

Arealbrukskategorier og bestemmelser

Dette kapitlet gir en omtale av de arealbrukskategorier som inngår i § 20-4 første ledd og gir eksempler på hvordan bestemmelser etter andre ledd kan utformes.

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

Generelt om arealdelens innhold

Kommuneplanens arealdel består normalt av kart og bestemmelser. Kartet viser de arealbrukskategorier som planen fastlegger. Bestemmelsene utfyller og utdyper den fastlagte arealbruken. Arealplankartet 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.

Kartet skal vise hovedtrekkene i arealbruken og 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 imidlertid inneholde områder som er unntatt fra slik virkning. Dette må i tilfelle angis på plankartet og vedtas særskilt.

Eksempel på slike er:

- Områder som er regulert fra før.
- Områder som omfattes av vedtak etter f.eks. vernelovgivningen.
- Områder hvor kommunen for tiden ikke ser behov for / ønsker å fastlegge arealbruken.

Utformingen av planen med bruk av arealbruksformål og bestemmelser blir avgjørende for hvilke restriksjoner og krav som etableres.

Bestemmelsene i byggesaksdelen av loven dvs. tiltakene som er nevnt i §§ 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.

Detaljeringsgrad

Det er i utgangspunktet forutsatt at arealdelen skal ha en overordnet og grovmasket karakter. Det er imidlertid et stort spillerom for hvor langt en kan gå i å detaljere en slik plan og i å binde opp forskjellige forhold med rettsvirkning.

Denne veilederen gir ikke generelle anbefalinger om detaljeringsgraden. Det er likevel grunn til å peke på at det er hensiktsmessig å gå fram slik at temavalg og planprosess får et håndterlig omfang ut fra kommunens ressurser, og de behov som foreligger. 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 arealbruksspørsmål, vil den sammen med de alminnelige bestemmelsene i plan- og bygningslovens byggesaksdel og sektorlovene i mange situasjoner gi et grunnlag for godkjenning av enkelttiltak. Dette betinger en forsvarlig planavklaring av de ulike interesser og forhold, herunder i forhold til fylkeskommunen og sektormyndighetene, samt berørte grunneiere og andre private. Planen bør da utformes slik at en 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 en kan eller bør gå rett fra arealdel til byggetillatelse.

Det faste utvalget for plansaker kan etter plan- og bygningslovens § 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. Med de lovendringer som nå er gjort fanges også ny arealbruk i strid med planen klart opp av sanksjonsbestemmelsene. (Se kap. 6).

Kommuneplanens arealdel har visse begrensninger i adgangen til å fastlegge innbyrdes arealdisponering med rettsvirkning. Dette gjelder spesielt forholdet mellom landbruk, naturvern og friluftsliv. 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 koordinerende internt i kommunen og mellom kommunen og sektorene / fylkeskommunen. Slik temaomtale er også viktig som grunnlag for videre oppfølging f.eks. gjennom mer detaljert planlegging.

Arealbrukskategorier

§ 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 kun angi en av arealbrukskategoriene innenfor det samme området. Det er ikke adgang til å kombinere kategoriene. Områder i sjø er her unntak.

Innenfor nr. 1. Byggeområde kan det benyttes underformål, f.eks. med utgangspunkt i plan- og bygningslovens § 25 Reguleringsformål nr. 1, 3, 4, 6 (Bare de deler av nr. 6 som relaterer seg til byggeområde dvs. for bevaringsområder bare eksisterende bebyggelse.) og 7. Dette gir muligheter for å detaljere arealdisponeringen. Jfr. side 20 og 22.

Også under § 20-4 nr. 3, 4, 5 og 6 må hovedkategorien spesifiseres nærmere f.eks. etter type

råstoffutvinning, båndleggingstiltak, bruk / vern av sjø / vassdrag eller kommunikasjonsanlegg. Noen formål må fastlegges endelig i reguleringsplan. Hvilke formål dette gjelder vil bli klargjort under omtalen av de enkelte arealbrukskategorier.

Bestemmelser

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

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

Det er viktig å være oppmerksom på at bestemmelser etter § 20-4 andre ledd er uttømmende fastlagt i loven. Det vil si at bare bestemmelser hjemlet der har rettsvirkning overfor den enkelte. For eksempel kan bestemmelse om grad av utnyttning, 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 § 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 for spredt utbygging i LNF-områder etter andre ledd bokstav c) kan det således fastsettes bestemmelser som langt på vei tilsvarende de bestemmelsene en kan gi i reguleringsplan mht å binde opp arealbruken ytterligere i tillegg til de forhold som bestemmes på arealbrukskartet.

I praksis forekommer det planbestemmelser som ikke har hjemmel i loven. Dette kan gi inntrykk av at planen styrer noe den i realiteten ikke gjør. Det medfører uhjemlede krav og restriksjoner overfor private og kan forlede sektormyndighetene til å anta at deres interesser er sikret i planen. Slike uhjemlede bestemmelser kan bare betraktes som retningslinjer. De delene av en kommunes utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel som er gitt med hjemmel i § 20-4 andre ledd vil normalt ha rettsvirkning, selv om kommunen også har gitt bestemmelser som ikke er hjemlet.

Det er derfor grunn til å være påpasselig, slik at bestemmelsene etter § 20-4 andre ledd er innenfor hva loven gir hjemmel for. En må da heller søke å nytte / supplere de hjemler som gis i arealdelen med andre hjemler som finnes i plan- og bygningsloven, eller med hjemler som kommunen selv kan etablere 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.

§ 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 pkt 3.2.

Det er bare bokstav e), f) og h) som ikke er knyttet til særskilt arealbrukskategori (se fig 3.1).

Paragraf 20-4 andre ledd gir ikke anledning til å gi kommuneplanbestemmelser om saksbehandling/-prosess, eller om eventuelle dokumentasjonskrav

til prosjektsøknader. Det kan imidlertid være hensiktsmessig i retningslinjene / planforklaringen å redegjøre 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. § 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, § 68 om miljøforhold, § 70 om plassering og høydeplassering, samt § 78 om plassering av bedrifter og anlegg i kommunen og § 79 om uvanlig bebyggelse.

Nedenfor vises oversikt over arealbrukskategorier etter § 20-4 første ledd, og hvilke forhold det kan gis utfyllende bestemmelser om til hver kategori, etter § 20-4 andre ledd (Fig. 3.1).

4 hovedkategorier bestemmelser

1. Den første går ut på at det kan stilles krav om detaljplan (enten reguleringsplan eller bebyggelsesplan). Detaljplan skal da være vedtatt før det kan gjennomføres nærmere angitte bygge- og anleggsarbeider i områder som er spesifisert nærmere i arealdelen. Det må gjøres klart om det er ny plan som kreves, eller om eksisterende detaljplaner fortsatt skal kunne nyttes, der dette foreligger for deler av området. En slik plankravbestemmelse (om ny plan) vil da stå som et byggeforbud inntil kommunen eventuelt har vedtatt detaljplan. Kommunen har plikt til å følge opp slike plankrav jf. plan- og bygningslovens § 23, innen rimelig tid.

2. Den andre hovedkategorien bestemmelser knytter seg til byggeområder og LNF-områder med spredt utbygging. Disse går på kriterier for lokalisering av bebyggelse, anlegg og arealbruksfunksjoner, styring av tomteutnyttelse og antall enheter (antall bygninger og ikke antall leiligheter), bygningers og anleggs størrelse / volum og form, funksjonskrav og krav til og krav om ferdigstilling av utomhusløsninger samtidig med bebyggelsen.

3. Den tredje typen går på rekkefølge slik at planbestemmelsen enten kan koordinere rekkefølgen for gjennomføringen av ulike tiltak i et byggeområde, eller det kan fastsettes tidspunkt eller hvilke krav som må være oppfylt for når et område anses for å være byggeklart. Utbyggingen kan da koordineres med etableringen av overord-

net infrastruktur eller etableringen av 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 etablert.

4. Den fjerde typen gjelder rene byggeforbud. Dette kan f.eks. være forbud mot hytter i hele eller deler av kommunens områder, eller forbud mot gjennomføring av nærmere angitte bygge- og anleggstiltak i 100-metersbeltet langs vassdrag.

Når det gjelder bestemmelser om plankrav må disse være forankret i de hensyn og forhold som det saklig sett er grunnlag for å følge opp i den plan som kan kreves. De kriterier som er avgjørende for om plankrav blir utløst av et tiltak må framgå klart av bestemmelsen. Plankrav bør bare brukes der det foreligger reelle og /eller formelle grunner for det. Dette kan f.eks. være for å oppfylle reguleringsplankravet etter plan- og bygningslovens § 23 nr. 1 for større tiltak, der hvor den faktiske plansituasjonen tilsier en detaljplanbehandling for å få en nærmere planavklaring, eller for å få nødvendig gjennomføringsgrunnlag. Sektorinteressene kan være viktige premissleverandører i denne sammenheng.

Figur 3.1. Oversikt over arealbrukskategorier med eksempler på bestemmelser som kan knyttes til disse.

AREALBRUKSKATEGORI	UTFYLLENDE BESTEMMELSER
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 Dersom det er bestemmelser om 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 d).
3. Områder for råstoffutvinning	a. Krav om reguleringsplan eller bebyggelsesplan av ulik utbygging av arealbruk innenfor byggeområdene
4. Båndlagte områder	Ikke bestemmelser (båndleggingsformål spesifisert)
5. Bruk og vern av vassdrag og sjøområder	Ved bruk av kategori som i § 20-4 første ledd nr. 5 Ikke egne bestemmelser, jf. imidlertid bokstav a) og f) for sjø- og vassdragsnære arealer Ved bruk av kategori som på land: a. Krav om regulerings- / bebyggelsesplan b. Krav om rekkefølge m.v.
6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet	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 referere seg 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 og kan 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 § 20-4 andre ledd bokstav b), 1, 2. og 3. 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, f.eks. om bygningers form og utseende og funksjonskrav til utearealer.

Eksempler på utforming av slike bestemmelser gis under omtale av den enkelte arealbrukskategori. Eksempelene tar utgangspunkt i de mest vanlige plansituasjonene.

Som nevnt vil utformingen og detaljeringen av arealbruk og bestemmelser 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.

Retningslinjer

Generelt

Det kan knyttes retningslinjer til planen. Disse vil gi ytterligere holdepunkter for praktiseringen. Retningslinjer brukes i denne sammenheng både om hvordan det faktiske og det rettslige planinnholdet er å forstå, hvordan planbestemmelsene kan påregnes praktisert, og om kommunestyrets

instruksjoner til politiske utvalg og administrasjon som skal følge opp planen.

Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men kun av veiledende og informativ karakter.

Retningslinjer må ikke gå på tvers av de rettslig bindende bestemmelsene. Retningslinjene kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men kan gi visse føringer for rettslig og planfaglig vurdering av de enkelte arealbrukskategorier og bestemmelser.

Som eksempel på bruk av slike retningslinjer kan det f.eks. innenfor felleskategorien landbruks-, natur- og friluftsområde, (LNF), tilkjennegis at visse deler av et område er av større interesse for natur, friluftslivet, jord- eller skogbruk. Man kan også ved bruk av retningslinjer 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 man sikre slike områder rettslig ved å båndlegge dem med hjemmel i § 20-4 første ledd nr. 4 (jf. pkt. 3.4 om båndlagte områder).

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

Retningslinjer for saksbehandling (for eksempel angående tilgjengelighet)

Kommuneplanen kan også inneholde retningslinjer for saksbehandling av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner. Disse kan for eksempel inneholde retningslinjer om at saksfremlegget skal beskrive hvordan tilgjengelighet ivaretas og med begrunnelse der det ikke ivaretas. Ved å integrere dette i rutinene for saksbehandling, ivaretas / 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 bevegelseshemmede, orientershemmede og miljøhemmede, er ivaretatt. Tilgjengelighetskriteriene nedfelt i Byggeforskriften og Vegnormalen kan brukes som vurderingskriterier for tilgjengelighet.

Bruk av 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 / utdype hva som er forutsatt av løsninger i byggeområder etter 20-4 første ledd nr. 1, og de kan 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.

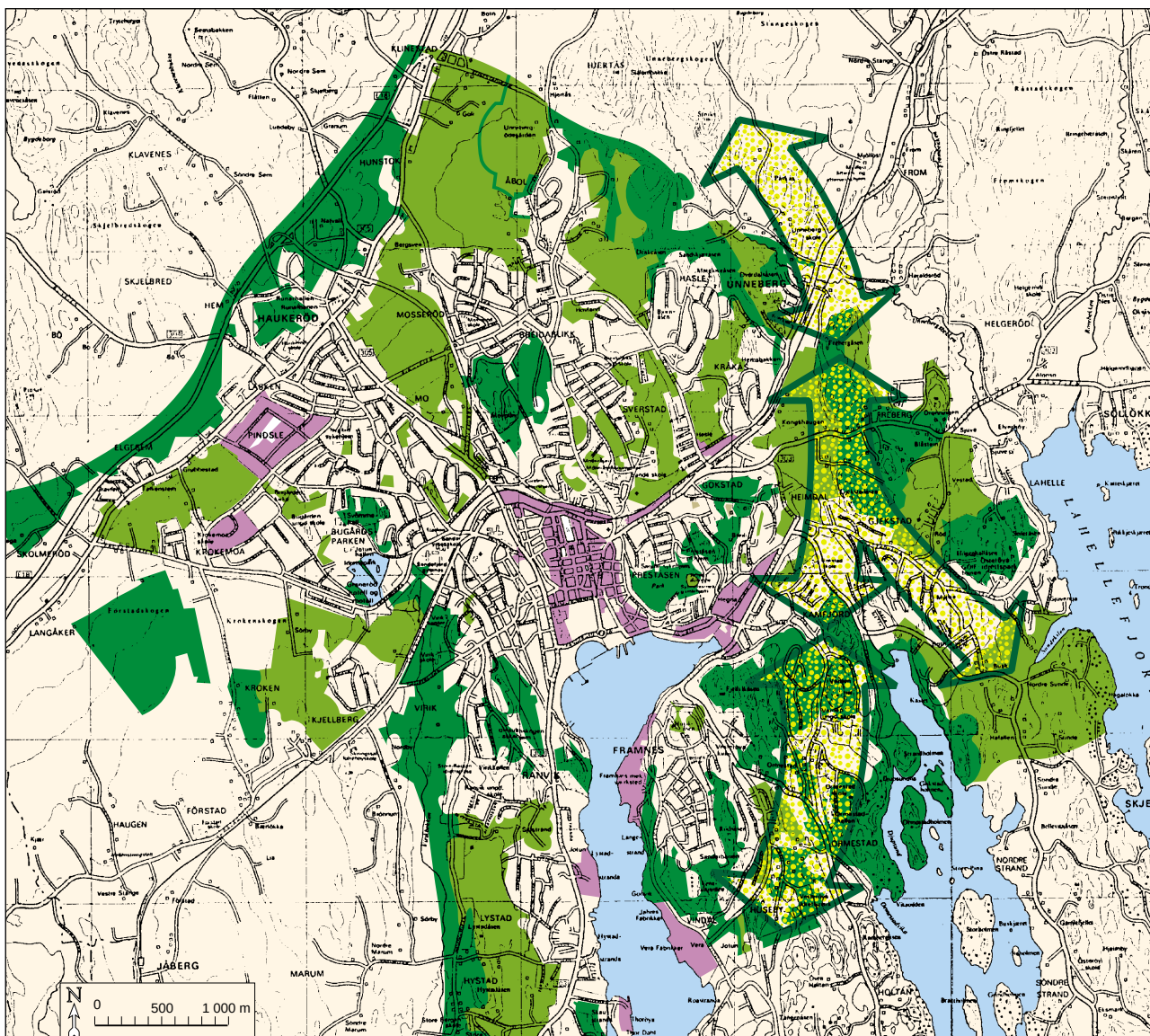
Kommunal avfallsplan utarbeidet etter forurensingsloven vil være retningslinjer for kommunens virksomhet innenfor avfallshåndteringen. Dette vil kunne få betydning for arealdelen av kommuneplanen. Forurensede lokaliteter i kommunen bør avmerkes på et illustrasjonskart og inngå som en del av kommuneplanen.

Illustrasjonskart, andre illustrasjoner og skisser merkes slik:

ILLUSTRASJON – IKKE JURIDISK BINDENDE

Figur 3.2 Temakart 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 plakatt i Sandefjord.

ILLUSTRASJON – IKKE JURIDISK BINDENDE



3.1. Byggeområder (§ 20-4 nr. 1)

3.1.1. Arealbruksformål

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 det ha rettsvirkning må det eventuelt 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. Det er for øvrig viktig å vurdere, og ta stilling til om ny arealdel skal gjelde foran eldre reguleringsplaner, eller om disse fortsatt skal gjelde fullt ut, jf. kap. 6. Dette er en viktig premiss for utformingen av planen.

Byggeområdene kan angis som et samlet formål som gir grove rammer for den videre planleggingen. En slik grovmasket arealbruksangivelse vil som regel ikke komme i konflikt

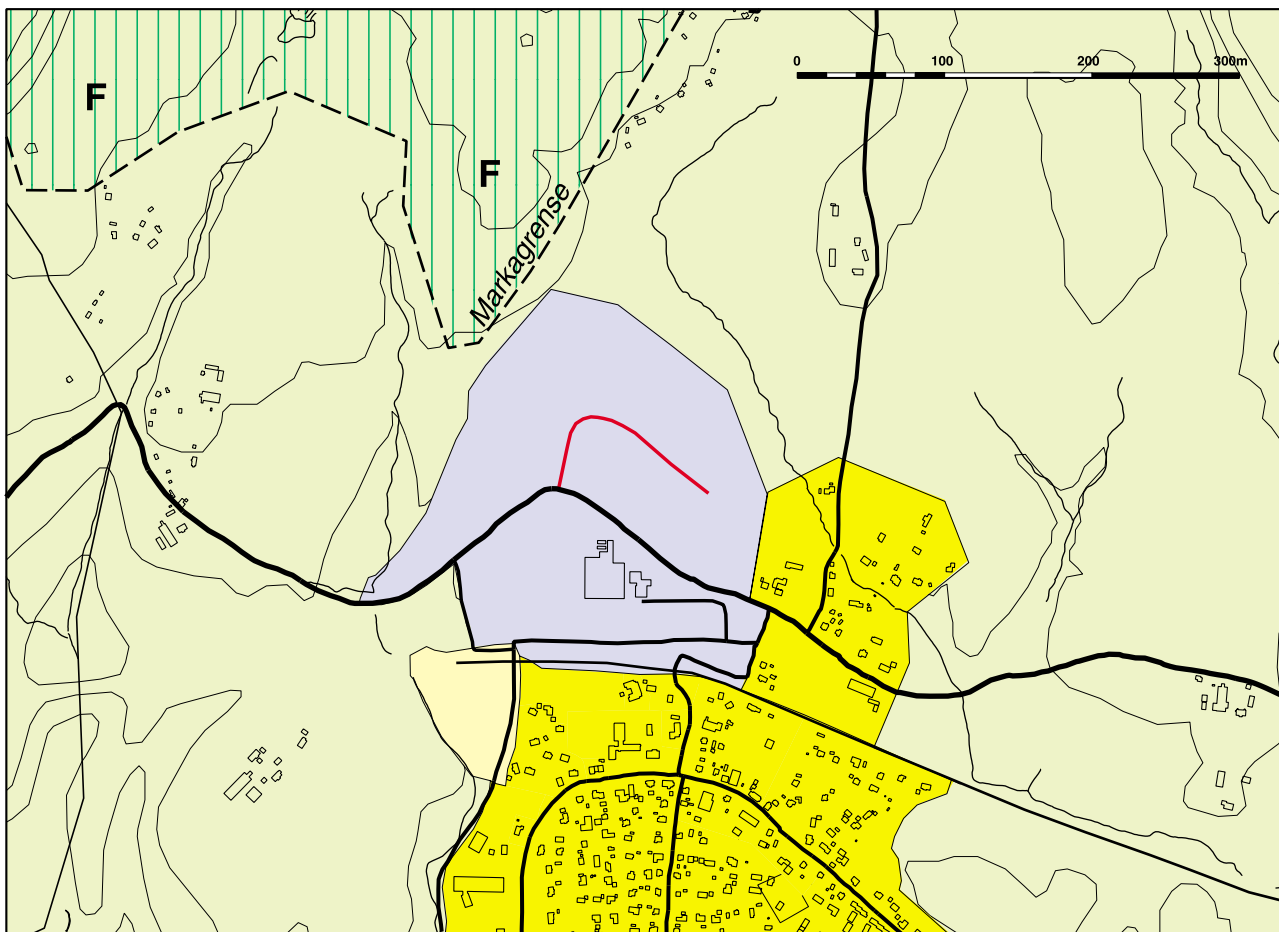
med eksisterende reguleringsplaner til samme byggeformål. Imidlertid kan formålet underspesifiseres og detaljeres nærmere med utgangspunkt i plan- og bygningslovens § 25. Jo mer detaljert arealbruken fastlegges, desto større blir styringsgraden og planavklaringen. Planen kan da bli mindre fleksibel, men utviklingen i området blir mer forutsigbar. I byggeområdene kan arealbruken spesifiseres direkte slik at det stort sett dekker alle praktiske behov. Dette gjelder særlig når selve arealbrukskategorien kombineres med bestemmelser med nærmere kriterier for omfang og lokalisering.

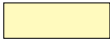
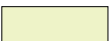
Det vil være naturlig å nytte § 20-4 nr. 1 - Byggeområder for en del tiltak og arealbruk som i reguleringsplan legges ut til spesialområder etter § 25 nr. 6, se side 12 (f.eks. bevaringsområder). Denne arealbrukskategorien etter § 20-4 nyttes for arealer og tiltak som ikke naturlig faller inn under de andre arealbrukskategoriene etter § 20-4 første ledd når det er tale om områder hvor det skal gjennomføres bygge- og anleggsvirksomhet av forskjellig slag, og det f.eks. ikke er behov for båndlegging med sikte på særskilt regulering eller særlovsvedtak.

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

Figur 3.3. Eksempel på en grovmasket plan som bør følges opp av regulerings- eller bebyggelsesplan.

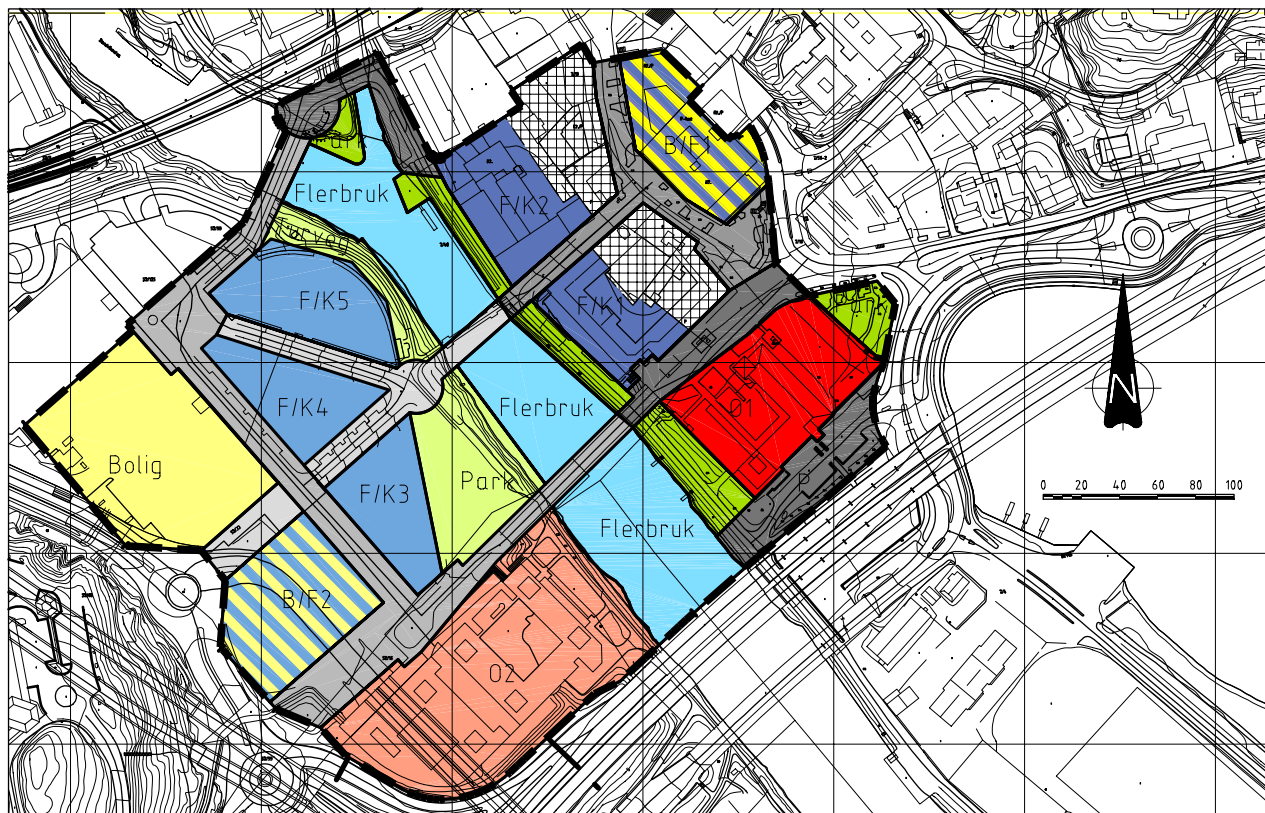
Arealdelen gir her en overordnet avklaring for fremtidig utbygging. Her er detaljplaner ønskelig for å fastlegge nærmere den nye bebyggelsens karakter, størrelse og form, samt for å sikre tilpasning til eksisterende bebyggelse og natur- og friluftsinnteresser. Også utbyggingsområdets størrelse, og behovet for nærmere konkretisering av industriformål når utbygging blir aktuelt tilsier behov for reguleringsplan. Jf. eksempel på plankravbestemmelse under pkt 3.1.2. som bør knyttes til slik plan.



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

Figur 3.4. Eksempel på kommunedelplan som tar sikte på at utbygging kan skje på grunnlag av bebyggelsesplan eller eventuelt direkte gjennom byggemelding for deler av området.

Eksemplet viser hvordan ny bebyggelse kan innpasses på i et tettsted / byområde. Bebyggelsens høydebegrensning og form forutsettes å samsvare med eksisterende bebyggelse på tilstøtende eiendommer. Eksempler på nærmere bestemmelser og retningslinjer som kan knyttes til en slik plan er gitt nedenfor, pkt 3.1.2. (Eksempelene på bestemmelser er ikke knyttet direkte til dette planeksemplet).*)



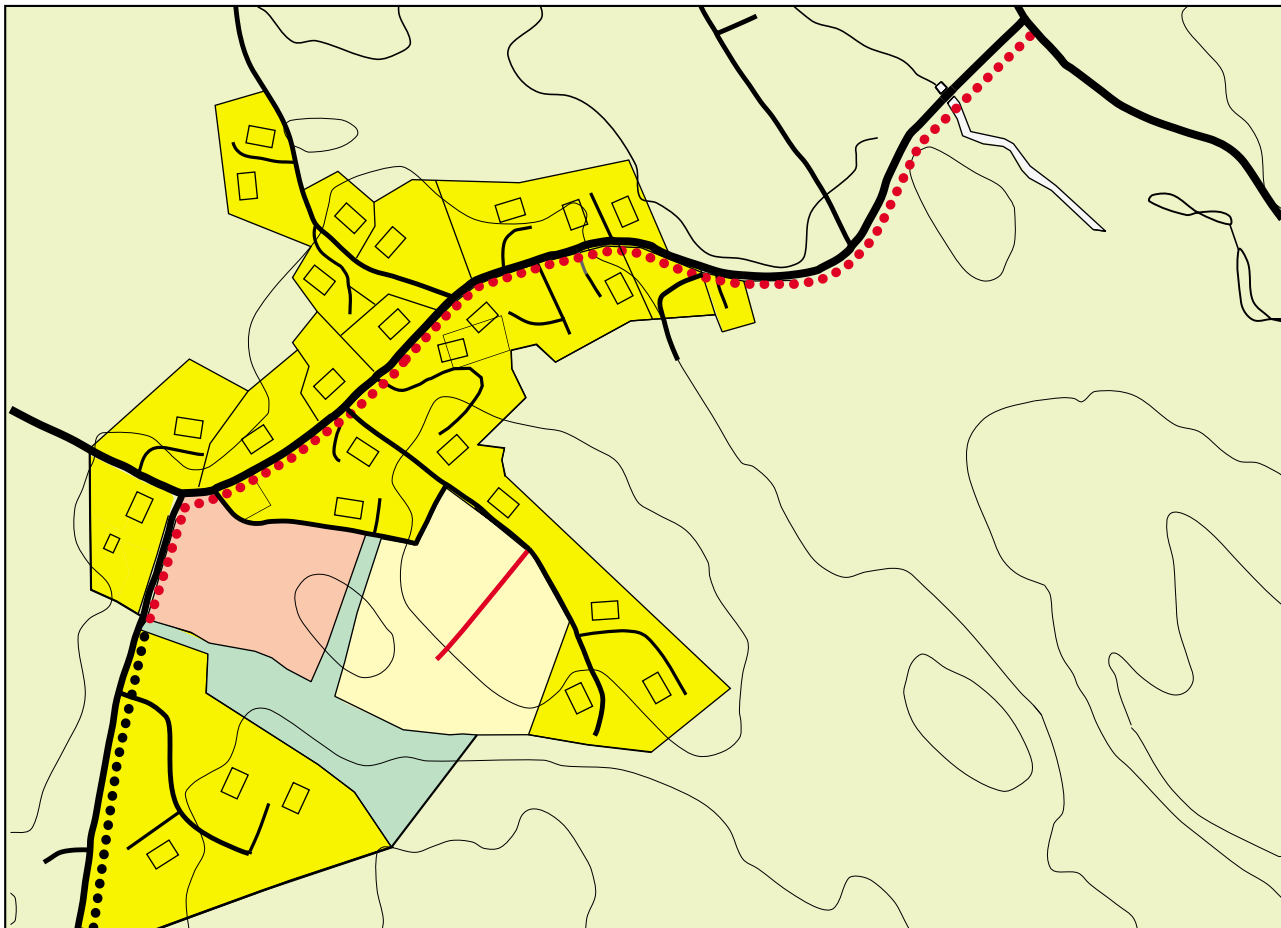
FORENKLET TEGNFORKLARING

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

*) For bevaringsområdene kan det alternativt nyttes kombinasjonen byggeområde.../bevaring ledsaget av reguleringsplankrav i bestemmelsene.

Figur 3.5. Eksempel på plan som tar sikte på at utbygging kan skje på grunnlag av byggesaksbehandling.

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 avtalemessig må det eventuelt utarbeides detaljplan for disse etter plan- og bygningsloven kap VII for å få ekspropriasjonsgrunnlag.



Nåværende	Framtidig	Forenklet utdrag av tegnforklaring
		1. BYGGEOMRÅDE
		Boliger
		Park / turveg
		Offentlig bebyggelse
		2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER
		LNF
		6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET
		Hovedveg
		Atkomst veg
		Gang-/sykkelveg

3.1.2. Bestemmelser til byggeområder (§ 20-4 andre ledd)

(Eksempler på bestemmelser gitt under pkt 3.1.2. er i hovedsak relatert til fig 3.6.)

Bestemmelser om plankrav

§ 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.»

Eksempel på bestemmelser med krav om reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter § 20-4 andre ledd bokstav a:

Bestemmelser til byggeområde

- *I område R kan utbygging ikke skje før det foreligger reguleringsplan*
- *I område B kan utbygging ikke skje før det foreligger bebyggelsesplan*

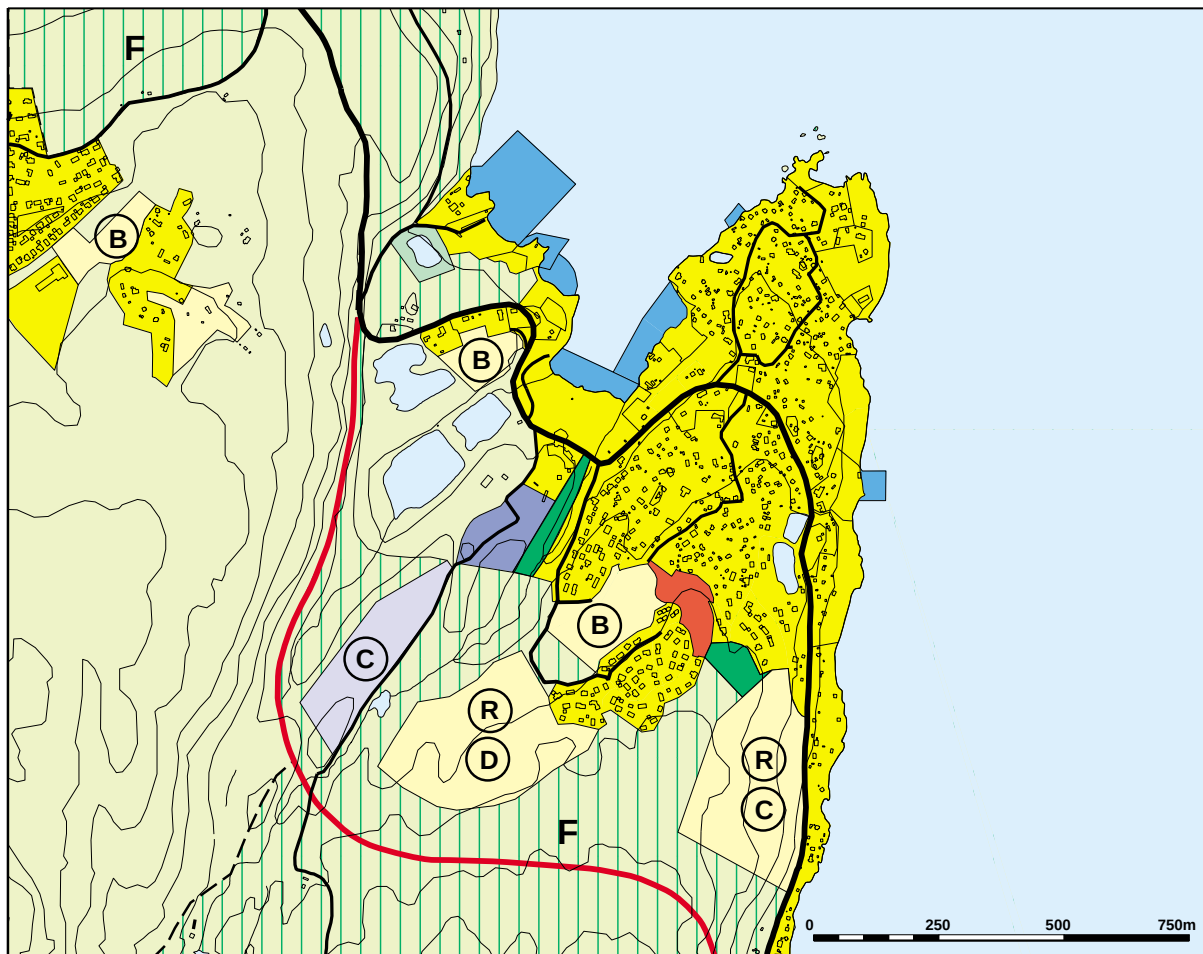
Når det gjelder bebyggelsesplan vises til side 14 flg. i veileder om reguleringsplan / bebyggelsesplan.

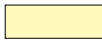
Når kommunen ønsker å kreve detaljplan før utbygging i byggeområder må den tilhørende planbestemmelsen presisere at det kreves enten reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Kommune-styret må avgjøre hvilken av disse plantypene som kreves i planen. Dette kan ikke delegeres til det faste utvalg for plansaker. Derved kan fagmyndighetene være klar over hvilke type planer som i ettertid vil komme. Ved valg av plantype bør man være oppmerksom på at utbygging som krever offentlige anlegg, som friområde og veger, vanskelig kan gjennomføres uten reguleringsplaner på grunn av behov for ekspropriasjonsgrunnlag. Dersom det feilaktig er angitt begge plantyper, er det kravet om reguleringsplan som gjelder. Det vises til side 14 i reguleringsplanveilederen.

Henvisningen i § 20-4 andre ledd bokstav a) til §§ 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 § 93. Også angitte størrelsesgrenser kan nyttes slik at f.eks. bare bygninger over en gitt størrelse utløser krav om detaljplan.

Figur 3.6. 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, jf. nærmere eksempler på utforming av bestemmelser her under pkt 3.1.2.



Nåværende	Framtidig	Forenklet utdrag av tegnforklaring	
		1. BYGGEOMRÅDE	BESTEMMELSER
		Boliger	 Krav om reguleringsplan
		Industri	 Krav om bebyggelsesplan
		Off. bebyggelse (skole)	 Rekkefølgekrav om bygging av veg
		Frionråder	 Rekkefølgekrav om bygging av el.kraft
		2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER	
		LNF	
		5. OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG	
		Småbåthavn	
		6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET	
		Hovedveg	
		Samleveg	
		Retningslinjer i LNF-området	
		LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende	

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

§ 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 utnytting og andre former for styring av bygningers og anleggs størrelse, form m.v. Det kan også gis nærmere kriterier for lokalisering av ulike utbygging og arealbruk innen byggeområdene.»

Med «utbyggingsområder» forstås det områder som går inn under § 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 side 15 foran.

Eksempel på bestemmelse om rekkefølge etter § 20-4 andre ledd bokstav b:

Bestemmelser til byggeområde

- *Utbygging av områder for boliger / industri/ ... i kommunen skal skje i denne rekkefølgen:
1:
2:*
- *Før utbygging av boliger i område B1 kan startes skal gangveg med tilgjengelighet for alle være bygd fram til Westlies plass.*
- *Industriområde 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 utnytting (jf. byggeforskriftene), byggehøyde og andre former for styring av bygningers størrelse og form m.v. 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 bestemmelse om form for småhusbebyggelse etter § 20-4 andre ledd bokstav b) tilpasset eksisterende og homogene boligområder:

Bestemmelse 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. plan- og bygningslovens § 74 nr. 2).*
- *På hver tomt skal det være minimum 250 kvm uteoppholds- og lekeareal. Jf. ellers kravene i plan- og bygningslovens § 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 bestemmelse om lokalisering og form i tettsted / by etter § 20-4 andre ledd bokstav b:

Bestemmelser til byggeområde

- *Byggehøyder skal variere og være tilpasset eksisterende bebyggelse.*
- *Ny bebyggelse skal ikke overskride gesims høyde maks 9m og mønehøyde maks 12m.*
- *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.*
- *Tilbaketrunkne etasjer skal utformes slik at de ikke synes fra motstående fortau (maks 15m 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 m.v., 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. (Se omtale av retningslinjer innledningsvis i dette kapitlet.) 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 § 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.
- Der ny bebyggelse oppføres, bør denne i hovedsak følge retninger som vist med piler på plankartet.
- Bebyggelsen bør utformes slik at eksisterende bebyggelsesstruktur og landskapsform styrkes. I dette ligger bl.a. 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

§ 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.

Eksempel på bestemmelser om areal- og funksjonskrav etter § 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 ha et akseptabelt nivå i henhold til 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 § 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 bevegelsehemmede, orienteringshemmede 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 detaljplan bør ny bebyggelse plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig gangvegnett med trafikk sikre 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 § 20-4 andre ledd bokstav e.

§ 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 § 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 fritids- bebyggelse. 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 § 20-4 andre ledd bokstav e:

Bestemmelser til byggeområde:

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

3.2. Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) (§ 20-4 nr. 2)

Begrepet «stedbunden næring» er knyttet til bygninger / 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 frilufts- eller fritidsaktivitet, eller som utgjør et naturtilskudd til egen husholdning, vil falle utenfor begrepet stedbunden næring.

3.2.1. Arealbrukskategorier

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. Dette 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. § 25 siste ledd.

Skogloven av 21. mai 1965 og jordloven av 12. mai 1995 regulerer i første rekke selve virksomheten, men har også egne arealbestemmelser i hhv. §§ 17, 19, 17 a), 50 og §§ 9 og 12.

Når det gjelder reindrift, hjemler reindriftsloven av 9. juni 1978 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.

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 / stedbunden næring (tradisjonell landbruksvirksomhet). Bl.a. vil det ikke være tillatt å oppføre hytter her, noe som også gjelder hytter med sikte på å skaffe gardsbruk inntekter ved utleie.

Dersom det skal bygges hytter i LNF-område eller bruksendring til annet formål gjennomføres, må det skje i medhold av bestemmelser til § 20-4 andre ledd bokstav c) om spredt utbygging for boliger, hytter og for ervervsbebyggelse for andre formål enn jordbruk, eller i reguleringsplan. I så fall må både lokalisering («hvor») og omfang («hvor mange hytter») vises på plankartet og gå fram av bestemmelsene, jf. nedenfor.

For kommunene kan det ofte være vanskelig å foreta et valg om hvilket formål som best kan brukes der det er snakk om mindre utbygginger.

LNF-område med bestemmelser etter § 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 fradelinger og bygging
- Der bestemmelsen om spredt utbygging av boli-

ger, hytter m.v. etter bokstav c) brukes, gjelder jordlovens §§ 9 og 12 om samtykke til omdisponering og fradeling bortsett fra de tilfelle det er satt krav om bebyggelsesplan for utbyggingen, jf. jordlovens § 2.

Byggeområde bør velges:

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

“Underinndeling” i LNF-områder uten rettsvirkning

I kommuneplanens arealdel kan LNF-områdene som nevnt ikke underinndeles med rettslig bindende virkning overfor den enkelte. Det vil si at en ikke gjennom selve arealdelen kan legge restriksjoner på landbruksvirksomhet av hensyn til natur- og friluftsinteressene, 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 temakart 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 friluftsplaner være en viktig informasjon og retningslinje når det gjelder søknader om bygging i LNF-områder.

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

LNF-kategorien omfatter eksempelvis:

- **Områder**

Områder for jordbruk, husdyrhold, skogbruk, reindrift, jakt, fiske og annen næring i utmark, vanlig pelsdyrhold m.v., og naturområder og fri-luftsområder.

- **Vesentlige terrenginngrep, veganlegg og parkeringsplasser**

Vesentlige terrenginngrep går etter lovendringen av 1. juli 1997 inn under § 93 med ordinær byggesaksbehandling og tillatelse, jf. bokstav i). Det vil gjelde bl.a. steinbrudd, masseuttak og fyl-linger i tillegg til andre inngrep av betydning i ter-renget.

Hva som går inn under “vesentlige terrenginn-grep» og ikke bare må karakteriseres som “tiltak med meget begrenset omfang”, må vurderes kon-kret og over tid, og vil i forhold til § 93 bli nærme-re kommentert av Kommunal- og regionaldepar-tementet.

Selv terrenginngrep som ikke er vesentlige, kan omfattes av rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, som et tiltak som vesentlig vil vanskelig-gjøre gjennomføringen av planen, jf. § 20-6 andre ledd andre punktum. Når det gjelder masseuttak til husbehov i jord- og skogbruk, vil de imidlertid ofte omfattes av LNF-kategorien og være i samvar med arealdelen til kommuneplan.

Veganlegg og parkeringsplasser går også etter 1. juli 1997 inn under § 93, jf. bokstav j). Bygging av landbruksveger vil være i samsvar med LNF-kategorien. I forskriften av 20. desember 1996 fra Landbruksdepartementet er det fastsatt nærmere bestemmelser for behandling av landbruksveger. Se nærmere omtale neste side. De veger som omfattes av denne forskriften er også unntatt fra regelverket om byggetillatelse, ansvar og kontroll, og fra plan- og bygningslovens øvrige regler jf. §§ 5 og 6 i forskrift av 22. januar 1997 fra Kommunal- og regionaldepartementet.

- **Bygninger**

Utgangspunktet er at husvære som er nødvendig for å utøve primærnæring går inn under LNF-for-målet. Spørsmålet må avgjøres konkret i det enkel-te tilfelle, men ved avgjørelsen kan det bl.a. 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:

- Driftsbygninger i landbruk, dvs. ordinære bygninger som er nødvendige i landbruks-drift, inklusive husvær for seterdrift og skogs-drift (§ 81)
- Våningshus / kårboliger som er nødvendig av hensyn til driften av gårdsbruket
- Naust, rorbuer, gjeterhytter m.v. som nyttes i landbruk (§ 93)
- Andre bygninger og anlegg som er nød-vendige for / nyttes i forbindelse med gårdsbruk/husdyrhold, annen nærings-virksomhet i jordbruk, skogbruk, reindrift, yrkesfiske eller liknende.

Normalt omfattes derfor beboelseshus (våningshus / kårbolig) som er nødvendig for driften av LNF-kategorien. (Se for øvrig Planavdelingen informerer nr. 1/97 angående behandlingsmåter for søknad om kårbolig.) Driftsbygninger i landbruket er fortsatt undergitt meldeplikt etter § 81. De tiltak som går inn under denne bestemmelse vil omfattes av LNF-kate-gorien. 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 bygningsmyndigheter som etter høring av ved-kommende sektororgan, avgjør om vedkommende bygning faller inn under landbruks- / primær-næringsbegrepet eller en annen arealbrukskategori.

- **Fradeling til landbruksformål**

Fradeling går etter 1. juli 1997 inn under § 93 med ordinær byggesaksbehandling og tillatelse, jf. bok-stav 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-kategori omfatter eksempelvis ikke

- **Områder**

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

- **Vesentlige terrenginngrep, veger og parkeringsplasser**

Masseuttak som ikke har sammenheng med landbruk, naturvern- og friluftstiltak. Uttak av stein og løsmasser for andre formål, og som i arealdelen ikke er disponert for råstoffutvinning, vil være i strid med arealdelen.

Veger, masseuttak og parkeringsplasser der annen virksomhet enn landbruk utgjør hele eller en vesentlig del av formålet med vegen, jf. Landbruksdepartementets forskrift av 20. desember 1996 § 1-3.

- **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. § 70 om plassering av bygninger og § 74 nr. 2 om god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og naturgitte og bygde omgivelser

gjelder. Det er ikke gitt forskrift til § 82 om fritidsbebyggelse.

Plassering av campingplasser i LNF-område har reist en del spørsmål. De er ikke eget formål i kommuneplanens arealdel, og faller heller ikke inn under LNF-kategorien. Men i reguleringsplan kan campingplasser legges ut som spesialområde, og i arealdelen bør de tas med som byggeområde etter § 20-4 første ledd nr. 1, eller eventuelt som båndlagt område etter nr. 4. 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 § 93 første ledd bokstav c). Bruksendring til andre formål enn landbruk / primærnæring er i strid med planen, jf. § 20-6 andre ledd. Det vil si at utleiehytter eller driftsbygninger som bruksendres for utleieformål ikke 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.

- **Fradeling av bygninger i landbruket:**

Fradeling av bygninger og formål som ledd i landbruk er i samsvar med planen. Slike fradelinger kan imidlertid 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.

Landbruksveger

Veger generelt fanges opp av loven som tiltak som er avhengig av søknad og byggetillatelse etter lovens § 93 første ledd bokstav j). Forskrift av 22. januar 1997 fra Kommunal- og regionaldepartementet om unntak fra byggesaksbehandling

for landbruksveger som omfattes av egen forskrift etter jordlov og skoglov av 20. desember 1996, unntar slike veger fra saksbehandling (søknad om tillatelse) og visse materielle krav i lovens byggesaksdel, jf. §§ 93 andre ledd og 84. Det fremgår av forskriftene at unntaket ikke gjelder planbestemmelsene i loven jf. Kommunal- og regionaldepartementets forskrift § 4.

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

Dersom det er aktuelt for kommunen å treffe beslutning om å ta lovens planbestemmelser aktivt i bruk på landbruksveger innenfor LNF-områder bør den foreta en samlet vurdering av om ikke forskriftene for landbruksveger som håndheves av kommunen og som også inneholder elementer av planlegging, vil gi tilfredsstillende styring med aktiviteten i disse områdene.

De viktigste bestemmelsene i plandelen av loven som kan ha betydning for landbruksveger er:

Generelle bestemmelser:

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

Kommunalplanens arealdel:

- § 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, som kan innebære at tiltak ikke kan gjennomføres hvis tiltaket er i strid med det formål området er båndlagt for.

§ 20-4 andre ledd bokstav a), som gir adgang til generelt å stille reguleringsplankrav for bygge- og anleggstiltak etter §§ 81, 86a, 86b

og 93 i byggeområder, områder for råstoffutvinning og for områder langs vassdrag inn til 100 meter fra strandlinjen. I forhold til spørsmålet om anlegg av landbruksveger vil reguleringsplankravet kunne medføre at aktuelle områder blir regulert til formål som utelukker eller begrenser muligheten til å anlegge slike veger, f.eks. til friluftsområde eller til forskjellige former for spesialområder etter § 25 nr.6 i plan- og bygningsloven. Ved regulering til landbruksområde vil spørsmålet om lokalisering av landbruksveger i 100-metersbeltet langs vassdrag måtte vurderes på samme måte som spørsmålet om lokalisering i 100-metersbeltet langs sjøen. Avgjørende må være om anlegget av hensyn til næringsutøvelsen må eller bør ligge i 100-metersbeltet langs vassdraget.

- § 20-4 andre ledd bokstav f) om forbud mot gjennomføring av nærmere spesifiserte tiltak i 100-metersbeltet langs angitte vassdrag, herunder tiltak i landbruket som f.eks. landbruksveger. Et forbud etter bokstav f) kan imidlertid ikke ramme bygge- og anleggstiltak i landbruket generelt innenfor 100-metersbeltet, men bare de tiltak som er angitt i bestemmelsene til vedkommende plan. I bestemmelsen må det i tilfelle konkret spesifiseres hvilke tiltak det er forbud mot, slik at det kan 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 anleggstiltak 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 § 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, eller det for eksempel gjelder 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.

Konsekvensutredninger:

Tiltak som fremgår av vedlegg II til forskrift om konsekvensutredninger skal konsekvensutredes dersom tiltaket er foreslått lokalisert i områder som er avsatt til markaområder, dvs områder nær større byer som er spesielt viktige for friluftslivet, jf. forskriftens § 4 nr. 3.c.

3.2.2. Bestemmelser til LNF-områder (§ 20-4 andre ledd)

Bestemmelser til områder i LNF-områdene hvor spredt utbygging er tillatt

§ 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 stedbunden næring og om fritidsbebyggelse, herunder stille krav om bebyggelsesplan.»

Hensikten med bestemmelsen er å gi rom for innpassing av 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.

Videre er det forutsatt at bruk av bestemmelsen skal avklare om, og i tilfelle hvor og hvor mye, det kan bygges i LNF-områdene utover det som har sammenheng med LNF-kategorien. Dvs. at omfang og lokalisering av bebyggelsen må avklares under kommuneplanprosessen, bl.a. av hensyn til sektormyndighetene. Gjennom å gi bestemmelser om omfang og lokalisering av spredt bebyggelse, vil rammebetingelsene også i forhold til sektorene være gitt. Utbygging etter disse bestemmelsene vil være i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det skal altså ikke være nødvendig med tillegg-

svurderinger i forhold til rammebetingelsene, herunder av sektormyndighetene for å avklare hver enkelt byggesak. Således er det ikke adgang til å gi bestemmelse om tiltakene under forutsetning av sektormyndighetenes godkjennelse.

Det vil være aktuelt å knytte ulike bestemmelser og retningslinjer til de ulike former for spredt utbygging, avhengig av om det er spredt ervervsbebyggelse, spredt fritidsbebyggelse eller spredt boligbygging som skal innarbeides i planen.

Fritidsbebyggelsen vil spesielt måtte avklares i forhold til sektorinteresser, mens spredt boligbygging også må vurderes i forhold til infrastruktur, offentlig service m.v.

Utgangspunktet er spredt utbygging, dvs. at områdets overveiende karakter skal være åpent og ikke tett bebygget. Det er videre krav om at bestemmelsene både må angi omfang, lokalisering og type bebyggelse / formål som tillates. Nyttles ikke bestemmelsene innenfor denne ramme er lovens vilkår ikke oppfylt. En eventuell sak må i tilfelle vurderes som dispensasjon / planendring.

Minimumskravet etter § 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 angivelse av omfang og lokalisering må være så detaljert at det i forhold til sektormyndighetene kan skje en prinsipiell avklaring under kommuneplanprosessen om hvor bygging tillates og hvilket omfang bebyggelsen vil få. Dersom 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 det lempes noe på lokaliseringsbeskrivelsen i og med at mer detaljert lokalisering kan skje i forbindelse med behandlingen av bebyggelsesplanen.

Dersom kommunen oppdager at gitte «bestemmel-

ser» om omfang og lokalisering ikke tilfredsstiller lovens krav vil de i tilfelle kunne være momenter ved dispensasjonsvurderinger.

Bestemmelsen kan brukes slik at den gir direkte adgang til bygging på grunnlag av kommuneplanen, men den kan også oppstille krav om bebyggelsesplan. Det kan ikke i slik bestemmelse stilles krav om reguleringsplan overfor utbygger, men kommunen kan selv regulere. Eventuell innsigelse på bebyggelsesplan kan videre føre til regulering.

Omfang

Når det gjelder kriterier som kan gis for omfanget, er dette ordinært oppfylt ved at en angir antallet bygningsenheter innenfor vedkommende område. Det kan angis enten totalt antall enheter (inkl. eksisterende) eller totalt antall nye enheter innen det aktuelle området.

Lokalisering

Plankartet bør vise de aktuelle utbyggingspunkter. Dette vil gi størst avklaring og forutsigbarhet for sektormyndigheter, grunneiere, andre berørte private og kommunen.

Lokalisering kan også angis verbalt med konkret avgrensning av arealene hvor spredt utbygging tillates.

F.eks. kan kotehøyder i terrenget nyttes som lokaliseringsangivelse.

Kriterier for lokalisering kan f.eks. knyttes til forhold til 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.

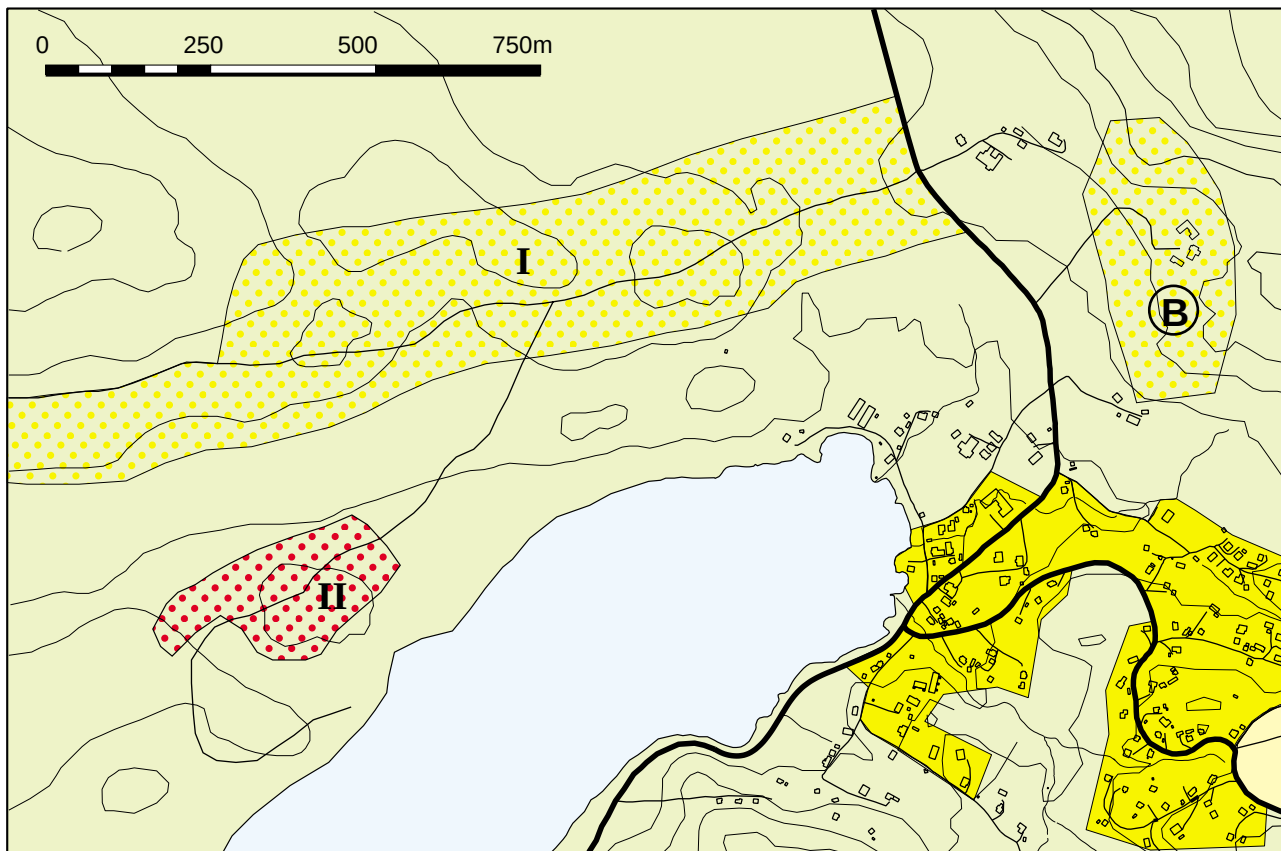
For kulturminneforvaltningen vil en avklaring ofte innebære at man må foreta registrering av kulturminner i området. Dersom behovet for registreringer ikke oppfylles, kan normalt ikke arealbruken anses som avklart i forhold til kulturminneinteressene. Alternativet er da at det stilles krav om bebyggelsesplan, og at forholdet avklares gjennom denne.

I praksis er ofte angivelsen av omfang og lokalisering for lite konkret og entydig for å tilfredsstille lovens krav. Kommunene bør være nøye med å overveie og avgrense hvilke områder hvor spredt utbygging kan finne sted, og eventuelt vurdere å stille bebyggelsesplankrav i den utstrekning lokaliseringen ikke angis konkret på plankartet.

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 framgår 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 3.7. Eksempel som viser spredt bebyggelse i LNF-område

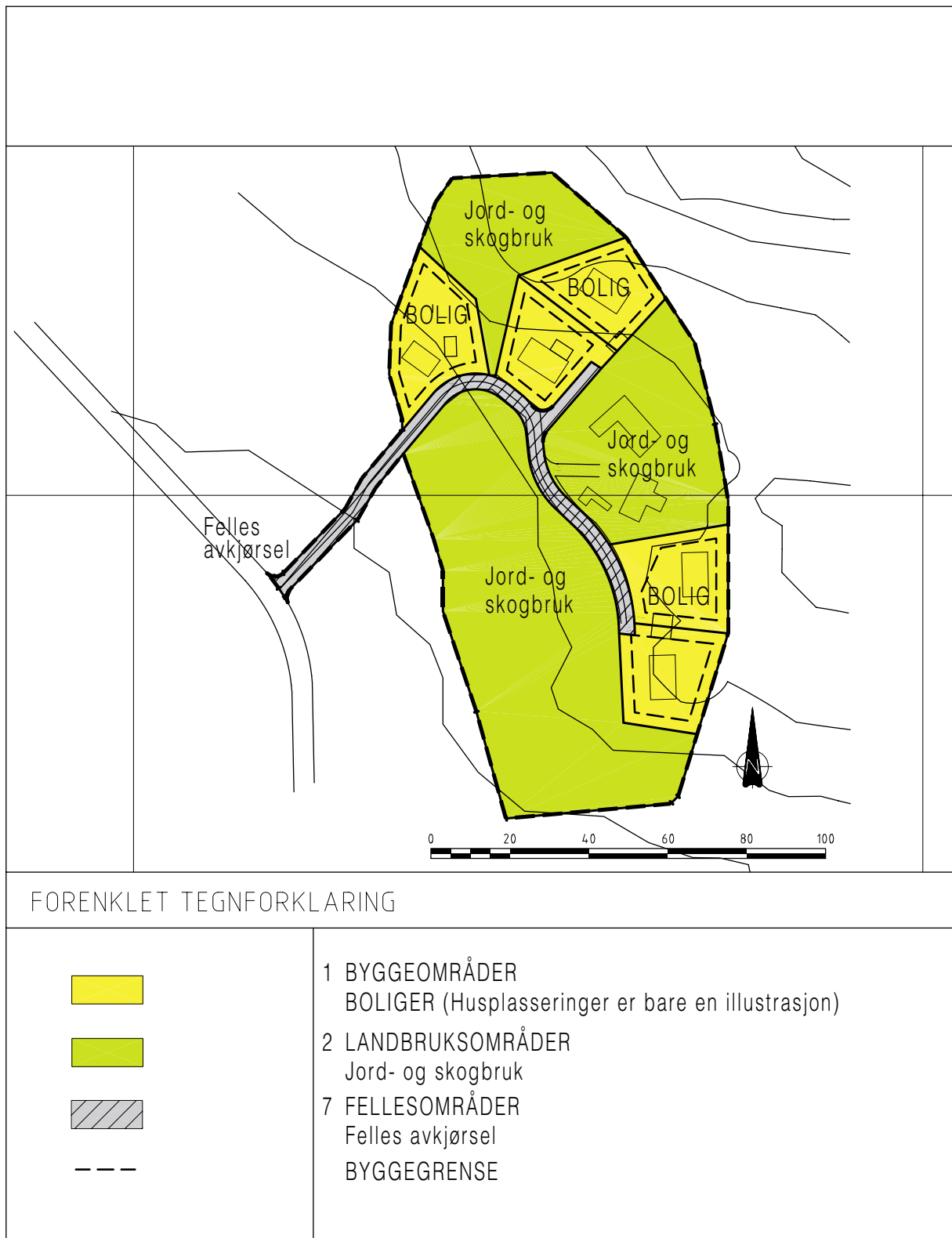
Eksemplet viser hvordan bestemmelser etter bokstav c) om spredt utbygging av hhv. boliger og fritidsbebyggelse i LNF-område kan utformes for å angi «omfang og lokalisering». For boligene i felt B er det krav om bebyggelsesplan for å fastlegge utbyggingen nærmere (se figur 3.8.). Det vises til eksempler på bestemmelser i teksten under. (Ikke alle eksemplene på bestemmelser er direkte knyttet til dette planeksemplet).



Nåværende	Framtidig	Forenklet utdrag av tegnforklaring
		1. BYGGEOMRÅDE
		Boliger
		2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER
		LNF
		LNF-OMRÅDER M/BESTEMMELSER OM SPREDT UTBYGGING Inntil 5 boliger tillatt innenfor området / krav om bebyggelsesplan
		Inntil 12 nye boliger tillatt innenfor området i løpet av planperioden
		Inntil 7 hytter tillatt innenfor området i løpet av planperioden
		6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET
		Hovedveg

Figur 3.8. Eksempel som viser bruk av bebyggelsesplan i LNF-område

Eksemplet viser utforming av bebyggelsesplan for området B fra eksemplet fig 3.7 etter krav om bebyggelsesplan i kommuneplanen.



Eksempel på bestemmelse om spredt bebyggelse etter § 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 bestemmelse om spredt fritidsbebyggelse etter § 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 bestemmelse om spredt boligbebyggelse etter § 20-4 andre ledd bokstav c:

Bestemmelser til landbruks-, natur- og friluftsområde

- I område I som er vist på kart kan det bygges inntil x bolighus med maksimalt 2 familieleiligheter i hvert hus.
- Boligene skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende lovlig avkjørsler eller slik at de får avkjørsel til FV xxx. De skal ikke ligge lenger fra offentlig veg enn 100 m.
- Boligene skal ikke ha større avstand til skole enn x km og ikke større avstand til butikk / offentlig service enn x km.
- Boligene skal ikke ligge på dyrket mark. I sone 1, som er vist på kartet, kan boligene heller ikke ligge på dyrkbar mark.

Eksempel på bestemmelse om spredt ervervsbebyggelse etter § 20-4 andre ledd bokstav c:

Bestemmelser til landbruks-, natur- og friluftsområde

- I område III kan det oppføres 3 bygg for ervervsvirksomhet. Byggene skal ikke ha større grunnflate enn x m².
- Ervervsvirksomheten skal lokaliseres til sonene 3 og 4 som er vist på kart.
- Bygningene skal ikke ligge på dyrket mark og ikke ligge lenger fra offentlig veg enn x m.
- I område III kan det også oppføres x utleiehytter og tilhørende serviceanlegg for reiseliv. Anleggene kan ikke ligge på dyrket eller dyrkbar mark og ikke nærmere vassdrag eller kulturminner enn 50 meter.
- Ervervsbyggene og utleiehyttene skal ha avkjørsel til FV xxx.

Eksempel på bestemmelse om ombygging / bruksendring av driftsbygninger i landbruket til turistvirksomhet etter § 20-4 andre ledd bokstav c:

Bestemmelser til landbruks-, natur- og friluftsområde

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

Det vises for øvrig her også til eksemplene på bestemmelser for småhusbebyggelse under pkt 3.1.2. foran.

Veiledende retningslinjer for lokalisering av bebyggelse i LNF-områdene

Det kan gis retningslinjer til planen om lokalisering av spredt bebyggelse etter innspill av de forskjellige fagmyndigheter.

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 § 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.

- Utbygging av fritidshus i område kan foregå innenfor en ramme på til sammen 5 fritidshus innen planperioden. Plassering av hyttene skal foregå i samarbeid med rein-driftsnæringen.

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

§ 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 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.»

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

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

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

Eksempler på formingsbestemmelser er gitt under pkt 3.1.2. Disse kan nyttes så langt de passer.

Bestemmelser om areal- og funksjonskrav i LNF-områder

§ 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 ferdigstilling av bolig og uteområde.»

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

Eksempel på bestemmelse om areal- og funksjonskrav etter § 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 underordne seg markerte landskapsdrag, herunder sammenhengende vegetasjonsbelter*
- *Bebyggelsen skal ikke plasseres nærmere vassdrag enn 30 m.*

3.3. Områder for råstoffutvinning (§ 20-4 nr. 3)

3.3.1. Arealbrukskategori

Arealdelen skal i nødvendig utstrekning angi områder for råstoffutvinning.

Tiltak som faller inn under denne arealbrukskategorien vil bl.a. omfatte:

- uttak av mineralske løsmasser (leire, silt, sand, grus, stein, blokk),
- fastfjellforekomster for produksjon av byggeråstoff og lignende formål, samt
- 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 vil det være naturlig å legge ut forekomster på en slik måte at planen gjenspeiler kommunens og statens ressurspolitikk på dette feltet. Dersom kommunen har grusressurser, må kommunen foreta en vurdering om disse ressursene skal benyttes til råstoffutvinning, som grunnvannskilde, resipient e.l.

Disse ulike formålene kan være i konflikt med hverandre, og vil kunne ha betydning for plassering av 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 eienommen, såfremt de enkelte grustak er av beskjedent størrelse.

For nærmere omtale av masseuttak vises det til rundskriv T-5/96.

3.3.2. Bestemmelser til områder for råstoffutvinning (§ 20-4 andre ledd)

§ 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 uttak, uttaksretning og rekkefølge kan ikke knyttes til kommuneplanen. Dette kan styres ved bruk av reguleringsplan/bebyggelsesplan.

Eksempel på bestemmelse 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

Dersom det fra kommunens side er ønskelig å avklare hovedtrekkene for råstoffutvinningen, f.eks. uttaksretning, utvinningstakt m.v. kan dette inngå i retningslinjene til planen. Disse vil være retningsgivende for den påfølgende detaljplanlegging i området.

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

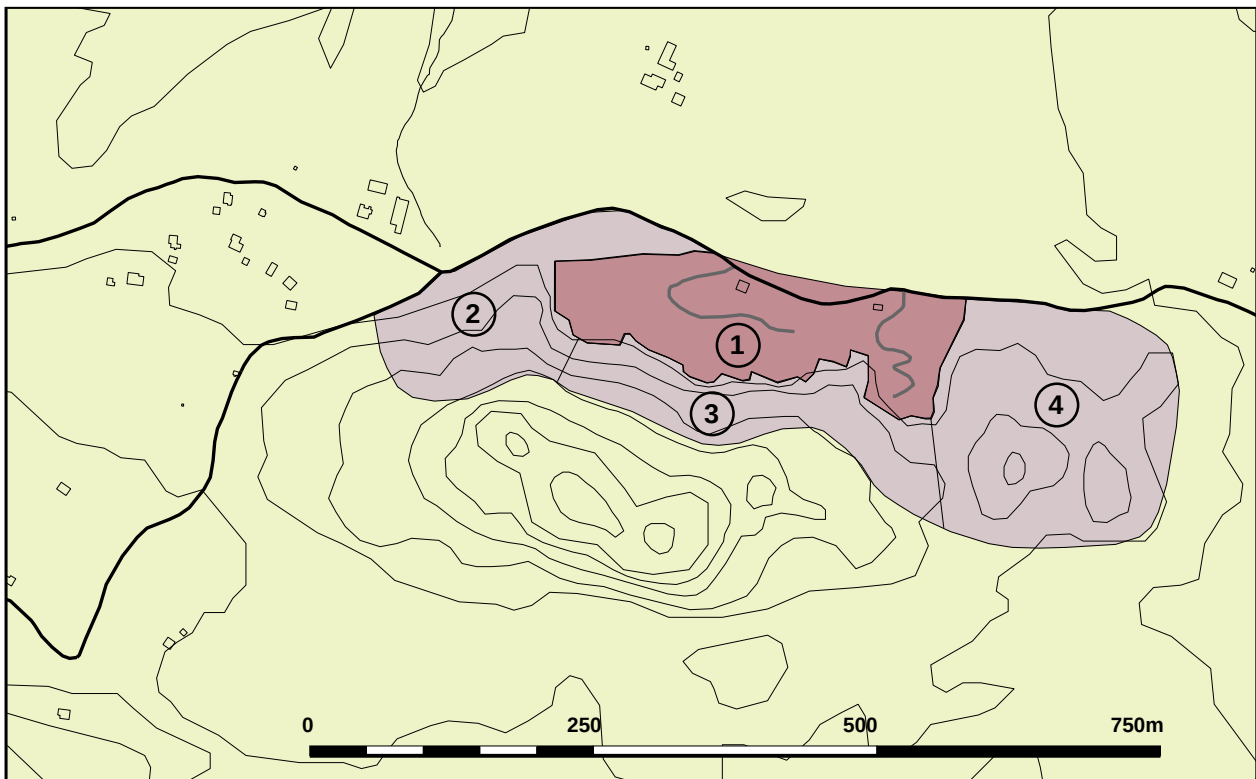
Veiledende retningslinjer for uttak av løsmasser til områder for råstoffutvinning:

Retningslinjene under er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak 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 3.9. Eksempel som viser bestemmelse om plankrav for område for råstoffutvinning, illustrerer også utviklingsretning.

Eksemplet illustrerer bestemmelsene og retningslinjene gitt foran.



Nåværende	Framtidig	Forenklet utdrag av tegnforklaring	
		3. RÅSTOFFUTVINNING	BESTEMMELSER
		Masseuttak (steinbrudd)	1 2 Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge
		2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER	
		LNF	

3.4. Båndlagte områder (§ 20-4 nr. 4)

3.4.1. Arealbrukskategori

Kategorien omfatter områder som er sikret eller skal sikres gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven eller andre lover. Eksempler på slike områder kan være:

- sikringssoner rundt vannkilder etter bestemmelsene i vassdragsloven,
- områder som er vernet eller skal vernes i medhold av naturvernloven, viltloven, kulturminneloven, luftfartsloven og lov om lakse- og innlandsfisk,
- 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 av støyhensyn,
- fareområder, f.eks. skytebaner.

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 er vedtatt kan det med hjemmel i plan- og bygningslovens § 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 særlov eller gjennom reguleringsplan. Områder som allerede omfattes av vedtatte rådighetsinnskrenkninger vil da være vist på kartet, dvs. at kommuneplanens arealdel normalt ikke innebærer noe nytt eller ytterligere båndleggingsvedtak. Båndlegging får i slike tilfelle, dvs. når nødvendige restriksjoner allerede foreligger, ikke rettsvirkning etter § 20-6 andre ledd for så vidt gjelder 4-årsfristen. Eventuelle tiltak i slike områder må avklares med vedkommende sektormyndighet i det enkelte tilfelle før eventuell tillatelse gis etter plan- og bygningsloven, jf. § 95 og § 93.

Konsekvensutredninger

Tiltak som fremgår av vedlegg II til forskrift om konsekvensutredninger skal konsekvensutredes dersom tiltaket er foreslått lokalisert i områder båndlagt for friluftsmål alene eller i kombinasjon med natur- og kulturminnevernforhold, jf. forskriftens § 4 nr. 3 b.

Områder som er båndlagt / vernet

Til båndlagte områder kan det ikke nyttes bestemmelser, og det er derfor kun eventuelle vernebestemmelser etter særlov eller gjennom reguleringsplan som gjelder for området. Vernebestemmelser kan gå lenger enn rettsvirkningene til kommuneplanens arealdel f.eks. når det gjelder regulering av virksomhet, ferdsel og skjøtsel. Dersom disse vernebestemmelsene ikke gir den nødvendige styringen som kommunen ønsker f.eks. av utbygging, kan området i tilfelle istedenfor å båndlegges etter vurdering legges ut til LNF-område dersom dette gir den ønskede styringen med bygging. En må imidlertid i tilfelle vurdere i hvert enkelt tilfelle om slik arealdisponering i kommuneplanens arealdel er formelt og faktisk forenlig med det enkelte særlovsvedtak.

Skytebaner med tilhørende sikringssoner innarbeides i planen som båndlagte områder i påvente av reguleringsplan der sikringssoner innarbeides. Dersom skytebanen ikke skal reguleres, fram-

stilles den med tilhørende sikringssoner i planen som byggeområde.

Områder som skal båndlegges / vernes

Områder som skal vernes / båndlegges skal kun innarbeides 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) 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 / formannskapet. Planutvalget kan likevel avbryte forlengelsesfristen, men søknaden må da deretter bekreftes av kommunestyret eller formannskapet. Søknad om forlengelse må være sendt før 4-årsfristen går ut. Forlengelsen bør varsles berørte.

Dersom båndlegging utløper uten at det er vedtatt reguleringsplan eller fattet vedtak etter særlov som forutsatt da båndleggingen ble vedtatt, må i utgangspunktet området tas opp til ny planlegging for å få styring på arealbruken. Det aktuelle område kan ikke umiddelbart legges ut til båndlagt område på nytt.

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 vedrørende 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 plan- og bygningsloven § 68 har kommunen ansvar for at miljøforhold er tilstrekkelig undersøkt før det gis byggetillatelse.

Områder for forsvaret

Områder for forsvaret er i § 20-4 nr. 4 angitt som en del av arealkategori nr. 4, og det fremgår verken av lovtekst eller forarbeider at disse områder skal være unntatt fra bestemmelsen i § 20-6 andre ledd tredje punktum. Dette innebærer at virkningen av arealdelen for disse områder 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.

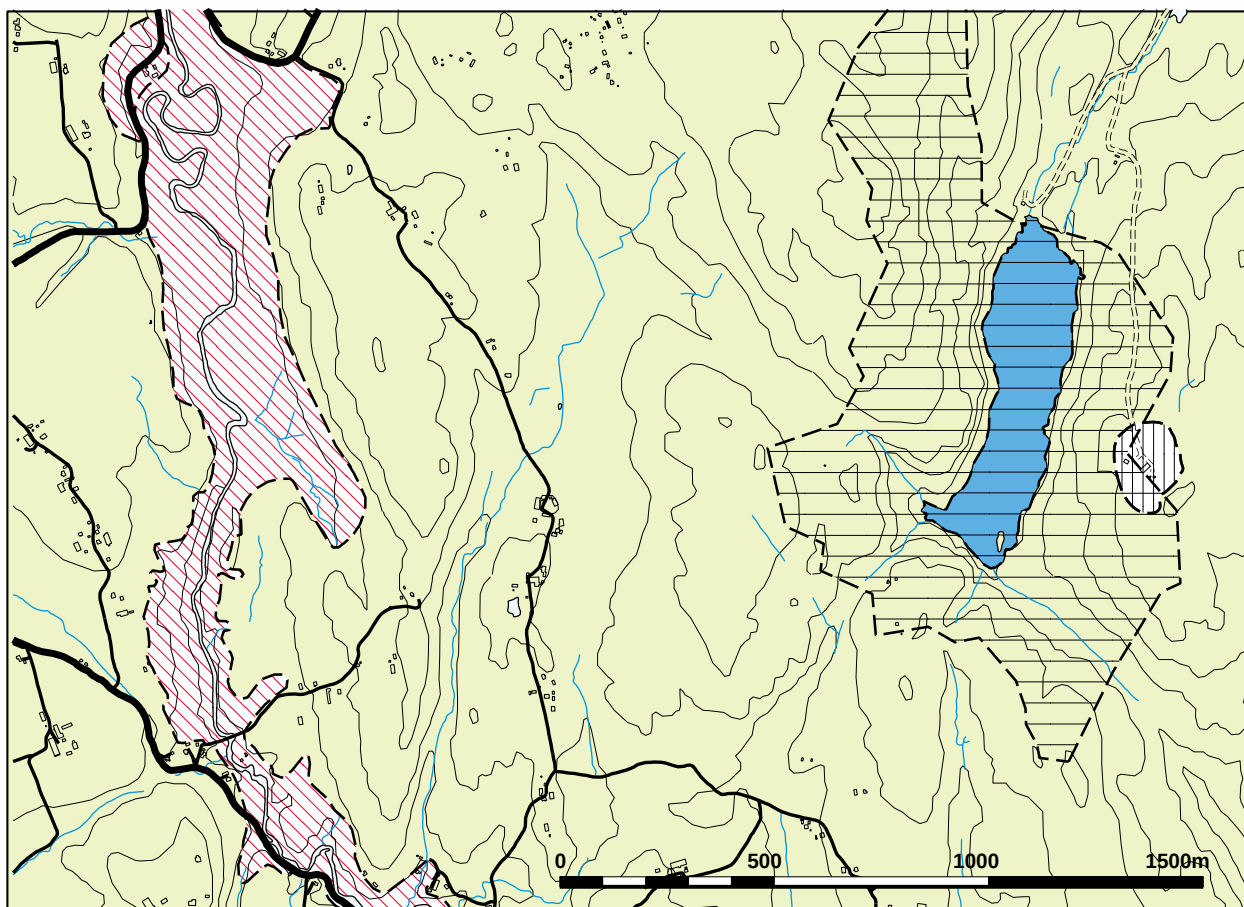
Det vises for øvrig i den forbindelse til departementets merknader i Ot.prp. 56 (1984-85) der det blant annet er vist til bestemmelsen om reguleringsformål, jf. § 25 første ledd nr. 6. "Øvingsområder med tilhørende anlegg for Forsvaret og Sivilforsvaret" er spesielt nevnt under reguleringsformålet spesialområder. 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 lov av 23. oktober 1959 nr. 3 om oreiging av fast eiendom.

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

Fare / ras / flom

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, jf. § 25 nr. 5. Regulering skal forutsetningsvis være gjennomført innen båndleggingsperiodens utløp, dvs. innen 4 år. (Konferer "Farerundskriv" T-5/97 Arealplanlegging og utbygging i fareområder.)

Figur 3.10. 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 BÅNDLEGGES
		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)

3.5. Områder for særskilt bruk eller vern av vassdrag og sjøområder (§ 20-4 nr. 5)

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.

Avklaringen og avveiningen av de ulike brukerinteressene vil i stor utstrekning kunne foretas gjennom kommuneplanleggingen, som også sikrer eventuell kombinasjon av hensiktsmessig flerbruk, utnyttelse og vern i de ulike områder.

Arealdisponering og annen aktivitet omkring vassdraget eller sjøområdet er ofte av avgjørende betydning for hvordan selve vannressursen kan benyttes.

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

Det er under enhver 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 at den kan virke samordnende mellom de forskjellige sektorer og interesser og gi grunnlag for fremtidig planlegging, forvaltning og ulike 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 2 meters dyp. Den private eiendomsretten vil bl.a. 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, 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), eksempler på hvilke 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. Det pågår også arbeid med revisjon av vassdragsloven.

Se for øvrig rundskriv T-4/96 Lover og retningslinjer for planlegging og ressursutnytting i kystsonen.

3.5.1. Arealbrukskategori

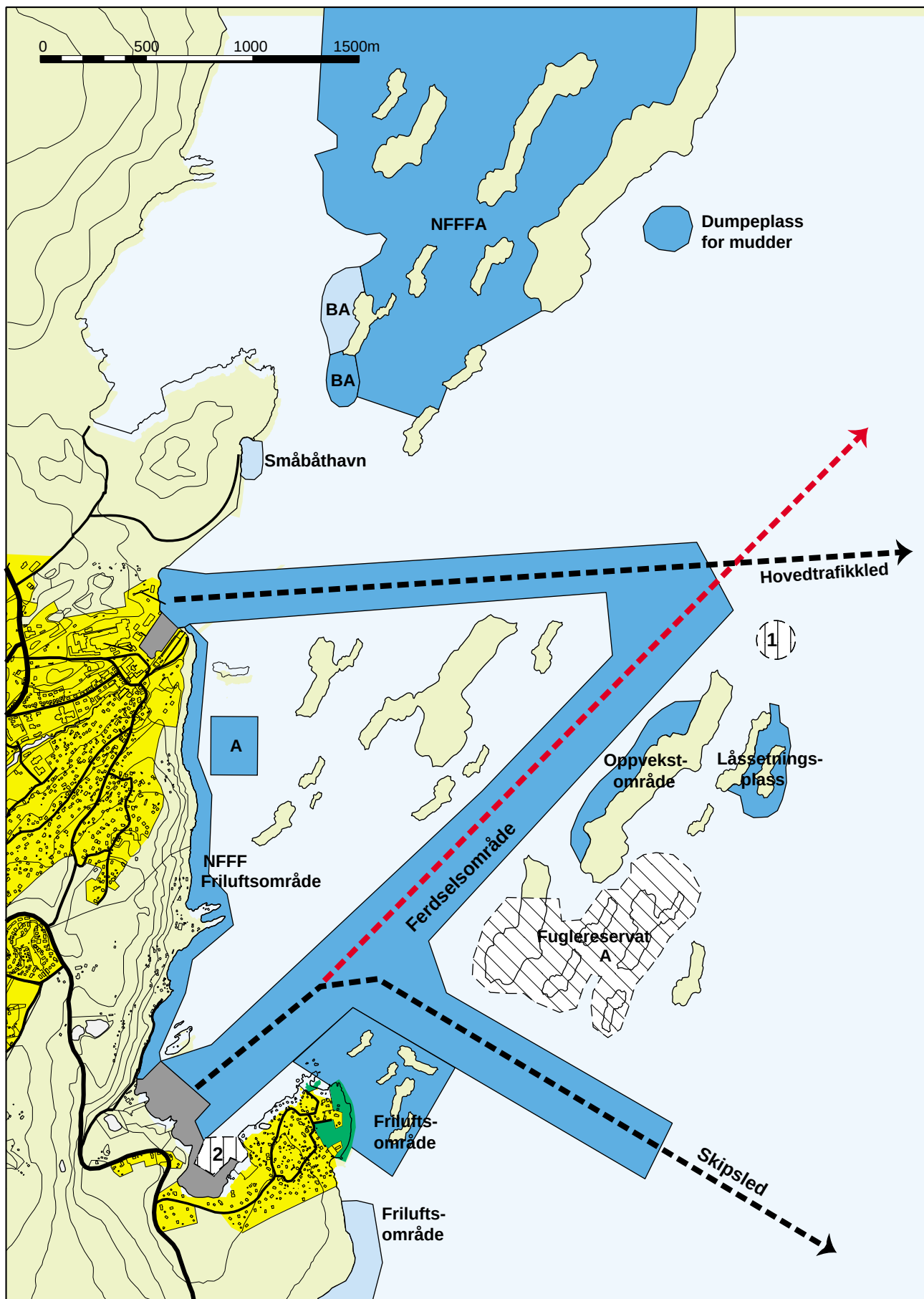
Arealdelen skal i nødvendig utstrekning angi «områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag, herunder ferdsel, fiske-, akvakultur-, natur- og friluftsområder hver for seg eller i kombinasjon med en eller flere av de nevnte brukskategorier», jf. § 20-4 nr. 5. Denne arealbrukskategorien omfatter både vannspeilet, vannet og bunnområdene som er dekket av vann.

Som det framgår av bestemmelsen er det ved planlegging i sjø og vassdrag adgang til å legge ut formålene både hver for seg og i kombinasjon.

Det kan også avsettes områder til andre formål enn de som er nevnt i oppregningen, da bestemmelsen ikke gir uttømmende opplisting av mulige formål.

Arealbrukskategoriene i nr. 5 kan brukes sammen med de øvrige arealbrukskategorier 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 nr. 5, innebærer at det også kan knyttes bestemmelser til planen for vannarealene etter § 20-4 andre ledd.

Figur 3.11. Eksempel på framstilling av arealbrukskategorier i sjø



Nåværende	Framtidig	Forenklet utdrag av tegnforklaring
  		1. BYGGEOMRÅDE
		Boliger
		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
 		6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET
		Skipsled Havn

I sjø og vassdrag er det åpent for planlegging av områder for allmenn flerbruk som FFNF-områder (ferdsel-, fiske-, natur- og friluftsområder), der mer spesifikk bruk av sjøen / vassdraget ikke er temaet. Akvakultur er med i oppregningen over formål i § 20-4 nr. 5, fordi dette kan være hensiktsmessig i enkelte planer, selv om akvakultur i motsetning til øvrige formål stort sett representerer en eksklusiv bruk. Dersom akvakulturanlegg beslaglegger mindre arealer innenfor et større sjøområde og ikke endrer områdets karakter av å være et flerbruksområde, kan det være naturlig at akvakultur inkluderes i oppregningen over formål. Muligheten for framtidige anlegg i dette området vil derved være åpen, og fastsettes gjennom konsesjonsbehandling etter oppdretsloven.

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

Arealbruksformålet - «Områder for særskilt bruk eller vern av sjø», jf. § 20-4 nr. 5, regner opp en del bruks- og verneformål uten å være uttømmende, jf. formuleringen «herunder». Dvs. at det i kommuneplanens arealdel kan avsettes områder til andre formål enn de som er eksplisitt nevnt. Derimot er det ikke adgang til å underspesifisere disse (hoved-)formålene ytterligere, f.eks. ved å skille mellom ulike typer «akvakultur».

Selv om akvakultur inngår i flerbruksområdet betyr ikke det at tillatelse til etablering av anlegg er gitt. Den nærmere lokalisering innenfor området vil da bli avklart gjennom konsesjonsbehandling etter oppdretsloven.

Dersom kommunen ikke ønsker å konkretisere egne områder for akvakultur, er det viktig at dette går fram av planen.

Ferdsel bør sees i forhold til arealbrukskategorien "Viktige ledd i kommunikasjonssystemet" og havnelovens bestemmelser. Hovedleder og bileder bør angis som "Viktige ledd i kommunikasjonssystemet". Mindre viktige leder kan eventu-

elt legges ut som "ferdsel" etter 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 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. Ferdsel kan også nyttes i vassdrag for å vise farled, eller sikre fremkommelighet for småbåttrafikk.

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" 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 plan-sammenheng. Det kan ikke knyttes bestemmelser til kategorier etter nr. 5. Ved behov for sterkere båndlegging 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 tilknyt-

ning 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.

Siden LNF-kategorien ikke kan splittes opp på land, vil sikringen av inngrep i 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.

Praktiske spørsmål

Sjøområder

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

Ferdselsleder 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 framgå av kommuneplanen som viktig informasjon.

Vassdrag

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

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

3.5.2. Bestemmelser til områder for særskilt bruk eller vern av vassdrag og sjøområder (§ 20-4 andre ledd)

Det er ikke anledning til å knytte bestemmelser til § 20-4 nr. 5. De øvrige arealbrukskategorier i § 20-4 brukes så langt de passer og i tilfelle kan bestemmelser knyttet til disse formål benyttes. Langs sjøen gjelder i utgangspunktet et generelt forbud mot bygging og anlegg mm. i 100-metersbeltet, jf. plan- og bygningslovens § 17-2. Videre kan tilsvarende bestemmelse innføres langs vassdrag etter § 20-4 andre ledd bokstav f).

Forbudet gjelder bl.a. ikke for bygninger m.v. etter § 17-2 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.

For akvakulturanlegg vil det kunne være aktuelt å legge dette ut som byggeområde etter nr. 1, for eksempel der anlegget har sammenheng med anlegg på land. Ved bruk av byggeområde kan bestemmelsene i § 20-4 andre ledd bokstav a) om reguleringsplan før utbygging og bokstav b) om bl.a. utbyggingsrekkefølge, lokalisering innenfor området og om bygningers og anleggs størrelse

og form, benyttes. Vanligvis bør land og sjø reguleres under ett.

Dersom området legges ut til byggeområde, kan bestemmelsene i § 20-4 andre ledd bokstav a) og b) brukes. Det kan dermed:

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

Byggeområde er aktuelt å benytte når et havneområde trekkes ut i sjø.

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

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

Eksempel på bestemmelse om plankrav etter § 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 (bebyggelsesplan).*

Eksempel på veiledende retningslinjer knyttet til § 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, men kan 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.

3.6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§ 20-4 nr. 6)

3.6.1. Arealbrukskategorier

Arealbrukskategoriene i § 20-4 første ledd nr. 4, «Båndlagte områder», og nr. 6 «Viktige ledd i kommunikasjonssystemet» har det til felles at de forutsetter en videre oppfølging med detaljplaner eventuelt særlovsvedtak for gjennomføringen av arealbruk og tiltak.

Båndlegging er en type «pusteromsbestemmelse» og gjelder et vidt spekter av private og offentlige arealbruksformål og tiltak som skal følges opp med regulering eller særlovsvedtak.

Kategorien «Viktige ledd i kommunikasjonssystemet» er en mer permanent arealbruksreservasjon spesifisert for kommunikasjonsanlegg og tiltak av ymse slag. Det er grunn til å være oppmerksom på at rettsvirkningen for båndleggingskategorien etter nr. 4 er begrenset til 4 pluss eventuelt 2 år, mens kategori 6 ikke har en slik tidsbegrensning. Det følger imidlertid av plan- og bygningslovens § 21 at unnlattelse av å regulere «Trafikkområder» innen 4 år kan aktualisere spørsmål om innløsning / erstatning. (Se kap. 6.)

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-/ sykkelveger og turveger / skiløyper kan omfattes av byggeområde eventuelt båndlagte områder, men de kan også være viktige ledd i kommunikasjonssystemet. Dette 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 disse ikke kommer i konflikt med denne arealbrukskategorien. Anlegg og opparbeiding skjer da vanligvis etter private avtaler.

Avklaring av traseer og tiltak

Som en del av planleggingen bør det på et tidlig tidspunkt tas kontakt med de sektormyndigheter og de tiltakshavere 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. Det er for eksempel lite tilfredsstillende å behandle alle søknader om telemobilmaster m.v. som dispensasjonssaker.

Spesielt om avklaring av vegtraseer

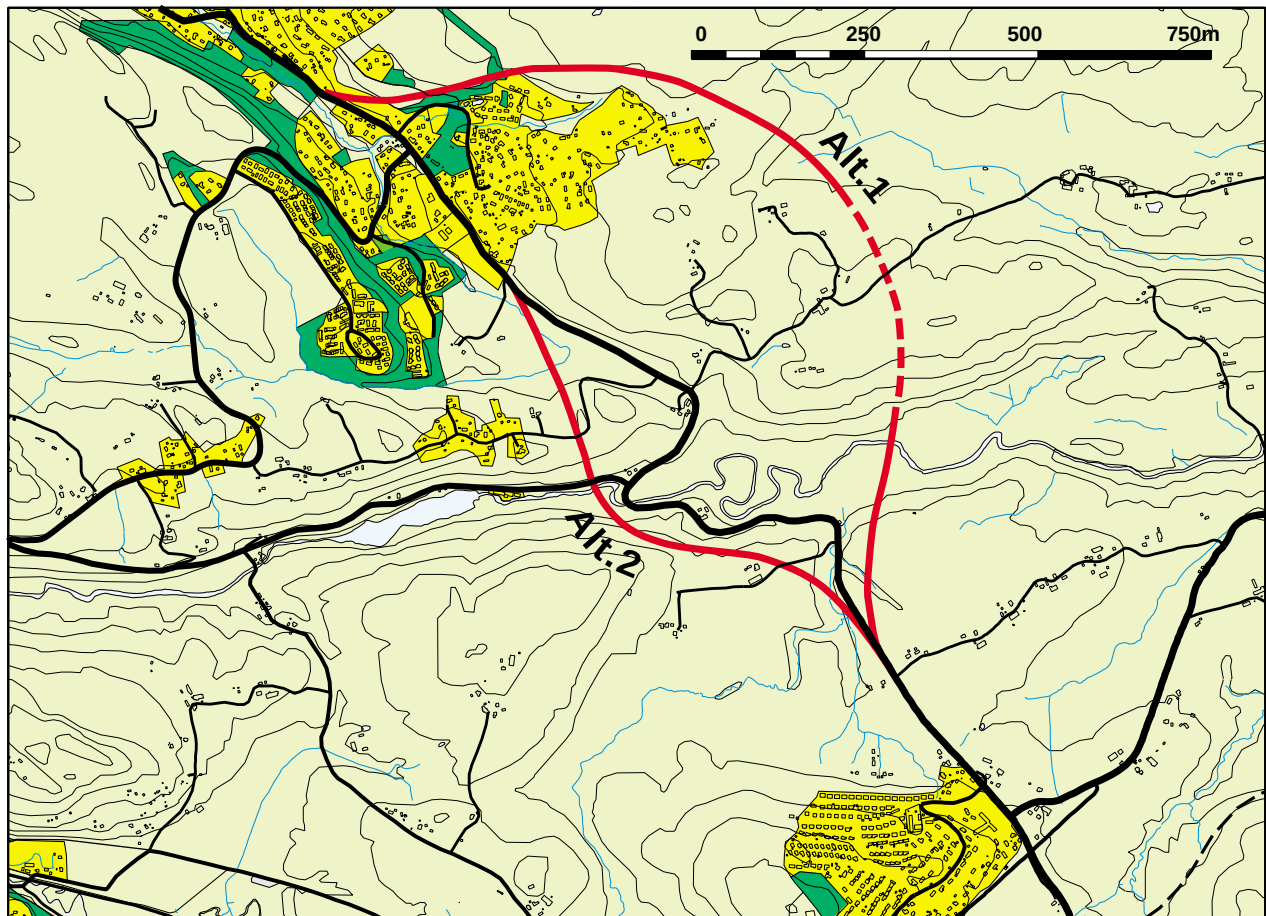
I de tilfeller planen skal fastlegge nye hovedvegtraseer forutsettes utredning med sammenlikning av alternative realistiske løsninger og deres konsekvenser. Dette skal legges fram som en del av planmaterialet.

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

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

Figur 3.12. Eksempel på vegplan som viser alternative traseer ved høring.

Kart ved utleggelse til offentlig ettersyn. Kun det alternativ som vedtas av kommunestyret skal vises på det endelige plankartet.



Nåværende	Framtidig	Forenklet utdrag av tegnforklaring
		1. BYGGEOMRÅDE
		Boliger
		Frionråde
		2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER
		LNF
		6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET
		Hovedveg
		Hovedveg i tunnel

I tilfeller hvor det er stor usikkerhet knyttet til valg av vegtrasé, bør det vurderes om arealene som omfatter de aktuelle korridorene kan settes av til formål som hindrer gjenbygging, f.eks. LNF-område. Dette vil kunne være særlig aktuelt for vegprosjekter som ligger fram i tid. Aktuelle korridorer bør da framgå av plankartet (som retningslinje).

For områder som er aktuelle for selve veganlegget, vil det være naturlig å nytte arealkategorien «Viktige ledd i kommunikasjonssystemet». I tillegg kan denne omfatte arealer som ikke er del av selve kommunikasjonsanlegget, men som bør arealdisponeres i tilknytning til dette f.eks. som restriksjonsområde av støyhensyn eller som landskapsbuffer mot et byggeområde.

Byggegrenser kan innarbeides i planen som en del av formålet «Viktige ledd i kommunikasjonssystemet», der kartets målestokk gjør dette hensiktsmessig.

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

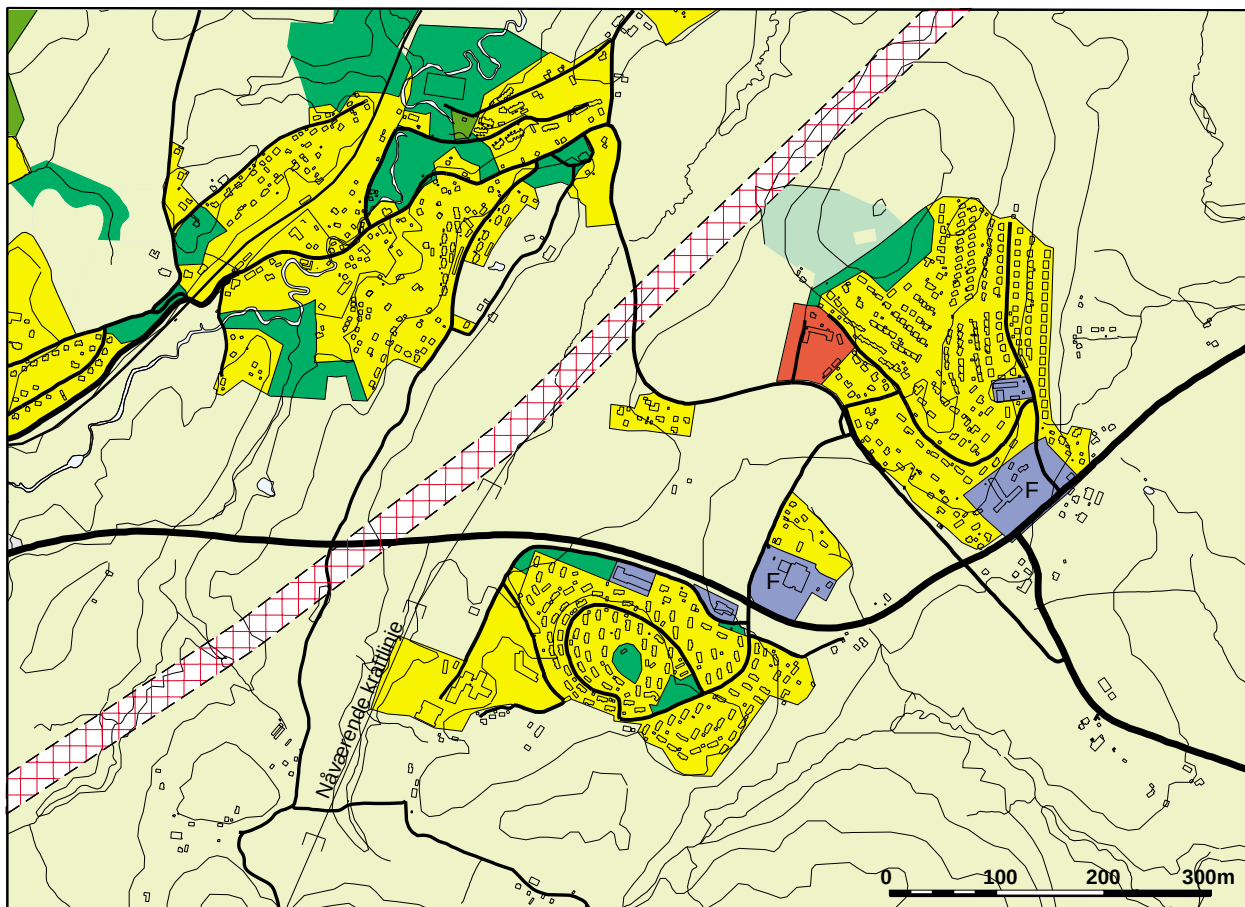
Samarbeid mellom Statens vegvesen, fylkesmannen og kommunen, herunder adgang for Statens vegvesen til å utarbeide og fremme utkast til oversiktsplan, er omhandlet i plan- og bygningslovens § 9-4.

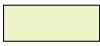
Energi / Overføringslinjer

Arealdelen til kommuneplanen kan nyttes til å fastlegge og sikre eventuelle arealer for anlegg, linjetraseer m.m. for energiforsyning. Det er først og fremst arealbrukskategori § 20-4 nr. 1 - «Byggeområder», og nr. 4 - «Andre områder som er båndlagt eller skal båndlegges for nærmere angitte formål». Kategori nr. 6 - «Viktige ledd i kommunikasjonssystemet» kan brukes for å sikre og fastlegge traseer for større overførings-/ linjeanlegg. Etter § 20-4 andre ledd kan det gis supplerende planbestemmelser.

Figur 3.13. Eksempel som viser kraftlinje med tilhørende fareområde

Eksemplet viser eksisterende kraftlinje som skal utvides og legges om. Arealene til den utvidede / omlagte traseen 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

3.6.2. Bestemmelser til viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§ 20-4 andre ledd)

§ 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 § 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.*

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 forebygging og løsning av uønskede støykonflikter. Gjeldende støyretningslinjer fra departementet skal legges til grunn ved arealplanlegging som bl.a. omfatter vegger, flyplasser og skytebaner i forhold til støyømfintlige områder og bebyggelse, - og omvendt. For jernbane / sporveg foreligger det ikke slike retningslinjer. I praksis legges vegtrafikkretningslinjene til grunn også her. Støynivået fastsettes på grunnlag av beregninger.

Flystøysoner og eventuelle restriksjoner som følge av flyplassvirksomheten når det gjelder inn- og utflyvninger, radionavigasjon osv, bør innarbeides i planen som retningslinjer, jf. retningslinjene for støy.

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

Dersom lokaliseringen og plasseringen av de ulike tiltak, anlegg og arealbruk likevel blir slik at det kan være behov for avbøtende tiltak, skal en i forbindelse med planleggingen foreta de nødvendige støyvurderinger som grunnlag for krav om opparbeidelse av støytiltak, og som grunnlag 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 den videre detaljplanlegging og eventuell byggesaksbehandling, jf. i denne forbindelse plan- og bygningslovens § 68, som gir grunnlag for å forby byggetiltak pga. vesentlig miljøulempe som f.eks. støy.

Se også Støy og luftforurensing side 63, samt Forurensing side 82 i T-1226 Reguleringsplan/ Bebyggelsesplan.

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.

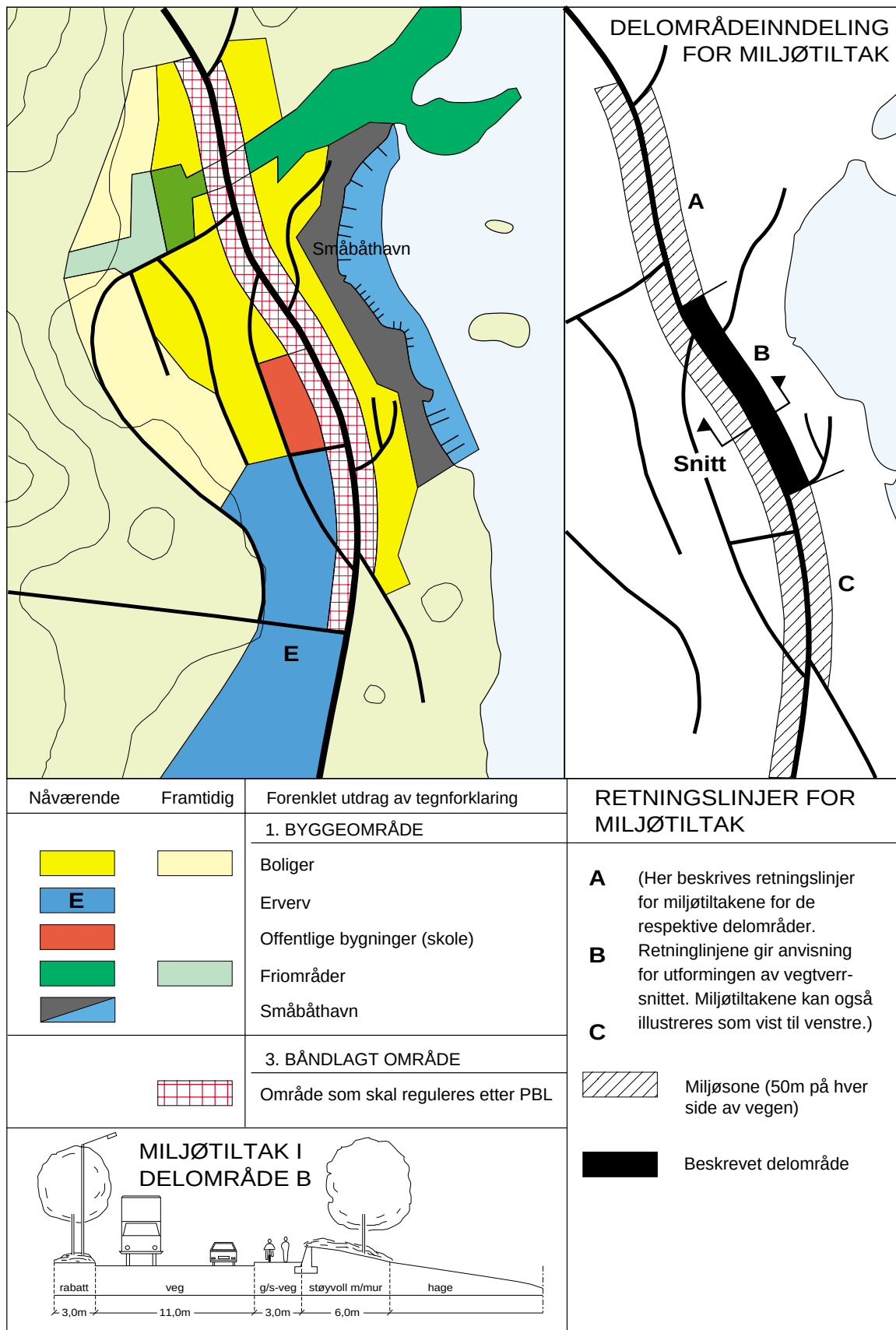
Adgangen til å gi bestemmelser om utformingen av bygninger og anlegg samt funksjonskrav til utearealer etter § 20-4 andre ledd bokstav b) og d) omfatter kun arealer til utbyggingsformål, dvs. byggeområder og områder for spredt utbygging i LNF. Nødvendige avbøtende tiltak som støyskjermer, valler, fasadeisolering 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.

Paragraf 20-4 andre ledd gir ikke samme adgang til å stille vilkår om opparbeidelsesplikt / vilkår om å gjennomføre viste / beskrevne støytiltak som § 26 om reguleringsbestemmelser. For øvrig vil støyvurderingene og støybeskrivelsen som er gjort under kommuneplanleggingen være et retningsgivende grunnlag for utformingen av detaljplan.

Figur 3.14. Illustrasjon av håndtering av støytiltak / miljøtiltak langs en sterkt trafikkert 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 veggverrsnittet og legges til grunn for detaljutformingen i etterfølgende reguleringsplan. Utformingen er også illustrert i veiledende snitt.



3.7. Generelle bestemmelser som ikke er knyttet til spesielle kategorier

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

3.7.1. Knyttet til vassdrag

§ 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.»

3.7.2. Områder knyttet til 100-metersbeltet langs vassdrag

Paragraf 20-4 andre ledd inneholder to bestemmelse om 100-metersbeltet langs vassdrag, jf. nedenfor om bokstavene a) og f).

Med vassdrag menes alle elver og bekker, innsjøer og andre vannsamlinger som har kontinuerlig til- løp. Med hjemmel i bokstav a) kan det settes krav om plan i dette område, mens det etter bokstav f) kan settes 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. Men det er lagt til grunn at forbudet kan omfatte tiltak som i planbestemmelse og på kart er så konkret spesifisert at det kan vurderes gjennom planprosessen om de interessene som knytter seg til 100-metersbeltet her må ha fortrinn i forhold til nærmere angitte bygge- og anleggstiltak i landbruket. Jf. presisering på side 34.

Eksempel på bestemmelse om plankrav etter § 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 / ervervsbebyggelse / fritidsbebyggelse eller fradeling til slike formål før området inngår i reguleringsplan.*

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

§ 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 § 20-4 andre ledd - bokstav f:

Bestemmelse til vassdrag

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

3.7.3. Generelle bestemmelser

§ 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 § 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.*

Fritidshus - vurdering av vesentlig utvidelse og vesentlig endring

Kriteriet «vesentlig utvidelse» i § 20-4 andre ledd bokstav e), og begrepet «endres vesentlig» i § 17-2 andre ledd, er en videreføring av strandplanlovens hyttebestemmelser og hyttebestemmelsen i bygningslovens § 82 med vedtekter. Dette utgangspunkt 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 imidlertid 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 / 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 hyttebygg falt utenfor. Mellom disse ytterpunkter måtte en vurdere hver enkelt sak samlet i forhold til loven.

De momenter som var av betydning 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 en skulle legge 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 tilfelle 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 dersom det forelå «særlige grunner».

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

§ 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 imidlertid først avklares at det aktuelle området ikke har betydning for de øvrige deler av planen, jf. § 20-5 fjerde ledd (se side 75).

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. § 20-6. Plan- og bygningslovens øvrige bestemmelser og sektorlovene vil fortsatt gjelde.

Eksempel på bestemmelse om unntak fra rettsvirkning etter § 20-4 andre ledd -bokstav h:

Bestemmelse om arealer uten rettsvirkning (områdene må angis)

- *I dette området skal planen ikke ha rettsvirkning etter plan- og bygningslovens § 20-6 andre ledd.*

3.7.4. 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, § 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, jf. nærmere spesifiserte unntak i plan- og bygningslovens § 17-2 tredje ledd nr. 1-3, jf. også presiseringer på side 34. De tiltak og anlegg som er unntatt i § 17-2 er ikke nødvendigvis de samme som de tiltak som faller inn under begrepet «stedbunden næring» i § 20-4 andre ledd bokstav c), men begge bestemmelser 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 utlegges 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.

3.7.5. Innarbeiding av strandplan / fjellplan etter lov om planlegging i strandområder og fjellområder og i forhold til disposisjonsplaner etter vedtekt til bygningslovens (1965) § 82

Plan- og bygningslovens § 119 om vedtak mm. etter tidligere lovgivning bestemmer bl.a. at godkjent strandplan / 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 bygningslovens § 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 alternative måter å innarbeide en disposisjonsplan i arealdelen på:

- Den kan avsettes som byggeområde. Jordloven trer da ut av kraft. Dersom det er ønskelig å ha styring med fradeling i området, kan det gjøres vedtak om at jordloven i dette området fortsatt gjelder, eller det tas inn en forutsetning om at arealet mellom hyttene er landbruksområde
- Alternativt er det mulig å vise området som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF), med bestemmelser om utbygging med lokalisering og omfang som angitt i den vedtatte disposisjonsplanen.

Endring av eksisterende strandplan / fjellplan må skje etter bestemmelsene om reguleringsplan, jf. Planavdelingen informerer nr. 2/97. Ny arealdel gjelder uansett foran eldre strandplan / fjellplan.

3.8. Diverse temaer

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 ivaretatt i kommune- og reguleringsplaner.

Støy og luftforurensning

Det er ønskelig å synliggjøre støy- og luftforurensning i kommuneplanen.

Forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensning og støy fastsatt i medhold av lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensning og om avfall (forurensningsloven) 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 miljøstanden og pålegger tiltak overfor eksisterende miljøproblemer i de områdene der grenseverdiene overskrides. Ut fra hensyn til helse og trivsel er det ønskelig at 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 / 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.

Vindkraftanlegg (vindmøller)

Problemstillingene omkring etablering av vindkraftanlegg (vindmøller) er mange og bør derfor drøftes nærmere i plansammenheng. Det er her ofte snakk om meget store konstruksjoner, gjerne 60 - 80 m høye. Bl.a. må vurderes

- beste plassering ut fra optimale vindforhold
- vindmøller som permanente inngrep i uoverskuelig fremtid
- forholdet til vernede områder
- hensynet til vilt og fugl
- omgivelsene (friluftsområder, bebyggelse)
- støyulempere
- vindmøllenes innordning i landskapet (estetikken)
- overføringslinjer fra vindmølleparker - kabling fram til vindmøllene

I kommuneplanens arealdel kan vindkraftanlegg (vindmøller/vindmølleparker) legges ut som byggeområde, eventuelt som område som skal båndlegges for nærmere angitte formål, jf. plan- og bygningslovens § 20-4 nr. 1 og nr. 4. Det mest hensiktsmessige vil trolig være å betegne område som byggeområde (område for vindkraftanlegg), og samtidig knytte bestemmelse til dette område etter plan- og bygningslovens § 20-4 andre ledd bokstav a) med krav om reguleringsplan. Ordinært vil dette være større tiltak som også omfattes av reguleringsplikt etter § 23 nr. 1.

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. Se for øvrig omtalen av båndlegging side 44.

Mikro-, mini- og småkraftverk

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

Definisjon på mikro-, mini- og småkraftverk:

Mikrokraftverk: effekt < 100 kW

Minikraftverk: effekt 100 - 1 000 kW

Småkraftverk: 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 plan- og bygningslovens § 93. (Jf imidlertid unntak fra byggesaksbehandling SAK § 5 nr. 2 for tiltak som har konsesjon i følge energilovgivningen.) I arealdelen til kommuneplan kan også alle tre typer defineres som byggeområde. Spørsmål er om de også kan omfattes av stedbunden næring og dermed lovlig oppføres i LNF-områder uten dispensasjon.

Kraftverk som ikke benyttes som energikilde til tradisjonell landbruksdrift vil være klart i strid med LNF-kategorien. Det er videre lite tvil om at også kraftverk til bruksenheter i landbruket der kraften dels brukes til landbruksproduksjon og dels omsettes i markedet, faller utenfor LNF-kategorien. Således antas at småkraftverk vil være av denne typen. For disse må det kreves dispensasjon fra LNF-kategorien.