være aktuelt i helt spesielle situasjoner:

- Det skal svært mye til at arealdelen medfører rådighetsinnskrenkninger som fører til at eiendommen ikke lenger kan drives regningssvarende.
- Et krav etter pbl § 21 vil normalt bli møtt med regulering og eventuell ekspropriasjon.

- Alternativt kan krav etter pbl § 21 medføre at kommunen vurderer arealbruks- spørsmålet på nytt. Slik kan planen bli endret til et formål som ikke medfører mulig- het for erstatning eller innløsning.

For øvrig gjelder [ekspropriasjonserstatningslova](#) for erstatning ved ekspropriasjons- inngrep.

Ny arealplan kan likevel hindre gjennomføring av et planlagt byggetiltak i samsvar med tid- ligere gjeldende arealplan. Dette kan i visse situasjoner føre til eventuell erstatning for spil- te prosjekteringskostnader i forbindelse med utarbeidelse av byggetegninger. Utbygger må her i god tro ha utarbeidet disse i tillit til gjeldende plan, uten å ha vært orientert om eller hatt kjennskap til det nye planarbeidet. Slik erstatning kan også tenkes påberopt når ny arealdel hindrer adgangen til å innrette seg etter en eldre reguleringsplan eller bebyggel- seplan.

Rettspraksis går ellers ut på at det ikke gis erstatning til dekning av slike faktiske kostna- der i forbindelse med forberedende planlegging av tiltak. Det er således bare utgifter som knytter seg til selve utarbeidningen av søknad om byggetillatelse som kan falle inn under denne erstatningsordningen.



## 4.7.4 Dispensasjon fra vedtatt plan

[Gå til Innhold](#)

### Innledning

[Plan- og bygningsloven](#) (pbl.)

#### **Pbl § 7. Dispensasjon**

“Når særlige grunner foreligger, kan kommunen, dersom ikke annet er fastsatt i vedkommende bestemmelse, etter søknad gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i denne lov, vedtekt eller forskrift. Myndigheten til å gjøre vedtak om dispensasjon fra arealdel til kommuneplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan, er med mindre annet er bestemt i vedkommende plan, lagt til det faste utvalget for plansaker etter denne lovs § 9-1. Vilkårene for å dispensere fra planer eller planbestemmelser som nevnt i punktet foran, er de samme som etter første komma i første punktum. Det faste utvalg for plansaker er videre dispensasjonsmyndighet etter §§ 17-2, 23 og 33 i loven her. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Midlertidig dispensasjon kan gis tidsbestemt eller for ubestemt tid og innebærer at søkeren ved dispensasjonstidens utløp eller ved pålegg uten utgift for kommunen må fjerne eller endre det utførte eller opphøre med midlertidig tillatt bruk eller oppfylle det krav det er gitt utsettelse med, og hvis det kreves, gjenopprette den tidligere tilstand. Dispensasjon kan gjøres betinget av erklæring der også eier (fester) for sin del aksepterer disse forpliktelser. Erklæringen kan kreves tinglyst. Den er bindende for panthavere og andre rettighetshavere i eiendommen uten hensyn til når retten er stiftet og uten hensyn til om erklæringen er tinglyst.

Før det gjøres vedtak, skal naboer og gjenboere varsles på den måten som nevnt i § 94 nr. 3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter § 93 eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Ved dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, reguleringsplan, bebyggelsesplan eller fra denne lovs §§ 17-2 og 23, skal fylkeskommunen og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, være gitt høve til å uttale seg før dispensasjon gis.”

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 7 gir det faste utvalg for plansaker hjemmel til å dispensere fra planen. Det er viktig å være klar over at § 7 første ledd har to nødvendige forutsetninger:

1. Det må foreligge særlige grunner
2. Hvis det foreligger særlige grunner kan kommunen gi dispensasjon.

Det er derfor ingen automatikk i at det kan gis dispensasjon. Det kan ikke gis dispensasjon uten at det foreligger særlige grunner. Selv om det foreligger særlige grunner, skal kommunen vurdere konkret om den likevel kan gi dispensasjon. Dette innebærer at ingen har krav på dispensasjon. Dispensasjon må knytte seg til konkrete søknadstema.

Godkjent plan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Det skal derfor ikke være enkelt å fravike kommuneplanens arealdel gjennom dispensasjon. En dispensasjon fra godkjent plan innebærer at det er godkjent et avvik fra planen uten at selve planen dermed er blitt endret. Det innebærer blant annet at gjenoppføring av nedbrent bygning som opprinnelig ble oppført etter dispensasjon også vil kreve ny dispensasjon. Dispensasjon vil dermed være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak. Dispensasjon kan også gis ved varige unntak hvor det likevel ikke anses ønskelig å endre selve planen.

Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. I slike saker bør i stedet selve planen endres i tråd med de nye planforutsetningene.

### **Vurdering av særlige grunner**

Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom planleggingen. Dersom tiltaket umiddelbart strider mot disse hensyn, foreligger det ikke særlige grunner, og det er ikke adgang til å gi dispensasjon.

Er det likevel overvekt av hensyn som taler for dispensasjon vil lovens krav til særlige grunner være oppfylt, og det faste utvalget for plansaker må da foreta en skjønnsmessig vurdering av om dispensasjon bør gis. Om «særlige grunner» se også artikler i [Planjuss](#).

Sivilombudsmannen har uttalt følgende om dette:

«Ombudsmannen har i tidligere saker uttalt at for at lovvilkåret «særlige grunner» skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering er av en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn bestemmelsene i plan- og bygningsloven er ment å ivareta.»

Vedtaket om dispensasjon skal begrunnes. Det faste utvalg for plansaker må i hvert enkelt tilfelle foreta en konkret og reell vurdering av alle relevante forhold. I vurderingen er det viktig å legge vekt på hva det aktuelle området er lagt ut til i planen og den begrunnelsen som er gitt for dette. Det bør f.eks. vises stor varsomhet med å dispensere i områder som er gitt et spesielt vern. Det samme gjelder områder som er disponert til spesielle formål der andre myndigheters interesser er ivaretatt eller på annen måte er sikret for en spesiell bruk.

Kommunestyret kan i tilknytning til den enkelte plan klargjøre hvilke hensyn som ivaretas i planen. Det vil ha betydning for vurderingen av om det foreligger «særlige grunner» for å dispensere. Likevel må vurderingen av særlige grunner alltid foretas konkret. Det kan ikke trekkes opp generelle retningslinjer for når lovens vilkår er oppfylt eller ikke. Kommunene kan likevel for de saker hvor lovkravet om «særlig grunner» er oppfylt gå lenger i å trekke

opp egne retningslinjer ut fra lokalpolitiske forhold for den skjønsmessige vurderingen av om dispensasjon skal / bør gis, jf. lovens begrep «kan».

### **Saksbehandling av dispensasjonssøknad**

Spørsmålet om dispensasjon skal varsles til naboer før det faste utvalg behandler dispensasjonssaken.

Berørte sektormyndigheter hvis saksområde blir direkte berørt og fylkeskommunen skal gis anledning til å uttale seg.

Kommunen må vurdere hvem som er berørte parter og aktuelle høringsinstanser. En gjennomgang av aktuelle innspill til planen samt saksbehandlingen av planen kan gi holdpunkter for å vurdere hvilke interesser som berøres. Det kan for eksempel være fagmyndigheter som har stilt krav til saksbehandlingen ved sluttbehandling av arealdelen. Disse vil være naturlige høringsparter sammen med andre aktuelle interessenter i området.

Sektormyndighetene, fylkeskommunene og kommunene bør søke å finne praktiske og forutberegnelige rutiner for når sektormyndighetene og fylkeskommunene skal ha seg slike saker forelagt.

Dersom statlige eller fylkeskommunale etater går imot at det skal gis dispensasjon, bør det faste utvalg for plansaker ikke gi dispensasjon. I slike tilfeller antas særlige grunner ikke å foreligge. Det vises ellers til [rundskriv T-5/84 Dispensasjon](#) om forholdet mellom dispensasjon og mindre vesentlig endring av reguleringsplan.

### **Klageadgang for statlig fagorgan og fylkeskommune**

De kommunale bygningsmyndigheter er ikke fratatt vedtaksmyndighet ved at et statlig eller fylkeskommunalt myndighetsorgan går i mot at dispensasjon gis, (som tilfellet er ved innsigelse mot planforslag). Kommunale organer kan derfor gjøre vedtak i strid med statlige fagmyndigheters eller fylkeskommunale interesser, der slike er ivaretatt i bindende arealplaner.

Loven har likevel en utvidet klageadgang for offentlige organ. Pbl § 15 Forholdet til forvaltningsloven og klage gir statlige etater og fylkeskommunen adgang til å påklage vedtak om dispensasjon. Spørsmålet om gyldigheten og holdbarheten av et dispensasjonsvedtak i strid med sektormyndighetenes eller fylkeskommunens interesser vil da kunne etter- og overprøves av Miljøverndepartementet (delegert til fylkesmannen).

Når statlige sektororganer eller fylkeskommunen har uttalt seg og hatt merknader, har de også krav på underretning om vedtaket, slik at de eventuelt kan nytte klageretten.

## **Endring av dispensasjonskompetanse**

Lovreglene om dispensasjon og dispensasjonsadgang kan ikke oppheves i planvedtak.

Det kan likevel bestemmes at myndigheten til å dispensere fra planen legges til et annet organ enn det faste utvalg for plansaker. Det gjøres av kommunestyret i planvedtaket, eller av Miljøverndepartementet i forbindelse med godkjenning av en plan som det er reist innsigelse mot.

Dispensasjonskompetansen kan f.eks. legges til formannskapet, kommuneplanutvalget eller kommunestyret selv, der kommunestyret finner at lokale hensyn tilsier at dispensasjoner skal vurderes og avgjøres av et høyere kommunalt myndighetsorgan.

Miljøverndepartementet har i ett tilfelle bestemt at myndigheten til å avgjøre dispensasjonssaker midlertidig ble lagt til fylkesmannen i påvente av at grensen mellom byggeområde og landbruksområde ble endelig avklart.

## 4.7.5 Lovlighetskontroll etter kommuneloven

[Gå til Innhold](#)

[Kommuneloven § 59 Lovlighetskontroll, opplysningsplikt mv](#) gir Miljøverndepartementet kompetanse til å foreta såkalt lovlighetskontroll av kommunale planvedtak. Denne myndigheten er delegert fylkesmannen ved [rundskriv H-25/92](#) (av 1. juni 1993).

Kontrollen skal omfatte en undersøkelse av om saksbehandlingsreglene ble fulgt, dvs. om kommunen hadde prosessuell kompetanse til å treffe avgjørelsen. Videre består kontrollen i å vurdere om det var hjemmel i gjeldende rettsregler eller vedtak i medhold av rettsregler, dvs. om kommunen hadde materiell kompetanse. Det skal også kontrolleres at organet hadde myndighet til å treffe avgjørelsen, dvs. personell kompetanse.

Det er ikke gitt at en feil medfører ugyldighet. En saksbehandlingsfeil medfører ikke ugyldighet med mindre det er en viss sannsynlighet for at feilen kan ha virket bestemmende på avgjørelsens innhold. Selv da kan avgjørelsen opprettholdes som gyldig, f.eks. dersom ugyldigheten vil være til skade for den avgjørelsen retter seg mot.

Avgjørelser som ikke har hjemmel i rettsregler eller vedtak i medhold av rettsregler, skal derimot som hovedregel kjennes ugyldig.

Personell kompetansemangel medfører i utgangspunktet heller ikke ugyldighet med mindre feilen kan ha virket bestemmende på avgjørelsens innhold. Et unntak er her vedtak truffet av et organ som aldri har kompetanse til å treffe den type avgjørelse og som heller ikke står i noe overordnet forhold til det kompetente organ. Slike vedtak må uten videre anses ugyldig. Eksemplet her er at bygnings sjefen uten at delegasjon er gitt treffer dispensasjonsvedtak. Er det derimot kommunestyret som treffer et slik vedtak vil ikke dette nødvendigvis være ugyldig, selv om denne kompetansen i loven er gitt det faste utvalg for plansaker.

Lovligheten av kommunale vedtak kan prøves dersom tre eller flere medlemmer av kommunestyret bringer saken inn for fylkesmannen. Fylkesmannen kan også av eget tiltak vurdere lovligheten. Men forarbeidene til kommuneloven presiserer at denne adgangen ikke skal brukes til å gjeninnføre en tilnærmet automatisk legalitetskontroll. [Rundskriv H-25/92](#) gir nærmere retningslinjer om når denne adgangen bør benyttes.

## 4.7.6 Delegasjon av myndighet

[Gå til Innhold](#)

Etter [plan- og bygningsloven](#) (pbl.) § 9-1 første punktum er det kommunestyret som har ansvaret for og ledelsen av kommuneplanleggingen og arbeidet med reguleringsplaner. Kommunestyret har myndighet til å vedta kommuneplaner og reguleringsplaner, og denne myndigheten kan ikke delegeres.

I pbl. § 9-1 andre punktum er det bestemt at alle kommuner skal ha et fast utvalg for plansaker. Dette utvalget har i utgangspunktet ansvaret for utarbeidelse av planer, kunngjøring, underretning til parter og berørte, opplegg for medvirkning, utlegging til offentlig etter-syn og samarbeid med andre myndigheter.

I bestemmelser der kun uttrykket «det faste utvalg» er brukt, f.eks. pbl. § 7 første ledd, kan myndighet delegeres andre kommunale organer etter kommunelovens regler.

I de bestemmelsene hvor myndighetstildeling til annet organ ikke skal skje, bruker plan- og bygningsloven uttrykket «det faste utvalget selv». Dette uttrykket er brukt i pbl. § 27-2, § 28-2, § 30 og § 33 og myndighet hjemlet i disse bestemmelsene kan følgelig ikke tildeles andre kommunale organ.

Etter plan- og bygningslovsystemet er det det faste utvalg selv som eventuelt må foreta delegasjon. Kommunestyret kan ikke på egen hånd tildele andre kommunale organer den myndighet som loven har lagt til det faste utvalg for plansaker. På den annen side følger det av kommuneloven at det er kommunestyret som skal fastsette oppgavene til de faste utvalg og kommunedelsutvalg. Det betyr at andre kommunale organer bare kan få tildelt myndighet som etter plan- og bygningsloven ligger i det faste utvalg dersom både kommunestyret og det faste utvalg ønsker dette.

Verken det faste utvalg selv eller kommunestyret har kompetanse til å overføre myndighet som i plan- og bygningsloven er lagt til det faste utvalg til annet kommunalt organ, dvs. slik at det faste utvalg mister sin kompetanse.

Det er viktig å være klar over at eventuelle klager i saker der det faste utvalg har delegert sin myndighet til et annet kommunalt organ, må gå via det faste utvalg for plansaker før oversendelse til klageorgan.

Myndighet til å treffe avgjørelser etter byggesaksdelen i loven er ikke lagt spesifikt til det faste utvalg for plansaker. I slike saker er det opp til kommunen selv å bestemme hvilket organ i kommunen som skal ha myndighet.

## 4.7.7 Endring ut fra nasjonale interesser

[Gå til Innhold](#)

Miljøverndepartementet kan med hjemmel i ovenstående bestemmelse foreta endringer i planen selv om det ikke foreligger innsigelse. Vurderingen av om dette er aktuelt vil normalt skje i forbindelse med at planen etter vedtak i kommunestyret sendes departementet til orientering. Før eventuelle endringer kan foretas må kommunestyret gis anledning til å uttale seg. Kommunen må være underrettet om eventuelle endringer innen 3 måneder etter at departementet har mottatt planen.

Denne adgangen til å endre planer har blitt benyttet noen ganger. Det må være hensynet til helt sentrale nasjonale interesser nedfelt i rikspolitiske retningslinjer, stortingsmeldinger eller liknende, som ligger til grunn for vurderingen. I forbindelse med Regjeringens oppfølging av [St. meld. nr. 29 \(1996-97\)](#) "Regional planlegging og arealpolitikk" og Stortingets behandling av denne, jf. [Innst. S. nr. 219 \(1996-97\)](#) har departementet endret en plan som kommer i konflikt med nasjonal jordvernpolitikk, kjøpesenterstopp og hensynet til landskap av nasjonal og internasjonal betydning.

I praksis vil endring kunne være aktuelt i tilfeller hvor ny nasjonal politikk er vedtatt etter at den lokale planprosessen er avsluttet, slik at regionale myndigheter på høringstidspunktet ikke hadde tilstrekkelig politisk grunnlag for å fremme innsigelse.

Dersom kommunen unnlater å sende planen til departementet, jfr. [plan- og bygningsloven](#) (pbl.) § 20-5 sjette ledd, kan departementet på eget initiativ innkalle planen. Fristen for departementets mulighet til å foreta endringer i planen løper fra det tidspunkt at planen er kommet til departementet, jfr. pbl. § 20-5 sjuende ledd.

----- ooo O ooo -----