

Til: Kommunene  
Fylkeskommunene  
Fylkesmennene

T-2/09  
23. juni 2009

## **Ikraftsetting av ny plandel i plan- og bygningsloven**

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen) av 27. juni 2008 nr. 71 trer i kraft 1. juli 2009.

Dette rundskriv inneholder:

1. Innledning	2
2. Lovens fellesbestemmelser	2
3. Kart og planregister	8
4. Oppgaver og myndighet i planleggingen	10
5. Generelle utredningskrav	13
6. Medvirkning i planleggingen herunder om bruk av innsigelse	16
7. Nærmere om planbestemmelsene	23
8. Midlertidig forbud mot tiltak	31
9. Innløsning og erstatning	32
10. Dispensasjon	32
11. Strandsonen (byggeforbud og differensiert strandsoneforvaltning)	33
12. Overgangsbestemmelsene	35
13. Endringer i andre lover	37

### **Vedlegg:**

1. Lov 2008-06-27-71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen).	44
2. Forskrift om samvirke mellom reglene i plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 og reglene i plan- og bygningsloven (plandelen) 27. juni 2008 nr. 71	81

## **1. Innledning**

Ny plandel i plan- og bygningsloven ble vedtatt av Stortinget 5. juni 2008. Dette rundskrivet tar sikte på å gi en kortfattet oversikt over de nye planbestemmelsene.

Samtidig med loven at trer i kraft, oppheves plan- og bygningsloven av 14. Juni 1985 nr. 77 kapittel I – VIIa, med unntak av § 6. Forskrift, § 21. Innløsning og § 32. Erstatning for tap ved reguleringsplan og bebyggelsesplan.

Det er bare plandelen i lov om planlegging og byggesaksbehandling som iverksettes nå. Byggesaksbestemmelsene som hører under Kommunal og regionaldepartementet, er vedtatt av Stortinget, men vil først bli iverksatt senere. Det er derfor utarbeidet en forskrift som viser hvordan plandelen skal virke sammen med byggesaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven av 1985 (pbl.85) inntil de nye byggesaksbestemmelsene blir iverksatt.

Kommunenes og fylkeskommunenes oppgaver og myndighet videreføres. Det samme gjelder fylkesmannens oppgaver og myndighet. Ordningen med mekling i innsigelsaker, er nå lovfestet i § 5-6. Det er bestemt at fylkesmannen skal være mekler.

Det er foretatt en del endringer i andre lover for å oppnå bedre samordning med de nye bestemmelsene i plandelen (lovens kapittel 35). Disse endringene trer også i kraft 1. juli 2009.

De rundskriv og den veiledning som er utarbeidet til pbl.85 gjelder videre så langt de passer hvis ikke annet er særlig uttrykt. Etter hvert som ny veiledning utarbeides vil det framgå hva den erstatter.

Det er utarbeidet et omfattende veiledningsmateriale som er tilgjengelig på internett adresse [www.planlegging.no](http://www.planlegging.no). Informasjon er også gitt til kommunene i form av fylkesvise konferanser. For mer utfyllende informasjon vises til det nevnte veiledningsmateriale.

## **2. Lovens fellesbestemmelser**

Bestemmelsene i lovens kapittel 1 skal gjelde både for planlegging og byggesaksbehandling.

### **2.1 Lovens formål.**

§ 1-1 sier noe om de overordnede hensyn som skal ivaretas, og hva virksomheten etter loven går ut på. Bestemmelsen kan ha betydning både for tolkningen av de enkelte bestemmelser i loven og for det skjønne forvaltningen utøver i medhold av loven.

For å unngå at bestemmelsen blir for lang regnes ikke opp alle hensyn, forhold og interesser som inngår i samfunnsplanleggingen. En del viktige oppgaver og hensyn i planlegging etter loven framgår av § 3-1 og det vises til omtalen av denne. Det følger av flere bestemmelser utover i loven at også en rekke andre forhold inkluderes. Formålsbestemmelsen klargjør at loven gjelder generelt og for all samfunnsplanlegging, for arealstyring og byggesaksbehandling. På mange områder er det imidlertid spesiallover som virker sammen med plan- og bygningsloven.

Loven skal fremme en bærekraftig utvikling til beste for både individet, samfunnet som helhet og framtidige generasjoner.

Planlegging skal være sektorovergripende og et felles redskap for offentlige myndigheter og organer. Videre skal planer samordne ved at de er et felles gjennomføringsgrunnlag som både myndigheter og private skal legge til grunn og følge. Det er et viktig formål med lovens

plansystem å legge til rette for verdiskaping og private tiltak. Plansystemet skal imidlertid også sikre at private interesser utfolder seg innenfor rammer trukket opp av folkevalgte organer, slik at overordnede hensyn og allmenne interesser ivaretas. Et sentralt formål med byggesaksreglene er derfor å sikre myndighetene mulighet til å gjennomføre vedtatte planer i forbindelse med konkrete utbyggingstiltak.

### *Særlige hensyn som skal ivaretas*

Enkelte særlige hensyn er framhevet. Det gjelder grunnleggende demokratiske prinsipper som åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning, både for private og myndigheter. Planlegging og byggesaksbehandling skal sikre demokrati og medvirkning slik at alle som blir berørt, skal kunne delta og få mulighet til å uttale seg. Åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning i nødvendig utstrekning er ment å være vesentlige elementer både ved plan- og byggesaksbehandling etter loven. I dette ligger også at så mye som mulig av det materialet som skal brukes som beslutningsgrunnlag, skal være offentlig, og også at det skal være tilgjengelig for berørte interesser og innbyggerne. Det vil primært være opp til planmyndighetene å bestemme i hvilke former dette skal gjøres. For nærmere bestemte planer skal dette fastsettes gjennom et planprogram. Nærmere regler om medvirkning er gitt i § 5–1.

Et annet grunnleggende element ved saksbehandling etter loven vil være å utrede og beskrive vesentlige virkninger av planforslaget. Videre understrekes plan-, byggesaks- og ressursforvaltningens langsiktige karakter og det konvensjonsbestemte kravet om vurdering og beskrivelse av miljøkonsekvensene av areal- og ressursdisponeringsvedtak.

Strategien universell utforming for å bidra til å gjøre samfunnet tilgjengelig for alle, og for å bidra til å unngå diskriminering er også framhevet. Universell utforming skal ligge til grunn for planlegging, og kravene til det enkelte byggetiltak framheves som et nytt element. Universell utforming dreier seg om utforming og tilrettelegging av fysiske forhold for å fremme like muligheter til samfunnsdeltakelse, og nedbygge funksjonshemmende barrierer. Prinsippet om universell utforming får sitt konkrete innhold i bygningsdelen av plan- og bygningsloven. For uteområder hvor lovens regler kommer til anvendelse, må det samme målet sikres ved utarbeiding av planer.

Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår er et annet viktig hensyn i planleggingen.

Henvisningen til estetiske hensyn er beholdt i formålsparagrafen. Det er av stor betydning at både den enkelte bygning, bo- og bymiljøer og selve steds- og landskapsformingen er preget av en ambisjon om å skape eller beholde noe som er vakkert - i seg selv og i sammenheng med omgivelsene. Plan- og bygningsloven er den klart viktigste loven for å ivareta og styrke estetiske verdier i samfunnsutviklingen. Det vil være mulig å stille estetiske krav til nye bygge- og anleggstiltak og ivaretagelse av verdier i eksisterende miljøer både i forbindelse med planer og i den enkelte byggesak.

## **2.2 Lovens virkeområde**

### *Lovens geografiske virkeområde*

Loven gjelder etter § 1-2 for hele landet, herunder vassdrag. I dette ligger også at loven gjelder på grunnen, nedover i undergrunnen så langt det er aktuelt med utnytting som står i sammenheng med bruk av overflaten, og oppover i luftrommet så langt det har sammenheng med arealutnytting på overflaten. Unntak fra dette generelle virkeområdet er gitt i fjerde ledd om Svalbard.

Virkeområdet i sjø er til en nautisk mil utenfor grunnlinjene. I sjøområder har loven til nå hatt sitt virkeområde ut til grunnlinjene. Utvidelsen av virkeområdet henger sammen med gjennomføringen av EUs vanddirektiv og kan dekke et behov for en bedre samlet kystzoneplanlegging, hvor også sjøfarts- og fiskeriinteressene kommer sterkt inn. Også vernebehov kan tilsi en slik utvidelse.

Kongen kan fastsette at lovens bestemmelser om konsekvensutredninger for tiltak og planer etter annet lovverk skal kunne gjøres gjeldende for nærmere bestemte tiltak også utenfor en nautisk mil utenfor grunnlinjene. Dette vil sikre at EU-direktivene om konsekvensutredninger blir ivaretatt. En slik utvidelse må avgrenses mot tiltak som faller inn under petroleumslovens virkeområde.

Kongen kan vedta at loven helt eller delvis skal gjelde for Svalbard.

#### *Tiltak som er unntatt fra loven*

§ 1-3 unntar to typer tiltak fra loven. Dette innebærer at plan- og bygningsloven ikke gjelder for disse tiltakene.

Rørledninger i sjø for transport av petroleum er unntatt på samme måte som etter pbl.85. Rørledninger på land er ikke unntatt.

Loven gjelder heller ikke for anlegg for overføring eller omforming av elektrisk energi med tilhørende elektrisk utrustning og bygningstekniske konstruksjoner som nevnt i energiloven § 3-1 nytt tredje ledd, med unntak av kapittel 14 om konsekvensutredning av tiltak og planer etter annet lovverk og kapittel 2 om kartgrunnlag og stedfestet informasjon.

Med anlegg for overføring eller omforming av elektrisk energi med tilhørende elektrisk utrustning og bygningstekniske konstruksjoner, menes blant annet kraftledninger, transformatorstasjoner, koblingsanlegg og bygningstekniske konstruksjoner som er umiddelbart knyttet til de elektriske anleggene og deres funksjon. Unntaket gjelder for ethvert anlegg eller konstruksjon av denne art som er omfattet av konsesjonen og vilkårene og som er nødvendig for de elektriske anleggenes funksjon, bygging, drift og atkomst, herunder produksjons- og forbruksradialer som behandles etter § 3-1 første ledd i energiloven.

Nettanlegg som bygges i medhold av energiloven § 3-2 om områdekonsesjon omfattes ikke av unntaket. Produksjonsanlegg er heller ikke unntatt. Det vil si at plan- og bygningsloven gjelder for slike anlegg med de unntak som følger av enkeltbestemmelser eller forskrift, jf. for eks. § 12-1 i plandelen om unntak fra plikten til å utarbeide reguleringsplan for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av elektrisk energi.

For de tiltakene som omfattes av det generelle unntaket i § 1-3 er det ikke rettslig grunnlag for å iverksette prosess etter plan- og bygningsloven for å behandle spørsmål om dispensasjon fra arealdelen i kommuneplanen, reguleringsplan (og reguleringsbestemmelser) eller for å gi dispensasjon fra plankrav for slike anlegg. Det vil heller ikke være rettslig grunnlag for ny plan eller planendringer, eller å fremme privat reguleringsplanforslag. Tiltaket kan også gjennomføres uavhengig av eventuelle regionale planbestemmelser.

Unntaket får virkninger for rettslig bindende arealbruk fastsatt i så vel eldre som nyere planer og tilhørende planbestemmelser. Endringen gis også virkning for allerede iverksatte konsesjonsprosesser.

Selv om anlegg som nevnt i energiloven § 3-1 nytt tredje ledd unntas fra lovens virkeområde, mener departementet at det er behov for at tiltakene er tilgjengelig som stedfestet informasjon mv. Kapittel 2 skal derfor gjelde for slike tiltak. For denne type konsesjoner utformes det

regelmessig kart som kan inngå i informasjonsgrunnlaget for kommunens planlegging for øvrig. Nærmere regler kan fastsettes ved bruk av forskriftshjemmelen i § 2–1 i energiloven.

Slike anlegg skal også vises i kommunale planer som hensynssoner, jf. § 11–8 bokstav d, hvor det framgår hvilke begrensninger de medfører for annen arealbruk i sonen.

Det vises for øvrig til det mer utdypende veiledningsmaterialet.

### **2.3 Oppgavefordelingen mellom myndighetene**

§ 1-4 slår fast plan- og bygningsmyndighetenes hovedoppgaver i plan- og byggesaker og deres samordnings- og samarbeidsplikter. Kommunen som planmyndighet har et selvstendig ansvar for å påse at planer følges opp. Dette gjelder også bestemmelser i bindende arealplaner som kan ha et videre virkeområde enn tiltakene som inngår i søknadsplikten

Planmyndigheten har varslingsplikt overfor berørte sektormyndigheter ved behandling av planforslag med sikte på avklaring av spørsmål som angår disse myndighetenes ansvarsområde.

Også departementet som plan- og bygningsmyndighet er tillagt sine oppgaver og plikter direkte i loven. Det har bl.a. et overordnet ansvar for å påse at lovens bestemmelser følges av plan- og bygningsmyndighetene på regionalt og kommunalt nivå, jf. § 3-5. Departementet skal også utarbeide og fremme forslag til forskrifter, og kan treffe statlige planvedtak, jf. lovens kapittel 6, og nedlegge midlertidig forbud, jf. § 13-4. Departementet treffer administrative beslutninger om plansamarbeid etter lovens kapittel 7 og 8, og er klagemyndighet og overordnet forvaltningsorgan, jf. § 1–9 om forholdet til forvaltningsloven og klage. Departementet vil videreføre dagens ordning med fylkesmannen som klagemyndighet. Departementet kan som plan- og bygningsmyndighet følge opp ulovlige forhold etter lovens kapittel 32. Departementet legger til grunn at det der det er nødvendig for å gjennomføre lovens bestemmelser, kan departementet ta opp og treffe vedtak i konkrete saker i tilfelle kommunen unnlater å utføre lovpålagte oppgaver. I byggesaker er departementet øverste bygningsmyndighet, og kan omgjøre vedtak fattet i første og annen instans. I slike tilfeller og som en del av sitt tilsyn med at plan- og bygningsloven overholdes for øvrig, kan departementet be om innsyn i plan- og byggesaker i kommunen. Det forekommer imidlertid svært sjelden at departementet ber om opplysninger i saker som ikke bygger på en henvendelse fra en i saken berørt privatperson eller myndighet. For en nærmere omtale av departementets oppgaver vises til merknadene til de aktuelle bestemmelsene ellers i loven.

Andre myndigheter har rapporterings- og meldeplikter overfor plan- og bygningsmyndighetene. Det gjelder enhver myndighet som har tilgang til byggverk, og som kommer over forhold som vedkommende myndighet ser strider mot bestemmelser i plan- og bygningsloven eller forskrifter i medhold av denne.

### **2.4 Forholdet mellom nye og gamle planer**

§ 1-5 har bestemmelser om forholdet mellom nye og eldre planer. Først vises det til hvor i loven bestemmelsene om de forskjellige planers rettsvirkninger er plassert. Det vises til §§ 6-3 Statlige planbestemmelser, 8-2 Virkning av regional plan, 8-5 Regional planbestemmelse, 11-3 Virkningen av kommuneplanens samfunnsdel, 11-6 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel og 12-4 Rettsvirkning av reguleringsplan.

Deretter slås det fast at en ny plan går foran eldre plan for samme areal med mindre annet er fastsatt i vedkommende plan. I den betydning at det er den nye planen, og ikke den eldre, som

bestemmer framtidig arealbruk. Dette gjelder generelt for forholdet mellom alle de kommunale arealplanene. Det er også presisert at det samme gjelder statlig og regional planbestemmelse.

## **2.5 Definisjon av hva som er tiltak etter loven**

Hva som menes med tiltak etter loven både i sammenheng med byggesak og plansak framgår av § 1-6. Definisjonen er i hovedsak en videreføring av det som innholdsmessig inngår i bestemmelsene om søknads- og meldeplikt, og rettsvirkning av bindende arealplaner, etter pbl.85. Virksomhet og endring av arealbruk i strid med planens arealformål, hensynssoner og bestemmelser, vil være tiltak i lovens forstand selv om det ikke foreligger plikt til å søke om byggetillatelse jf. at det i tilfelle vil være behov for å søke om dispensasjon fra planen. Dette kan for eksempel være ferdsel eller tiltak i landbruket som omfattes av bindende bestemmelser til arealformål til arealdelen, eller reguleringsplan eller til hensynssoner.

Tiltaket og tillatelsen må følge de rammer som gjelder for vedkommende tiltak. Disse vil framgå av lov og forskrift og/eller være fastsatt i bindende arealplaner med arealformål og bestemmelser, herunder bestemmelser til hensynssoner, som har rettsvirkning etter loven. § 1-6 klargjør at dette kravet også gjelder for tiltak som tiltakshaver selv kan forestå eller som i utgangspunktet er fritatt for søknad og tillatelse. Dette omfatter også tiltak som innebærer unntak fra søknadsplikt når de behandles etter annen lov. Dersom slike tiltak ikke er i samsvar med planer og bestemmelser som nevnt, vil unntakene ikke gjelde. Når det gjelder tiltak etter energi- og vannressurslovgivningen gjelder det en del unntak fra dette. Det vises det til omtale ovenfor av lovens virkeområde.

*Spesielt om midlertidige og transportable bygninger konstruksjoner eller anlegg i perioden fram til ny byggesaksdel trer i kraft.*

Det er som nevnt ovenfor utarbeidet en forskrift som viser hvordan plandelen skal virke sammen med byggesaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven av 1985 (pbl.85) inntil de nye byggesaksbestemmelsene blir iverksatt.

Av § 2 i forskriften og kommentaren til § 2 framgår det at midlertidig eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg i pbl.85. i utgangspunktet ikke vil bli omfattet av byggeforbudet langs sjøen i § 1-8 eller av rettsvirkningen av planer etter § 11-6 eller § 12-7 i denne perioden. Plasseringen av slike tiltak som nå styres av § 85 i pbl.85 og de kommunale vedtekter som er gitt til denne bestemmelsen. Av § 85 første ledd framgår det at midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg ikke må plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv eller på annen måte fører til vesentlige ulemper for omgivelsene. Det forutsettes at kommunen ved vurderingen av om disse kriteriene er oppfylt, legger stor vekt på hensynet bak det generelle byggeforbudet i strandsonen i § 1-8 og foreliggende planer et plan- og bygningsloven.

## **2.6 Felles behandling av plan og byggesak**

Søknad om rammetillatelse, og en detaljregulering for tiltaket, kan etter § 1-7 behandles sammen i en felles prosess. En forutsetning her er at forslaget til detaljplan er i samsvar med overordnet plan. Dersom denne saksbehandlingsmåten følges, vil blant annet søknaden om rammetillatelse kunngjøres sammen med oppstart av planarbeidet, og legges ut til offentlig ettersyn/varsles sammen med det utarbeidede planforslaget.

## 2.7 Forholdet til forvaltningsloven – begrensninger i klageretten

Forholdet mellom plan- og bygningslovens og forvaltningslovens regler om saksbehandling er fastlagt i § 1-9. Forvaltningslovens regler gjelder sammen med plan- og bygningslovens regler om saksbehandling med mindre annet er særskilt fastsatt i plan- og bygningsloven.

Innholdsmessig er dette en videreføring av hovedregelen om forholdet mellom forvaltningsloven og plan- og bygningsloven slik det var i pbl.85.

Statlig planbestemmelse etter § 6–3, regional planbestemmelse etter § 8–5 og kommuneplanens arealdel er å anse som forskrift etter forvaltningslovens regler. Skulle det unntaksvis forekomme tilfelle hvor en kommuneplan med arealdel bare får betydning for en enkelt eller meget få eiendommer, vil det likevel være riktig å anvende reglene for enkeltvedtak analogisk. Men denne situasjonen skiller seg ikke fra tilsvarende tilfelle når en ordinær forskrift bare har betydning for et enkelt eller ytterst få rettssubjekter. Paragraf 11–15 om bekjentgjøring av kommuneplan innebærer et unntak fra forvaltningslovens krav om kunngjøring av forskrifter, men bekjentgjøringskravene i § 11–15 vil sammen med kravene i § 2–2 om kommunalt planregister gi en minst like god informasjon og allmenn tilgjengelighet.

Reguleringsplan og midlertidig forbud mot tiltak er enkeltvedtak etter forvaltningslovens § 2. Andre avgjørelser, herunder om fastsetting av utredningsplikt, om å kreve reguleringsplan og om å fremme reguleringsplan, også private forslag, er prosessledende beslutninger som ikke faller inn under definisjonen av enkeltvedtak.

### *Om klage*

Det er etter forvaltningsloven klagerett på enkeltvedtak. Plan- og bygningsloven innskrenker denne klageadgangen, Klagereglene i § 1-9 innebærer at forhold som er avgjort i planen eller i dispensasjonsvedtaket ikke kan brukes som grunnlag for klage i en byggesak. Klageadgangen avskjæres selv om retten faktisk ikke er benyttet i plansaken eller dispensasjonssaken. Det er tilstrekkelig at parter og andre med rettslig klageinteresse har hatt anledning til å påklage vedtaket.

Parter og andre med rettslig klageinteresse kan klage over forhold som ikke er avgjort tidligere. Klageinstansen må ta stilling til om forholdet er avgjort eller ikke før saken ev. kan avvises.

Dette betyr at et vedtak ikke kan påklages på grunnlag av de rammene for en nærmere utnyttelse, plassering og utforming, eller tomtedeling, som framgår av en reguleringsplan. De bindende rammene som framgår av en endelig reguleringsplan, kan ikke prøves på nytt ved at det klages på et vedtak om å gi tillatelse eller avslå søknad om tillatelse. Er en grunneier misfornøyd med at det oppføres en innregulert boligblokk på naboeiendommen, kan han ikke påklage vedtaket på det grunnlag at et slikt bygg ikke skulle vært oppført i strøket, eller ikke skulle vært plassert eller utformet slik planen fastsetter. En utfyllende vurdering i forbindelse med at det gis tillatelse eller søknad om tillatelse avslås, vil alltid kunne påklages. Dette gjelder enten vurderingen gjelder plantolking eller et utfyllende forvaltningssskjønn, eller begge deler.

Det må i saker som gjelder reguleringsplaner uansett være mulig å klage på endringer i plan som er blitt foretatt uten ny høring eller direkte underretning, etter at planforslag lå ute til høring.

Bestemmelsen gjelder også forhold som er avgjort ved dispensasjon. I praksis vil det ikke sjelden bli gitt tillatelse samtidig med at det innvilges dispensasjon. Vedtakene vil derfor kunne ha en felles klagefrist og ev. gjøres til gjenstand for en felles klagebehandling. Der det kan reises tvil om forholdet er avgjort eller ikke, kan det i mange tilfeller være hensiktsmessig å realitetsbehandle klagen framfor å avvise denne. Forvaltningsorganet kan når det finner det hensiktsmessig ta klagen under realitetsbehandling i stedet for å avvise den. Denne avgjørelsen kan ikke påklages, og vil ikke være gjenstand for domstolskontroll. Vedtaket om å avvise klagen kan påklages etter § 28 i forvaltningsloven.

Det er presisert at klager fra myndigheter og organer som angitt bare kan gjelde enkeltvedtak som direkte berører vedkommende myndighets saksområde.

Klageretten til berørte statlige organer, herunder Sametinget, regionale organer og kommunene i plansaker er avskåret der de er gitt anledning til å fremme innsigelse, jf. § 5–4. Statsforvaltningen er i dag underlagt instruks om å bruke innsigelse, og ikke vente og så bruke klage i ettertid. Lovbestemmelsen innebærer at også andre organer blir underlagt samme begrensning. Berørte organer må i slike saker fremme sine innvendinger som innsigelse så tidlig som mulig og senest innen fristen for innsigelse utløper, jf. § 5–4 femte ledd. Formålet er å øke forutsigbarheten og effektiviteten i plansystemet.

Klageretten er i behold i de tilfellene vedkommende myndighet ikke har anledning til å fremme innsigelse, f.eks. når vedkommende myndighet har partsinteresser eller når reguleringsvedtaket lider av andre mangler enn slike som kan begrunne en innsigelse (ugyldighet). Berørte myndigheter har også klagerett med grunnlag i nye opplysninger som er kommet til etter utløpet av fristen for å fremme innsigelse.

#### *Om innsyn*

Alle har rett til å gjøre seg kjent med alternative planutkast. Videre står det som en påminnelse om at både offenkjenningsloven og miljøinformasjonslovens regler om innsynsrett og rett til opplysninger også gjelder i plansaker.

#### *Klageinstans*

Det er departementet som er klageinstans etter plan- og bygningsloven. Denne myndigheten er delegert fra departementet til fylkesmannen.

### **3. Kart og planregister**

#### **3.1 Kartgrunnlag og stedfestet informasjon**

Kravene om kart og stedfestet informasjon i § 5 i pbl.85 er ført videre. Dette gjelder både for bruk av stedfestet (kartbasert) informasjon i plansaksbehandlingen og i byggesaksbehandlingen.

Kommunen skal disponere et tilfredsstillende kartgrunnlag for å kunne løse sine oppgaver etter plan- og bygningsloven, herunder gi grunnlag for å utarbeide og vedta kommunale arealplaner, referanseramme for plassering og beliggenhetskontroll av bygge- og anleggstiltak, og utgjøre et vurderingsgrunnlag ved konsekvensutredninger. Kartgrunnlaget skal gi grunnlag for å utarbeide basiskart for areal- og situasjonsplaner. Kartgrunnlaget også skal kunne nyttes til andre formål enn de som framgår av plan- og bygningsloven.



Kartgrunnlaget skal gi oversikt over fysiske og administrative forhold i kommunen, blant annet terrengformer, vassdrag, bebyggelse, veger, vegetasjon, adresser og eiendomsgrenser. I tillegg bør stedfestet informasjon om relevante miljøforhold og forhold som ivaretar tilgjengelighet, være tilgjengelig for planlegging.

Staten skal bidra til det offentlige kartgrunnlaget med nasjonale databaser, blant annet Matrikkelen, sjøkartdata, topografiske kartdatabaser og nasjonalt geodetisk grunnlag. Staten skal under dette samarbeide med kommunene om etablering og oppdatering av felles kartdatabaser. Statlige, regionale og kommunale organer legger stedfestet informasjon som organet forvalter, til rette for bruk i plan- og byggesaksbehandlingen. Dette gjelder først og fremst fagmyndigheter som ivaretar arealinteresser.

Kommunen må påse at kartgrunnlaget er oppdatert slik at vedtak fattes på et korrekt faktagrunnlag, som grunnlag for å vurdere nye saker og som hjelpemiddel for kommunen i å kontrollere at vedtak blir fulgt opp. Oppdateringen må være tilpasset det nøyaktighets- og detaljeringsnivå som kommunen benytter for kartgrunnlaget i de ulike delene av kommunen. Oppdateringsrutinene vil i utgangspunktet basere seg på en kombinasjon av løpende administrative saksbehandlingsrutiner og periodisk oppdatering med for eksempel fotogrammetriske kartleggingsmetoder.

Kommunen har ikke plikt til å ha klart et kartgrunnlag i den nøyaktighets- og detaljeringsgrad som kreves for ethvert privat utbyggingstiltak som måtte komme opp. Dersom forslag om plan eller utbyggingstiltak krever mer nøyaktig eller detaljert kartgrunnlag, enn det kommunen i utgangspunktet har behov for, kan kommunen pålegge forslagsstiller eller søker å utarbeide nødvendig kartunderlag tilpasset den foreslåtte planen eller tiltaket. Kommunen må på sin side kunne gi forslagsstiller eller søker opplysninger om gjeldende reguleringsplaner med så stor nøyaktighet at utbyggeren kan legge til grunn de begrensingslinjer som er vist i reguleringskartet uten ytterligere kartlegging.

Krav fra kommunen om at kart skal utarbeides eller data leveres i digital form må, som til nå, skje i henhold til forskrift. Det vil derfor i alminnelige byggesaker fortsatt være anledning til å levere tradisjonelle papirbaserte byggesøknader dersom tiltakshaver ønsker dette.

Departementet fastsetter forskrift vedrørende kartgrunnlag, arealplaner, situasjonskart, situasjonsplaner, konsekvensutredninger og annen bruk av kart og stedfestet informasjon til formål som omhandles i loven.

### **3.2 Planregister**

Det er nå et lovfestet krav at hver kommune skal føre register over alle gjeldende arealplaner i kommunen, og tilhørende bestemmelser. Registeret kan også inneholde andre opplysninger som har betydning for planarbeidet i kommunen, under dette forslag til planer som er under behandling i kommunen. Kommuner kan inngå interkommunalt samarbeid om felles register.

Det er tatt høyde for at kommunene etter hvert behandler eller forvalter arealplanene med elektroniske metoder. Departementet har i forskrift fastsatt nærmere regler om elektronisk planregister, herunder regler om innhold, utforming, kvalitet, oppdatering, lagring og tilgang til opplysninger og det vises til denne. Det blir utarbeidet en egen produktspesifikasjon for planregister.

## 4. Oppgaver og myndighet i planleggingen

I § 3-1 er det trukket fram noen viktige samfunnshensyn som planleggingen skal ivareta.

- sette mål for den fysiske, miljømessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommuner og regioner, avklare samfunnsmessige behov og oppgaver, og angi hvordan oppgavene kan løses
- sikre jordressursene, kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljøer
- sikre naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv
- legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling
- legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet
- fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet
- ta klimahensyn gjennom løsninger for energiforsyning og transport
- fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.

Det går videre fram at planleggingen skal fremme helhet ved at sektorer, oppgaver og interesser i et område ses i sammenheng gjennom samordning og samarbeid om oppgaveløsning mellom sektormyndigheter og mellom statlige, regionale og kommunale organer, private organisasjoner og institusjoner, og allmennheten.

Det er understreket at planleggingen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig.

Planer skal også bidra til å gjennomføre internasjonale konvensjoner og avtaler innenfor lovens virkeområde.

Vedtatte planer skal være et felles grunnlag for kommunal, regional, statlig og privat virksomhet i planområdet.

I lovkommentaren på departementet hjemmeside er disse punktene utdypet.

### 4.1 Ansvars- og oppgavefordelingen mellom myndighetene i planleggingen

Den nye loven innebærer ikke noen endringer når det gjelder ansvars- og oppgavefordelingen.

Det framgår av § 3-2 at ansvaret for planlegging etter loven ligger til kommunestyrene, fylkestingene og Kongen, jf. §§ 3-3 til 3-7.

Offentlige organer og private har rett til å fremme planforslag etter reglene i §§ 3-7 og 12-3, jf. § 12-11.

Alle offentlige organer har rett og plikt til å delta i planleggingen når den berører deres sakfelt eller deres egne planer og vedtak, og skal gi planleggingsmyndighetene informasjon som kan ha betydning for planleggingen. Dette gjelder også for Sametinget.

Fylkesmannen skal påse at kommunene oppfyller plikten til planlegging etter loven. Regional planmyndighet som er fylkeskommunen skal veilede og bistå kommunene i deres planleggingsoppgaver.

## **4.2 Kommunestyrets myndighet**

Kommunestyret selv har ledelsen av den kommunale planleggingen og skal sørge for at plan- og bygningslovgivningen følges i kommunen. Kommunestyret skal vedta kommunal planstrategi, kommuneplan og reguleringsplan. Kommunen organiserer arbeidet med den kommunale planleggingen etter kapittel 10 til 12 og oppretter de utvalg og treffer de tiltak som finnes nødvendig for gjennomføring av planleggingen.

Kommunestyret skal sørge for å etablere en særskilt ordning for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen. Det særlige kravet i § 9-1 i pbl.85 om at kommunestyret skal utpeke en etatssjef eller annen tjenestemann til å vareta barns interesser når det faste utvalg for plansaker behandler forslag til planer, er ikke videreført, men kommune har fortsatt plikt til å sørge for at disse interessene blir ivaretatt og skal etablere en særskilt ordning som sikrer dette.

Kravet om at det i hver kommune skal være et fast utvalg for plansaker er heller ikke videreført. Det framgår ovenfor hvilke saker kommunestyret selv må behandle. For øvrig vil det kunne delegeres innenfor rammen av bestemmelsen i kommuneloven. Det er en egen hjemmel for delegering av myndighet fra kommunestyret til å vedta mindre reguleringsplaner i § 12-12 annet ledd. Det vises til departementets brev om delegering datert 18. mars 2009.

Kommunestyret skal sikre at kommunen har tilgang til nødvendig planfaglig kompetanse.

## **4.3 Fylkestingets myndighet**

Fylkestinget som regional planmyndighet har det overordnede ansvaret for de oppgavene som regionen er tillagt innenfor den regionale planleggingen. Dette gjelder arbeidet med regional planstrategi, regional plan med handlingsprogram og regional planbestemmelse. Bestemmelsene i kapittel 7 og 8 beskriver planprosessene nærmere. Fylkestinget skal selv vedta regional planstrategi, regional plan, regional planbestemmelse og ev. regionalt handlingsprogram. Vedtaksmyndigheten i disse sakene kan ikke delegeres.

Fylkestinget skal sørge for å ha tilgang til nødvendig planfaglig kompetanse for utarbeiding og behandling av planer og planfaglig veiledningsvirksomhet etter loven. Dette er i hovedsak en videreføring av regelen i pbl.85, men åpner for at planmyndigheten kan skaffe seg denne kompetansen på flere måter. Bestemmelsen skal forstås slik at det ikke er et krav om at regional planmyndighet skal ha nødvendig kompetanse og kapasitet til å løse alle aktuelle planoppgaver i egen administrasjon. Det legges likevel til grunn at de har kompetanse til å utføre de ordinære og faste planoppgavene regional planmyndighet er tillagt etter loven. Dette omfatter også oppgaven med å veilede og bistå kommunene i deres planleggingsoppgaver etter loven, jf. § 3-2 siste ledd.

## **4.4 Statens myndighet**

Etter § 3-5 er det Kongen som har ansvaret og ledelsen av planleggingsvirksomheten på nasjonalt nivå. Kongen i statsråd bestemmer arbeidsfordelingen mellom departementene. Kongen eller departementet kan legge myndighet etter loven til fylkesmannen og andre underliggende statsetater.

Statlige planretningslinjer og planvedtak har til formål å ivareta nasjonale eller regionale interesser i planleggingen. Dette omfatter nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser og statlig arealplan.

Det administrative hovedansvaret for statens planleggingsoppgaver er lagt til departementet. Med departementet siktes det til Miljøverndepartementet som har ansvaret for plandelen av loven. Departementet har tilsynsansvaret for den regionale planleggingen.

#### **4.5 Løsning av felles planleggingsoppgaver for staten, fylkeskommunen og kommunen**

I § 3-6 er det løftet fram enkelte viktige planleggingsoppgaver. Felles for disse oppgavene er at de krever utstrakt samordning mellom sektorer og over administrative grenser. For disse oppgavene benyttes det i dag forskjellige planleggingssystemer, dels innenfor rammene av plan- og bygningsloven, dels med et uklart forhold til planleggingen etter plan- og bygningsloven. Ved å benytte et felles og enhetlig system for disse planoppgavene er det foretatt en klarlegging og opprydding. Dette er oppgaver som har nær sammenheng med den generelle samfunnsplanleggingen og arealplanleggingen etter loven, og som derfor må inngå i denne planleggingen. Disse planleggingsoppgavene kan ikke løses uten et nært samarbeid mellom forvaltningsnivåene, og på tvers av sektorer. Samtidig er det oppgaver hvor staten både har et betydelig ansvar og virkemidler. Det er derfor behov for at de aktuelle statlige myndigheter kan spille en initierende og koordinerende rolle i planprosessen der dette er hensiktsmessig. Dette forutsettes å skje etter avtale med aktuelle planmyndigheter.

Både statlig og regional planmyndighet gis fullmakt til å starte arbeid med planer der staten, regional planmyndighet og kommunene har et felles ansvar for å løse slike tverrgående planoppgaver. Dette gjelder blant annet samordnet areal- og transportplanlegging, planlegging av større sammenhengende natur- og friluftsområder omkring byer og tettsteder, samordnet vannplanlegging og kystsoneplanlegging. Ordet «herunder» viser at oppregningen av planoppgaver ikke er uttømmende, jf. andre ledd.

Kongen kan gi forskrift om hvilke tverrgående planoppgaver som kan tas opp til felles planlegging etter bestemmelsene her, hvilke geografiske områder som skal omfattes og hvilke myndigheter som skal delta. Forskriften er ennå ikke utarbeidet. I tillegg kan det være aktuelt å gi forskrift om andre tverrgående oppgaver. Dette kan også gjelde planer for sikring av reindriftens arealer. For å imøtekomme eventuelle behov for å samordne regler for utbygging, virksomhet, ferdsel mv. over kommunegrensene foreslås det at Kongen kan gi «felles planbestemmelser» om utøvelse av næringsvirksomhet og om ferdsel i slike områder. Med dette menes at det er de ordinære hjemler i loven knyttet til de forskjellige planer. På denne måten kan staten benytte aktuelle bestemmelser på en samordnet måte og sikre enhetlig forvaltning og dermed likhet og forutsigbarhet både for allmenne interesser og innbyggerne, på tvers av kommunegrenser.

#### **4.6 Overføring av myndighet til å organisere planarbeidet og til å utarbeide planforslag**

Etter § 3-7 kan myndigheter med ansvar for større samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter samråd med planmyndigheten utarbeide og fremme forslag til arealplan for slike tiltak og beslutte å legge slike planer ut til offentlig ettersyn etter bestemmelsene for vedkommende plantype. Gjeldende kommunale eller regionale planstrategier skal vurderes i forbindelse med planarbeidet.

For planleggingen gjelder for øvrig de vanlige regler om behandling og rettsvirkning av vedkommende plantype.

Dette innebærer at den hjemmel statlig vegmyndighet har hatt til å utarbeide arealplaner for vegtiltak utvides. Denne muligheten gjelder nå også samferdselsanlegg og infrastrukturtiltak, herunder veger, flyplasser, jernbaner, farleder, havner og lignende som statlige myndigheter har planleggings- og gjennomføringsansvar for. Når det gjelder infrastruktur for

transportanlegg, har staten en særlig viktig rolle for de større anleggene, som har nasjonal betydning og i stor grad finansieres over statsbudsjettet.

Det er avgjørende at vegplanlegging og annen transportplanlegging skjer gjennom planleggingen etter plan- og bygningsloven, og at det er et enhetlig mønster for planleggingen på samferdselssektoren og for plan- og bygningslovens anvendelse på samferdselsområdet. Det er også naturlig at det fortsatt skal være mulig for sentrale samferdselsmyndigheter å overta en del av planmyndighetenes vanlige rolle i prosessen i et samarbeid med disse, og så vidt mulig som en integrert del av den ordinære regionale og kommunale planleggingen.

Samferdselsmyndigheten skal samrå seg med planmyndigheten om utarbeiding av planforslag for et samferdselsanlegg. Det forutsettes at statlig myndighet og kommunen drøfter innholdet i og ansvarsfordelingen for planarbeidet. Statlig myndighet har likevel anledning til å starte opp planarbeidet selv dersom det ikke oppnås enighet om ansvarsfordeling og planinnhold. Gjeldende kommunal og regional planstrategi skal tas inn som et grunnlag for planarbeidet.

Myndigheter kan også i andre saker avtale å overføre den kompetansen planadministrasjonen i kommuner og regional planmyndighet har til å organisere planarbeidet og til å utarbeide planforslag. Dette kan skje ved at vedkommende myndighet overtar oppgaven, eller ved at den legges til et felles planleggingsorgan som opprettes for å utføre den aktuelle planoppgaven.

Det kan også skje ved at en annen myndighet overtar deler av planoppgaven. Dette vil særlig være aktuelt ved planlegging av store utbyggingstiltak hvor spørsmålet om lokalisering er uavklart og hvor lokalisering i flere kommuner kan være aktuelt. I slike situasjoner kan det utarbeides planprogram og/eller konsekvensutredning for å avklare konsekvensene av de ulike alternativer før det varsles oppstart av en arealplan. Ansvar for det videre planarbeidet kan overlates til den kommunen hvor tiltaket ligger, dersom ikke planleggingen skjer med hjemmel i tredje ledd. Departementet bestemmer organiseringen og gjennomføringen av planarbeidet dersom kommunene, regional planmyndighet og statlige organ ikke kommer til enighet om dette.

## **5. Generelle utredningskrav**

### **5.1 Planprogram**

Etter § 4-1 skal det for alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.

Kravet om *planprogram* gjelder nå for alle regionale planer og kommuneplaner. Dette er en utvidelse i forhold til pbl.85, hvor kravet til planprogram for oversiktsplaner bare gjelder for planer med retningslinjer eller rammer for utbygging. Som tidligere er det dessuten krav om at reguleringsplaner med som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal ha et planprogram. Hvilke planer dette omfatter vil bli avklart gjennom forskrift.

Det er forslagsstiller som har ansvaret for å utarbeide forslag til planprogram, mens det er ansvarlig myndighet som skal fastsette programmet. For oversiktsplaner og områdereguleringer etter plan- og bygningsloven vil planmyndigheten normalt både være forslagsstiller og ansvarlig myndighet. For detaljreguleringsforslag vil det vanligvis være en privat forslagsstiller, men det er kommunen som planmyndighet og ansvarlig myndighet som fastsetter planprogrammet. Innenfor rammene av lov og forskrift kan forslagsstiller og

kommunen bli enige om oppgavefordeling knyttet til høring og bearbeiding av planprogram for private reguleringsforslag. Det vises for øvrig til forskrift og egen veiledning.

## **5.2 Planbeskrivelse og konsekvensutredning**

### *Planbeskrivelse*

Etter § 4-1 skal alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området. Planbeskrivelsen må vise planens forhold til andre planer som gjelder for området. Det skal være en sammenheng i plansystemet. Det er særlig viktig at det gjøres klart om planen er i samsvar med gjeldende overordnede planer eller innebærer endringer. For enkelte situasjoner gjelder det forskjellige saksbehandlingsregler for planforslag som er henholdsvis i samsvar med og i strid med overordnede planer.

Planbeskrivelsen skal inngå i planforslaget når dette sendes på høring. Den skal være så fylldig og presis at det er mulig å få et dekkende bilde av hensynene bak planen. Den må også vise hva planen vil medføre for berørte parter, interesser og hensyn. Det er dette som ligger i uttrykket «*virksomheter*». Det er opp til planmyndighetene å vurdere om planbeskrivelsen er dekkende. Mangler ved planbeskrivelsen vil kunne være en saksbehandlingsfeil.

Planbeskrivelsen må framkomme tydelig i de dokumentene som legges fram til behandling når planen skal vedtas. For arealplaner supplerer planbeskrivelsen plankartet og de bestemmelser som skal gjelde i planområdet.

### *Konsekvensutredning*

Bestemmelsene om konsekvensutredninger etter dette kapitlet innebærer en videreføring av bestemmelsene i § 16–2 og kap. VII–a i pbl.85. Sammen med ny forskrift om konsekvensutredninger trådte lovendringene i kraft 1. april 2005. Lovendringen ga de nødvendige lovmessige rammer for iverksetting av EU-direktiv om vurdering av miljøvirkningene av visse planer og programmer (rådsdirektiv 2001/42/EF). EU-direktiv 85/337/EØF av 27. juni 1985 om visse offentlige og private prosjekters miljøvirkninger, og EU-direktiv 97/11/EF av 3. mars 1997 om endringer av direktiv 85/337/EØF, er fra tidligere av implementert i plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredninger. Det vises for øvrig til ny forskrift som trer i kraft samtidig med loven her og veiledningen til denne.

Kravet om konsekvensutredning gjelder for regionale planer og kommuneplaner som fastsetter retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging, og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Dette innebærer at både oversiktsplaner som avklarer hovedgrepene i den framtidige arealbruken og detaljplaner for konkrete utbyggingstiltak omfattes av kravet om konsekvensutredninger.

Konsekvensutredningen skal utarbeides på grunnlag av fastsatt planprogram, jf. § 4–1, og gi en beskrivelse og vurdering av planens konsekvenser for relevante miljø- og samfunnstema. Konsekvensutredningens innhold, omfang og detaljeringsgrad må tilpasses den aktuelle plantype og behov for avklaringer. For regionale planer, kommuneplanens arealdel og områderegulering med lav detaljeringsgrad vil det særlig være virkningene av foreslåtte utbyggingsstrategier og av de samlede virkningene av planens arealendringer som vil måtte utredes. I nødvendig grad må det likevel vurderes konsekvenser for enkeltområder. Grad og omfang av vurdering av enkeltområder vil være avhengig av forhold som størrelse, konfliktnivå og omfanget av virkninger.

Fokuset i konsekvensutredning for reguleringsplaner (detaljregulering) vil være på virkningene av det konkrete utbyggingstiltak som det reguleres for. Det er likevel planen som helhet som skal konsekvensutredes. For utbyggingsområder skal det dokumenteres at det er utredet alternativer til bygging på dyrket mark.

Et viktig arbeid med konsekvensutredningen vil være å utrede relevante og realistiske alternativer. Hvilke alternativer som skal utredes, og på hvilket nivå, fastsettes gjennom planprogrammet. Et viktig prinsipp vil normalt være at spørsmål om alternativ lokalisering hører hjemme på oversiktsplannivå, mens på detaljplannivå vil alternativvurderinger som oftest dreie seg om alternative tiltak for utforming eller avbøtende tiltak for å redusere ulemper. For reguleringsplaner i strid med oversiktsplan vil det imidlertid kunne være aktuelt å stille krav om utredning av alternativ lokalisering.

Dersom det er foretatt konsekvensutredning av tidligere eller overordnede planer for samme område, må dette tas i betraktning ved den konkrete vurderingen av utredningsbehovet for den aktuelle planen. Et viktig prinsipp vil være at utredninger som er gjennomført på et tidligere stadium ikke skal være nødvendig å gjennomføre på nytt.

Behandlingen av konsekvensutredningen inngår som en integrert del av planbehandlingen og er nærmere beskrevet under bestemmelsene for den enkelte plantype. For planer som omfattes av bestemmelsen, er det et generelt krav at det i saksframlegget til vedtak skal framgå hvordan virkningene av planforslaget med konsekvensutredning og innkomne uttalelser er vurdert, hvilken betydning disse er tillagt og hvordan dette er fulgt opp gjennom bestemmelser til vedtaket. Det er også krav til at saksframlegget med begrunnelse skal være offentlig tilgjengelig, og at vedtaket i saken skal kunngjøres.

### **5.3 Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse**

Etter § 4-3 skal planmyndigheten ved utarbeidelse av planer for utbygging, påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap.

Kongen kan gi forskrift om risiko- og sårbarhetsanalyser. Denne adgangen er ikke benyttet.

Oppgaven tilligger enhver offentlig myndighet som deltar i planleggingen og har ansvar for oppgaver som har betydning for samfunnssikkerheten. Bestemmelsen retter seg spesielt mot å forhindre at det gjennom arealdisponeringen skapes særlig risiko. I utgangspunktet er det mulig å unngå å bruke arealer som inneholder uønsket risiko og sårbarhet. Der risiko og sårbarhetsforhold er til stede, bør det føre til forsiktighet når det gjelder å ta i bruk arealet. Alternativt må bygninger og/eller areal utformes og brukes på en slik måte at skadepotensialet holdes på et akseptabelt nivå.

Planmyndigheten har en plikt til å påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for et planområde. Risiko og sårbarhet kan på den ene siden knytte seg til arealet slik det er fra naturens side, som f.eks. at det er utsatt for flom, ras eller radonstråling. Det kan også oppstå som en følge av arealbruken, f.eks. ved måten viktige anlegg plasseres i forhold til hverandre, eller hvordan arealene brukes. Innspill til arealplanleggingen om slike forhold må komme fra de relevante planmyndigheter og tilsynsmyndigheter. Analysen vil inngå som et viktig grunnlag for planarbeidet. Risiko- og sårbarhetsanalyse er et generelt krav. For de planer som omfattes av et særskilt krav til konsekvensutredning, jf. § 4-2 andre ledd, vil risiko- og

sårbarhetsanalysen som hovedregel inngå som en del av de utredninger som skal gjennomføres i denne sammenhengen. Opplegget for arbeidet med risiko- og sårbarhetsanalysen må da tas inn i planprogrammet. Plikten til å få utført en slik analyse vil som hovedregel ligge på forslagsstilleren for planen.

Skal risiko- og sårbarhetsanalyser få praktisk betydning, må resultatene i nødvendig utstrekning komme til uttrykk i planene. Når det knytter seg fare, risiko eller sårbarhet til visse arealer, eller bestemt bruk av arealer, skal dette markeres i kommuneplanens arealdel som hensynssone med slike bestemmelser, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap.

## **6 Medvirkning i planleggingen herunder om bruk av innsigelse**

### **6.1 Medvirkning**

Bestemmelsen om medvirkning I § 5-1 er en selvstendig bestemmelse som viderefører informasjons- og medvirkningsbestemmelsene i PBl 85, men som også styrker disse reglene på flere viktige punkter. Barn og unge står i en særstilling som gruppe i forhold til andre som krever spesiell tilrettelegging i forhold til planarbeidet, og er derfor spesielt framhevet i loven.

Alle som utarbeider og fremmer planforslag har en plikt til å legge til rette for aktiv medvirkning. Det vil si at plikten til å sørge for en tilrettelegging for aktiv medvirkning skal være den samme enten det er planmyndigheten selv, andre myndigheter eller private som utarbeider planforslaget. Imidlertid påhviler det kommunen som planmyndighet en særskilt plikt og oppgave med å påse at kravet om å tilrettelegge for medvirkning er fulgt der andre myndigheter og private har utarbeidet planforslaget. Dette er nødvendig for å kvalitetssikre saksbehandlingen i forhold til medvirkningskravet generelt. Dessuten har kommunen en særlig oppgave med å tilrettelegge for at grupper som ellers ikke så lett kommer til orde i planprosesser, aktivt skal bringes inn. I loven er barn og unge nevnt direkte som en slik gruppe, men også grupper med forskjellige funksjonsnedsettelse kan ha behov for slik tilrettelegging. Det kan også være nødvendig å vurdere tilretteleggingen for medvirkning særskilt for minoriteter med annet språk. Det kan også gjelde enkelte næringsutøvere, f.eks. i reindriften eller fiske, siden disse virksomhetene drives uten samme kontakt med kommunen og lokale medier.

#### *Høring og offentlig ettersyn*

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

§ 5-2 sier nå uttrykkelig at planforslag også skal gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Generelt vil bruk av elektroniske medier i behandlingen av plansaker gi en bedre og mer effektiv planbehandling. Ellers er reglene om høring og offentlig ettersyn i PBl 85 i hovedsak videreført.

Høring av planprogram og planforslag og offentlig ettersyn er obligatoriske elementer i behandlingen av flere sakstyper etter loven. Ved å definere innholdet og betydningen av disse begrepene i en felles bestemmelse i den innledende delen av loven er lovteksten gjort kort i den enkelte saksbehandlingsbestemmelse utover i loven.

§ 5-2 angir hva som menes med uttrykkene «sendes på høring», som finnes i en rekke bestemmelser senere i loven. Hensikten er å få en enhetlig forståelse og et felles mønster for



dette viktige leddet i behandlingen av planer, og dermed også en forenkling av loven. Å få gode og grundige uttalelser fra de som berøres av planer, er svært viktig både for at planene kan få det best mulige innhold, og for den enkeltes rettssikkerhet.

Å sende et planforslag, planprogram eller planstrategi på høring betyr at det sendes ut til berørte parter, i vid forstand, til uttalelse. Etter den foreslåtte regel bør det for det første sendes til uttalelse til alle berørte statlige, fylkeskommunale og kommunale myndigheter. Dette er etater eller instanser som har forskjellige former for regulering og lignende utøvelse av offentlig myndighet på et relevant saksområde som sin viktigste funksjon. «Offentlige organer» er en fellesbetegnelse på statlige, fylkeskommunale eller kommunale instanser og omfatter både myndigheter og enheter som ikke naturlig omfattes av begrepet «myndighet» fordi deres primære oppgave er tjenesteyting eller lignende, og ikke myndighetsutøvelse. Selve den juridiske organisering kan variere; noen virksomheter som faller inn under dette uttrykket, kan gjerne være organisert som statsforetak, aksjeselskap, stiftelse eller lignende. Eksempler på det som her kalles «andre offentlige organer» er helse- og omsorgsinstitusjoner, skoleverket, universiteter og høyskoler, forskningsinstitusjoner offentlige museer og andre kulturinstitusjoner og offentlig eide selskaper med en samfunnsmessig funksjon, så som transporttjenester, energiforsyning, vann og avløp.

### *Regionalt planforum*

§ 5-3 fastslår at det i hver region bør det være et regionalt planforum. I planforumet skal statlige, regionale og kommunale interesser klarlegges og søkes samordnet i forbindelse med arbeidet med regionale og kommunale planer.

Regionalt planforum opprettes av fylkestinget. Statlige og regionale organer og kommuner som er berørt av den aktuelle sak, skal delta. Andre representanter for berørte interesser kan inviteres til å delta i planforumets møter.

Fylkestinget har ansvar for planforumets ledelse og sekretariat.

Ordningen med regionalt planforum er allerede i bruk i mange fylker. Det har vist seg å være et hensiktsmessig forum og en nyttig arbeidsform for gjensidig informasjon, drøfting og avklaring av planspørsmål og sektorinteresser mellom kommuner, fylker og sektormyndigheter. Planforum kan bidra til bedre samordning av forskjellige interesser og syn, raskere avklaring og en mer samstemt praksis i plansakene i et fylke.

Det bør være et regionalt planforum i hver region, for å trekke alle berørte sektorer inn i planleggingen, klarlegge ulike interesser og finne fram til gode løsninger gjennom selve planprosessen. Bestemmelsen innebærer ingen plikt til å etablere regionalt planforum, men gir en sterk oppfordring til det. Det bør foreligge bestemte grunner dersom regionalt planforum ikke etableres. Så vidt mulig må det i så fall erstattes av andre ordninger som kan sikre den nødvendige regionale samordningen.

Det er klarlegging og samordning av de forskjellige interessene i planleggingen som er planforumets rolle. I forumet skal plansakene belyses fra forskjellige synsvinkler, og det skal søkes løsninger på de interessekonfliktene som måtte finnes. Planforumet har ikke besluttende myndighet. Det skal heller ikke ha en formell meklingsfunksjon.

## **6.2 Om bruk av innsigelser**

Innsigelsesordningen skal sikre at overordnede interesser ivaretas og følges opp tilstrekkelig i kommunale planer, og at plansaker løftes opp til sentral avgjørelse når det er konflikt mellom myndigheter om viktige spørsmål. Forutsetningen for bruk av innsigelse er at det ikke har latt

seg gjøre å finne fram til en løsning av et planspørsmål gjennom den ordinære prosessen ved utarbeidingen av et planforslag.

Det er satt frist for å fremme innsigelse. Innholdet i innsigelsesbestemmelsen er delt i tre selvstendige bestemmelser om *myndighet* til å fremme innsigelse i § 5-4, *begrensninger i adgangen til* å fremme innsigelse i § 5-5 og om *mekling og avgjørelse* av departementet § 5-6.

#### *Myndighet til å fremme innsigelse*

Kommunene har i sitt planarbeid ansvar for at også nasjonale og regionale interesser blir ivaretatt. Statlige og regionale myndigheter skal medvirke i planarbeidet slik at disse interesser bli tilfredsstillende ivaretatt. Innsigelsesadgangen skal sikre at kommunene ikke vedtar planer som strider mot slike interesser.

Det er et mål at behovet for innsigelser skal reduseres ved at mulige konflikter bringes fram tidlig og løses gjennom planprosessen. Et viktig ledd i dette er forslaget om planprogram. Formålet med bestemmelsen er å trekke opp visse rammer for innsigelsesgrunnlaget i selve loven, for dermed å klargjøre hvordan innsigelsesadgangen skal praktiseres. Bestemmelsen suppleres av reglene om de enkelte plantypene. Anvendelsesområdet for innsigelser er de kommunale arealplanene. Det omfatter ikke kommunal planstrategi og kommuneplanens samfunnsdel, og heller ikke statlige arealplaner. Bestemmelsen gjelder ikke for regional planbestemmelse, men det er en særskilt hjemmel i § 8-5 som betyr at en sak kan bringes inn for departementet dersom det kommer vesentlig innvending fra et statlig fagorgan eller en kommune.

Innsigelsesadgangen gjelder statlig eller regionalt organ. Med det menes slike offentlige organer som har regulering eller annen utøvelse av offentlig myndighet som sin primære oppgave, jf. likevel tredje ledd om Sametinget. Andre offentlige organer, herunder offentlig eide selskaper mv. som har forskjellige former for tjenesteyting som primærfunksjon, faller utenfor. Det vises til eksempler i kommentaren til § 5-2. Det er imidlertid ikke klare grenser mellom disse kategoriene, og det kan være nødvendig å klargjøre dette ytterligere gjennom instruks fra ansvarlig fagdepartement.

Statlige og regionale myndigheter kan fremme innsigelse «i spørsmål som er av nasjonal eller vesentlig regional betydning, eller som av andre grunner er av vesentlig betydning for vedkommende myndighets saksområde». Det er vedkommende myndighet selv som skjønnsmessig avgjør om et spørsmål er av nasjonal eller vesentlig regional betydning.

Det er av flere grunner om å gjøre at bruken av innsigelse begrenses til de viktige sakene. Det er ønskelig at det innenfor hver enkelt sektor trekkes opp retningslinjer for når innsigelse skal gjøres gjeldende, slik at dette ikke skjer tilfeldig og for ulikt fra region til region. Det skal framgå klart av en innsigelse at det dreier seg om en innsigelse. Videre bør det gjøres rede for de statlige føringene som ligger til grunn for innsigelsen. En tilsynelatende mindre sak kan imidlertid reise viktige prinsipielle spørsmål, hvor valg av løsning kan ha betydelige konsekvenser utover den foreliggende sak.

Planer som er i motstrid med, eller vesentlig fordyrer tiltak som inngår i Nasjonal Transportplan eller er godkjent gjennom KS 1-systemet gir grunnlag for å fremme innsigelse. For å unngå innsigelse på et slikt grunnlag er det behov for at planer i forkant sjekkes ut mot disse på linje med de øvrige nevnte grunnlag for innsigelse.

Andre kommuner har innsigelsesadgang når planen har vesentlig betydning for kommunens innbyggere, for næringslivet eller natur- eller kulturmiljøet i kommunen, eller for kommunens egen virksomhet eller planlegging. Mange kommunale arealplaner vil kunne ha visse direkte

og indirekte konsekvenser over kommunegrensene, og i alminnelighet vil dette måtte aksepteres av nabokommunen. Slike virkninger vil gjerne kunne gå begge veier og må aksepteres så å si som en del av samfunnsutviklingen. Virkningene av bestemte trekk ved en kommunes planer kan noen ganger være slik at de tydelig og i vesentlig grad påvirker viktige forhold i nabokommunen, forhold som gjelder en større del av befolkningen og/eller kommunens egen virksomhet. En kommunes planer kan også legge viktige premisser for nabokommuners planlegging. Det er i slike situasjoner det vil være adgang for en nabokommune til å gjøre innsigelse gjeldende.

### *Begrensninger i adgangen til å fremme innsigelse*

Regelen i Ppbl.85 om at det ikke kan «*fremmes ny innsigelse mot forhold fastsatt i formål og bestemmelser som tidligere - i løpet av de 10 siste år - har, eller kunne ha vært gjenstand for innsigelse og blitt avgjort av departementet*» er videreført. Formålet med denne bestemmelsen er økt effektivitet og forutsigbarhet i planleggingen. Dette kan f.eks. gjelde når det har vært reist innsigelse mot en del av en arealdel til kommuneplan, som avgjøres av departementet, og det senere utarbeides en reguleringsplan som er i samsvar med departementets vedtak. Det samme må gjelde når partene er blitt enige gjennom mekling.

Bestemmelsen innebærer at det ikke kan fremmes innsigelse når:

- samme forhold inngår i plan som tidligere er avgjort ved innsigelse i løpet av de foregående 10 årene
- en plan er i samsvar med en plan som er egengodkjent i løpet av de foregående 10 årene og det kunne vært fremmet innsigelse til planen.

Det kan likevel fremmes innsigelse når:

- formål og bestemmelser i en ny plan er endret eller mer detaljert enn i tidligere plan
- det er gitt begrunnet varsel om at innsigelse først kan vurderes ved en mer detaljert plan
- det er vesentlige mangler ved saksbehandlingen
- den planen en ny plan bygger på, er eldre enn 10 år.

Samme forhold kan f.eks. være at planene gjelder samme arealformål, eller like bestemmelser knyttet til arealutnyttingen. Det er som hovedregel ikke anledning til «omkamp» om planbestemmelsene dersom disse ligger innenfor de rammene som er fastlagt i en tidligere avgjort plan. Dersom den tidligere avgjorte planen har et detaljeringsnivå eller utredningsgrunnlag som ikke ga grunnlag for å ta stilling til om det burde reises innsigelse, vil nærmere detaljering og opplysninger være å regne som nye forhold i saken.

For å vareta interessene til de som berøres negativt av et planvedtak, skal uttrykket «forhold som er avgjort tidligere» ikke gis en for vid tolkning.

Forhold som ikke kan betegnes som samme forhold, kan være at den nye planen har nye innholdselementer, eller innebærer avvik eller endringer i forhold til den opprinnelige planen f.eks. når det gjelder:

- nye forhold og elementer, videre detaljeringer på neste trinn
- endret utnyttings- eller verneform med endret planformål
- endret utbyggingsvolum og grad av utnytting

- annen bygningsform, -høyde og –plassering
- endrede reguleringsbestemmelser.

Begrensningen i innsigelsesretten får også virkning for andre myndigheters mulighet til å fremme innsigelse til senere planer som bygger på departementets avgjørelse. De kan ikke komme med en innsigelse til et planforslag med samme innhold i neste planomgang, selv om det gjelder en annen faginteresse eller et annet forhold enn det innsigelsen var rettet mot i en tidligere plan. I forbindelse med planmyndighetenes vurdering av om innsigelse skal tas til følge, samt i forbindelse med mekling og behandling av innsigelsessaker, har myndighetene en plikt til å vurdere alle sider av saken i forhold til alle med innsigelseskompetanse. Innsigelse fra en myndighet får også innvirkning for andre myndigheters mulighet til å fremme innsigelse. Det betyr at en innsigelsesavgjørelse i forhold til en myndighet også avskjærer innsigelse fra andre myndigheter på et senere tidspunkt til en plan med samme innhold.

Dersom planen har et detaljeringsnivå som ikke gir grunnlag for å ta stilling til om det bør fremmes innsigelse, bør innsigelsesmyndigheten så langt mulig redegjøre for dette i forbindelse med høringen av planen.

Som i dag får et planvedtak først virkning når departementet har avgjort om innsigelsesadgangen er avskåret, eller etter at departementet har stadfestet planen.

Reglene om innsigelse har som forutsetning at myndighetene deltar i planarbeidet fra en tidlig fase. Det er et viktig mål å løse konflikter i planprosessen og begrense bruken av innsigelse mest mulig. Det innføres derfor en ny regel om at innsigelse er avskåret for myndigheter som ikke oppfyller plikten til deltakelse. Kommunen har rimelig krav på å få tidlig varsel om problemer. Det er svært uheldig om en fagmyndighet først unnlater å delta i planleggingen, men så fremmer innsigelse når planforslaget foreligger. Det er dette den nye bestemmelsen tar sikte på å hindre. Det er et absolutt krav at kommunene har oppfylt lovens regler om saksbehandling og varsel, og derved sin varslingsplikt overfor de aktuelle sektormyndigheter, slik at de har hatt reell mulighet til å vurdere bruk av innsigelse innenfor høringsfristen. Der det oppstår uenighet mellom kommunen og andre offentlige myndigheter om myndighetenes plikt til å delta i planprosessen etter § 3–2 er oppfylt eller ikke, vil det som ellers være innsigelsesmyndighetens krav om innsigelse som skal legges til grunn for den videre behandlingen av saken. Det vil si at kommunen ikke kan fatte endelig vedtak før spørsmålet er prøvet av departementet i forbindelse med ferdigbehandling av innsigelsen.

Departementet kan uavhengig av denne begrensningen i innsigelsesadgangen bruke reglene om endring, innkalling og omgjøring ut fra nasjonale og viktige regionale interesser etter § 11–16 tredje ledd og § 12–13 tredje ledd. Departementet har også mulighet for å bruke § 6–4 til å utarbeide og vedta statlig plan dersom det skulle vise seg nødvendig.

Det kan f.eks. vise seg at tidligere vedtatte reguleringsplaner er uheldige ut fra nasjonale eller viktige regionale mål og interesser, eller at det hefter vesentlige svakheter ved en plan som tilsier at den bør underkjennes ut fra nye politiske vurderinger, ny kunnskap eller kunnskap om nye forhold og lignende. Hvis den kunnskap eller de nye forhold som gjør innsigelse aktuell ikke var tilgjengelig for innsigelsesorganet ved behandling av kommuneplanen, vil ikke innsigelsesadgangen være avskåret når reguleringsplanen behandles. Det samme kan gjelde dersom en vedtatt plan viser seg å få vesentlig mer vidtgående negative virkninger enn lagt til grunn opprinnelig. Om nødvendig kan staten også benytte sin hjemmel i § 13–4 for å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak med sikte på utarbeiding av ny og endret plan for et område.

Det vil være departementet som i forbindelse med behandling av innsigelsessaker i en 10-årsperiode etter at en plan er godkjent ved uenighet tar stilling til om det er ny kunnskap eller nye forhold som gjør at en tidligere plan ikke lenger skal kunne legges til grunn for senere planer. Dette gjelder i de tilfeller kommunen selv ikke ønsker å endre planinnholdet.

Bestemmelsen klargjør Sametingets rett til å fremme innsigelse til kommunale planer. Det er viktig å sikre at også samiske interesser kan ivaretas gjennom innsigelse. Dette gjelder i utgangspunktet for områder i Finnmark, Troms, Nordland og Nord-Trøndelag, samt kommunene Osen, Roan, Åfjord, Bjugn, Rissa, Selbu, Meldal, Rennebu, Oppdal, Midtre Gauldal, Tydal, Holtålen og Røros i Sør-Trøndelag fylke, Engerdal og Rendalen, Os, Tolga, Tynset og Folldal kommuner i Hedmark fylke og Surnadal og Rindal kommuner i Møre og Romsdal fylke.

Innsigelsesfunksjonen er ellers knyttet til offentlige myndighetsorganer, men legges til Sametinget som folkevalgt organ som skal ivareta spørsmål som er av vesentlig betydning for samisk kultur eller næringsutøvelse. Hva som er «av vesentlig betydning for samisk kultur eller næringsutøvelse», må i stor grad være Sametingets egen skjønnsmessige vurdering. Det vil ikke alltid være klart hvordan samiske interesser berøres av en plan. Det kan være ulike oppfatninger innenfor den samiske befolkning om hvilke virkninger en plan vil ha for dem, og det vil kunne foreligge forskjellige samiske interesser på samme måte som det vil være i befolkningen ellers. I slike situasjoner blir det Sametingets ansvar å foreta den samlede avveining og vurdering av om kriteriet for å kunne gjøre innsigelse gjeldende er oppfylt, og om saken er av en slik viktighet at innsigelse skal fremmes. Forholdet må ha en særlig betydning for den samiske befolkning, jf. sameloven § 2-1, for å omfattes av Sametingets innsigelsesrett.

Det presiseres at innsigelsesadgangen for Sametinget ikke gjelder forhold som er like viktige og gjelder på samme måte for befolkningen generelt. For slike spørsmål er det andre organer som er rette innsigelsesmyndighet.

For reindriftsfaglige spørsmål er det områdestyrene for det enkelte reinbeiteområde som i henhold til instruks gitt av Landbruks- og matdepartementet skal være innsigelsesmyndighet i saker etter plan- og bygningsloven. Sametinget som et samisk folkevalgt organ vil kunne ha andre helhetlige samiske hensyn og avveininger å ta enn Områdestyret for reindriften. Ved avveiningen av ulike hensyn skal det når forholdet til reindriften er begrunnelse for innsigelse, legges til grunn at det er Områdestyret som gir uttrykk for næringsmessige vurderinger mens Sametinget gir uttrykk for mer generelle politiske vurderinger. Dersom Sametinget og områdestyrene vurderer spørsmålet om innsigelse ulikt, vil ikke dette ha noen betydning for om innsigelse kan fremmes, men vil inngå som en del av avveiningen departementet må gjøre i saken når den skal avgjøres av departementet.

Områdestyrene må vurdere hvorvidt saken er av slik viktighet for reindriften at det bør fremmes innsigelse. For å redusere bruken av innsigelse fra reindriften i enkelte områder er det viktig at reindriftens styrings- og forvaltningsorganer blir delaktige på et tidlig stadium i planprosessen. Lovens bestemmelser om planprogram, medvirkning og regionalt planforum skal bidra til å sikre slik tidlig deltakelse, samt en synliggjøring av de berørte interessene i planprosessen.

Enkelte bestemmelser eller planer kan i seg selv gi grunnlag for innsigelse. Dette gjelder for det første hvis planforslaget er i strid med bestemmelser i loven. Dette kan gjelde både materielle lovregler - f.eks. at det i en plan er tatt inn bestemmelser som det ikke er hjemmel til, og formelle lovregler - f.eks. at lovens regler om saksbehandling - ikke har vært fulgt. Det kan også fremmes innsigelse på det grunnlag at en konsekvensutredning ikke er tilfredsstillende. For en fagmyndighet kan nettopp dette ha stor betydning for om en plan kan

godtas eller ikke. Innsigelse knyttet til manglende eller mangelfull konsekvensutredning bør likevel bare fremmes dersom dette kan ha reelle følger for planen i forhold til de interesser vedkommende myndighet med innsigelseskompetanse har ansvar for å ivareta.

Innsigelse kan også fremmes med den begrunnelse at planen er i strid med statlig planretningslinje (§ 6–2) planbestemmelse (§ 6–3) eller regional planbestemmelse (§ 8–5). Det kreves at det må foreligge en klar motstrid. En statlig planretningslinje vil ikke alltid være presis i forhold til konkrete situasjoner, og kommunen må kunne bruke det handlingsrommet retningslinjen gir mulighet for så lenge ikke nasjonale eller viktige regionale interesser blir tilsidesatt.

Innsigelse kan også fremmes dersom en plan er i strid med overordnet plan. Dette kan være regional plan i forhold til kommunale arealplaner og kommuneplanens arealdel i forhold til reguleringsplan, eller ev. områderegulering i forhold til detaljregulering. Dersom f.eks. en statlig sektormyndighet har godtatt en områderegulering med en bestemt løsning, må den kunne fremme innsigelse dersom kommunen i neste omgang vil sette løsningen til side i en detaljregulering.

Sametinget avgjør selv om det skal fremmes innsigelse på bakgrunn av at en plan får «vesentlig betydning for samisk kultur eller næringsutøvelse» og hvordan innsigelsen skal begrunnes. Når Sametinget fremmer innsigelse til planer i Finnmark, vil det kunne være naturlig å anvende retningslinjene som Sametinget selv fastsetter iht. Finnmarksloven § 4. Retningslinjene er for øvrig bindende for offentlige myndigheters vurdering av samiske hensyn. Det vil også kunne være aktuelt å utarbeide statlige planretningslinjer for sikring av naturgrunnlaget for samisk kultur, jf. NOU 2003:14, kapittel 7.24.2. Statlige planretningslinjer for dette formålet kan gis etter konsultasjoner med Sametinget og reindriften.

Innsigelse skal fremmes så tidlig som mulig i planprosessen, jf. § 5-4. Dette er av vesentlig betydning for alle berørte parter. Helst bør en myndighet varsle eventuell innsigelse allerede i forbindelse med utarbeiding av planprogrammet, dersom den ser at den ikke vil kunne godta en av de mulige løsningene i planen. Det framgår at innsigelse må fremmes senest innen den frist som er fastsatt for uttalelse til planforslaget i forbindelse med høringen. Kommunen og innsigelsesmyndigheter kan bli enige om fristforlengelse. Innsigelse som fremmes senere, skal ikke bringes videre til mekling og eventuell avgjørelse av departementet. Den som fremmer innsigelse for sent, har altså ikke rett til å få den behandlet. Men selv om innsigelsen kommer for sent, har kommunen full adgang til å behandle den og ta hensyn til den. Dersom innsigelsen er begrunnet i nasjonale hensyn bør kommunen endre planen for å ivareta disse hensynene. Uavhengig av om fristen er oversittet vil departementet kunne oppheve eller endre planen av eget tiltak etter reglene i § 11–16 tredje ledd og § 12–13 tredje ledd.

En innsigelse alltid skal begrunnes. Av begrunnelsen må det klart framgå hvorfor planen ikke kan godtas, og det må dokumenteres at det lovbestemte kriteriet for å fremme innsigelse er oppfylt.

#### *Mekling og behandling i departementet*

Oppnås ikke enighet direkte mellom kommunen og den myndighet som gjør innsigelse gjeldende, skal det normalt foretas mekling av fylkesmannen. Dette skjer i praksis i stor utstrekning i dag, og det blir nå lovfestet at det normalt skal foretas mekling. Målet med meklingen er å komme fram til enighet. Meklingen skal ta utgangspunkt i de overordnede føringene for planlegging som følger av statlige vedtak og retningslinjer etter lovens kapittel 6, og øvrige statlige retningslinjer på den aktuelle sektor. Er innsigelsen begrunnet i

saksbehandlingsfeil, vil det måtte vurderes om feilen skal rettes gjennom en ny prosess, eller om feilen skal føre til at selve planen endres. Det skal ordinært foretas mekling. I de tilfeller partene mener at mekling ikke har noen hensikt, kan mekler utelate og foreta mekling.

Når meklingen er avsluttet, treffer kommunen vedtak om planen. Dersom enighet ikke oppnås i meklingen, og kommunen i sitt vedtak ikke tar hensyn til innsigelsen, sendes planen med innsigelse til departementet. Mekleren må, når saken går til departementet, gi sin tilråding i saken, med begrunnelse. Departementet står fritt ved avgjørelsen av saken om innsigelsen skal tas til følge og planen endres eller oppheves, eller om planen skal bli stående slik kommunen har lagt opp til. Departementets vedtak i saken kan ikke påklages.

## 7 Nærmere om planbestemmelsene

Loven har bestemmelser om planlegging på nasjonalt, regionalt og kommunalt nivå. Bestemmelsene er grundig gjennomgått i kommentarutgaven til loven som er tilgjengelig på Miljøverndepartementets hjemmeside under planlegging. no. Det vil derfor bare bli foretatt en kort gjennomgang i dette rundskriv.

### 7.1 Statlig planretningslinjer og planvedtak

Kapittelet omfatter §§ 6-1 til 6-4. § 6-1 om nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging er ny. De øvrige bestemmelsene i kapittelet er en videreføring av bestemmelsene om planlegging på riksnivå i §§ 17-1 og 18 i plan- og bygningsloven av 1985. § 17-2 om byggeforbud i 100- metersbeltet langs sjøen er flyttet og finnes nå i § 1-8

### 7.2 Regional planstrategi

Regional planstrategi er et nytt planinstrument som er hjemlet i § 7-1 Dette er det eneste obligatoriske elementet for planlegging på regionalt nivå i loven. Bakgrunnen for dette er ikke at regional planlegging skal tillegges mindre betydning enn tidligere, men det motsatte. Utarbeidningen av en regional planstrategi vil forplikte aktørene i den regionale utviklingen til å ta stilling til hva som er de viktigste utfordringene i en region, og hvordan det skal arbeides for å møte disse utfordringene.

Planstrategien skal ta stilling til hvilke regionale planspørsmål som er viktige å arbeide med for nyvalgte regionale planmyndigheter og kommunestyre. En slik strategi bør omfatte en beskrivelse av de viktigste utviklingstrekkene i regionen eller ulike deler av regionen. Dette skal danne grunnlaget for en vurdering av utviklingsmuligheter og utfordringer for regionen. En slik vurdering skal ta utgangspunkt i de nasjonale mål og rammer som er trukket opp av regjeringen og Stortinget (jf. forslaget til bestemmelsen om *nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging* ), men legge vekt på lokal erfaring og kunnskap i den regionale tilpasningen av politikken.

Omfang og innhold i slike regionale planstrategier vil kunne variere fra region til region, og over tid, avhengig av forholdene i regionen og plansituasjonen. Slike utfordringer kan være knyttet til:

- næringsutviklingen
- den sosiale utviklingen (f.eks. samarbeid om tjenesteproduksjon)
- den kulturelle utviklingen (f.eks. samarbeid om kulturtiltak)

- den fysiske utviklingen (f.eks. samferdselsutbygging, lokalisering av utbygging til boliger, næring, fritidsbebyggelse osv.)
- befolkningens helse, trivsel og funksjonsnivå
- viktige regionale natur-, friluft- og andre områder for rekreasjon
- den miljømessige utviklingen (f.eks. vern eller planmessig forvaltning i bestemte områder, vassdrag mv.)
- utdanning, forskning og utvikling av kompetanse.

Den regionale planstrategien er grunnlaget for det videre plansamarbeidet i en region med sikte på å nå omforente mål. For at plattformen for regionale statsetaters medvirkning skal være avklart, skal den regionale planstrategien godkjennes av Kongen. Ved godkjenningen tar Regjeringen stilling til strategien og de merknader som måtte være framsatt av regionale statsorganer i høringsfasen. Dersom Regjeringen ikke finner grunnlag for å følge opp merknaden fra et regionalt statsorgan, skal dette legges til grunn for statsorganets videre samarbeid med den regionale planmyndigheten. Regjeringen kan på grunnlag av merknader, eller på eget initiativ, foreta endringer i strategien. Før dette skjer, skal spørsmålet ha vært drøftet med regional planmyndighet. Dersom regional planmyndighet ikke er enig i endringen, kan Regjeringen sikre at planarbeidet gjennomføres.

### **7.3 Regional plan og planbestemmelse**

Fylkestinget skal utarbeide regionale planer etter § 8-1 for de spørsmål som er fastsatt i den regionale planstrategien.

Kongen kan gi pålegg om å utarbeide regional plan for bestemte virksomhetsfelt, tema eller geografiske områder og gjennom forskrift fastsette nærmere bestemmelser om innhold, organisering og om planen skal godkjennes av Kongen.

Til regional plan skal det utarbeides et handlingsprogram for gjennomføring av planen.

Handlingsprogrammet skal vedtas av regional planmyndighet og rulleres årlig.

Regional plan avløser fylkesplaner og fylkesdelplaner. Regional plan kan gjelde for hele regionen (jf. dagens fylkesplaner), for deler av regionen, eller den kan ta opp mer avgrensede tema for hele eller deler av regionen (jf. dagens fylkesdelplaner). Selv om regionale planer kan være ulike når det gjelder geografi og tema, vil de være like når det gjelder behandling og virkning. Loven skiller derfor ikke mellom ulike plantyper når det gjelder regionale planer.

Den regionale planstrategien fastlegger hvilke regionale planer som skal utarbeides. Dette er de prioriterte planoppgavene det skal samarbeides om i regionen. Ved oppstart av planarbeidet skal det utarbeides et planprogram i samsvar med kravene i § 4-1. Innholdet i planprogrammet vil for det første avhenge av hva slags regional plan det er snakk om, dernest hvor mye som allerede er fastlagt gjennom vedtaket av den regionale planstrategien. Forhold som naturlig vil inngå i planprogrammet for regionale planer vil være opplysninger om formålet med planarbeidet, overordnede rammer for arbeidet, organisering, framdrift og medvirkning, samt en beskrivelse av hvilke alternativer som skal vurderes. En regional plan skal alltid ha en planbeskrivelse som omfatter en beskrivelse av virkningene av planen. For planer med retningslinjer for utbygging vil kravene i § 4-2 andre ledd om konsekvensutredning også gjelde.



## 7.4 Regional planbestemmelse – behandlingsregler og rettsvirkning

Til regionale planer som gir retningslinjer for arealbruk er det etter § 8-5 mulig å vedta en regional planbestemmelse som skal sikre at det ikke foretas arealbruksendringer, som er i strid med planens retningslinjer. Bestemmelsen er ny.

Arealretningslinjer på regionalt nivå blir sjelden så presise at det er naturlig å bruke virkemidler tilsvarende kommuneplanbestemmelsene. En regional plan med retningslinjer for arealbruk vil fortsatt ha den virkning overfor kommunal planlegging at den skal legges til grunn for kommunal planlegging og gi grunnlag for innsigelse til kommunale planer.

Dersom eksisterende kommunale planer gir rom for utbyggingstiltak som ikke er ønskelig etter den regionale planen, kan det være behov for bedre juridiske virkemidler knyttet til et regionalt arealspørsmål. Innholdet av den regionale planbestemmelsen retter seg i utgangspunktet mot private utbyggere og tiltakshavere, men har også konsekvenser for kommunal forvaltning. Bestemmelsen er juridisk bindende i forhold til private utbyggere og kommunene, og vil gi kommunene tid til å justere sitt plangrunnlag i samsvar med den regionale planen. Forbudet vil bortfalle når kommunen har vedtatt en arealplan som ivaretar hensynet bak bestemmelsen. Både berørte kommuner, regionale statsorganer og Sametinget kan kreve at spørsmålet om båndlegging bringes inn for Miljøverndepartementet til avgjørelse.

En regional planbestemmelse har som virkning at det ikke kan iverksettes særskilt angitte bygge- eller anleggstiltak innenfor nærmere avgrensede geografiske områder som etter bestemmelsene vil være i strid med planen uten samtykke. Dette kan f.eks. gjelde kjerneområder for landbruket, større forretningsbygg utenfor byer og tettsteder, landskapsområder, eller friluft- og naturområder av regional eller nasjonal betydning langs sjø eller i fjellområder. Det kan også gjelde traséer for større samferdselsanlegg, forsvarsanlegg eller anlegg for energiforsyning som det ennå ikke fastsatt detaljerte planer for, eller for vassdragsforvaltning. Det følger av plikten til å ivareta nasjonale interesser at en regional planbestemmelse ikke kan brukes til å hindre gjennomføring av utbyggingstiltak av nasjonal betydning, f.eks. gjennomføringen av kraftanlegg. Her vil adgangen etter § 8-4 til å kreve at slike planer blir brakt inn for sentral behandling være en sikkerhetsventil. Det kan også fastsettes at forbudet bare skal gjelde nærmere bestemte tiltak, enten ut fra type eller størrelse. Ved fastsetting av bestemmelsen bør en være presis på om forbudet gjelder utbyggings- og anleggstiltak generelt, eller om forbudet gjelder bestemte tiltak eller for bestemte tilfeller. Forbudet gjelder inntil ti år med mulighet for forlengelse med fem år av gangen, jf. tredje ledd, i påvente av at kommunene i sine planer skal ivareta de regionale og nasjonale hensynene med bindende virkning. Dette går fram av siste setning i første ledd.

En planbestemmelse skal behandles på samme måte som en regional plan. I de tilfeller det er aktuelt med en regional planbestemmelse, forutsettes det at dette blir klargjort i forbindelse med utarbeiding av planprogrammet for den regionale planen som bestemmelsen skal knyttes til. I så fall vil behandlingen av plan og planbestemmelse skje samtidig. Eventuelle konflikter løses i samsvar med bestemmelsene i § 8-4, andre ledd.

Det kan tenkes situasjoner der en i ettertid finner det hensiktsmessig å fastsette en regional planbestemmelse til en allerede vedtatt regional plan. Utarbeidingen skal da følge bestemmelsene i § 8-3 og § 8-4. Det vil likevel ikke være nødvendig å utarbeide eget planprogram hvis bestemmelsen ikke innebærer endringer i den regionale planen. Når vedtak er fattet skal regional planbestemmelse kunngjøres i Norsk Lovtidend og gjøres kjent for alle berørte offentlige organer, interesserte organisasjoner og allmennheten på samme måte som ved statlig planbestemmelse, jf. § 6-3 siste ledd.

Byggeforbudet etter første ledd kan forlenges med fem år av gangen. Dette tilsvarer den muligheten som ligger i § 6–3 om statlig planbestemmelse. Normalt vil kommunene ha utarbeidet bindende arealplaner til erstatning for de regionale planbestemmelsene i løpet av en ti-årsperiode. Den regionale planbestemmelsen tar sikte på å hindre utbygging og lignende for å ivareta samfunnsinteresser i et langsiktig perspektiv. Dersom det av ulike årsaker ikke er utarbeidet en bindende kommunal arealplan i samsvar med de regionale retningslinjene, må det sikres en mulighet for å forlenge forbudet inntil slik plan foreligger.

Myndigheten til å gi samtykke til utbyggings- eller anleggstiltak som omfattes av planbestemmelsen, til regional planmyndighet. Dette er samme myndighet som har vedtatt planbestemmelsen. Der planen er avgjort ved sentral behandling, jf. § 8–4, andre og tredje ledd, kan det ikke gis tillatelse i strid med innholdet av avgjørelsen. Regional planmyndighet skal samrå seg med kommunene og fylkesmannen før samtykke gis. Dette for å sikre seg at et tiltak ikke vil være i strid med planarbeid i kommunene eller bryter med nasjonale interesser som planbestemmelsen ev. skal ivareta. Det legges til grunn at regional planmyndighet ikke kan gi samtykke dersom fylkesmannen kan vise til at dette åpenbart er i strid med nasjonale interesser. I de tilfeller planbestemmelsen tar sikte på å ivareta samferdsels-, forsvars- eller energiforsyningsinteresser, skal samtykke ikke gis i strid med uttalelser fra myndigheter som ivaretar disse interessene.

## **7.5 Interkommunalt plansamarbeid**

Loven har regler om interkommunalt plansamarbeid i kapittel 9. Alle planspørsmål som har betydning for flere kommuner er i utgangspunktet aktuelle temaer for regional planlegging. Interkommunalt plansamarbeid er en måte å gjennomføre omforente regionale strategier på som et alternativ til en regional plan for et delområde. Når en bør bruke den ene samarbeidsformen framfor den andre, er ikke et prinsipielt spørsmål, men et valg av hva som er mest hensiktsmessig i forhold til den aktuelle planoppgaven. Avklaringen av hvilken form som bør velges i det enkelte tilfellet bør skje i forbindelse med diskusjonen av den regionale planstrategien.

## **7.6 Kommunal planstrategi**

Formålet med den kommunale planstrategien er å sette fokus på de planoppgaver kommunen bør starte opp eller videreføre for å legge til rette for en positiv utvikling i kommunen.

Kommunal planstrategi er ikke en plantype, men et hjelpemiddel for kommunen til å fastlegge det videre planarbeidet.

Kommunen har nå etter § 11-1 fått plikt til å utarbeide kommunal planstrategi minst én gang i hver valgperiode og vedta den senest innen ett år etter kommunestyrets konstituering. Det er viktig at dette arbeidet starter tidlig etter at kommunestyret er konstituert. Det gir det nye kommunestyret mulighet for å vurdere og ta stilling til hvilke planoppgaver som er viktige å arbeide med i kommunestyreperioden.

Kommunal planstrategi skal omfatte kommunens strategiske valg knyttet til utviklingen av kommunesamfunnet. Det gjelder både langsiktig arealbruk, sektorenes virksomhet og en vurdering av kommunenes planbehov i valgperioden. Strategien bør inneholde:

- redegjørelse for utviklingstrekk og utfordringer knyttet til samfunnsutvikling og miljø,
- drøfting av hovedtrekkene i en langsiktig arealstrategi (prinsipper for romlig utvikling),

- vurdering av sektorenes planbehov, og
- vurdering av prioriterte planoppgaver og behovet for revisjon av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

Retningslinjer for langsiktig arealbruk skal inngå som del av strategien og danne basis for det mer konkrete arbeidet med kommuneplanens arealdel. Den langsiktige arealstrategien skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk, og angi langsiktige utviklingsretninger i kommunen og områder for særlig utvikling og vern for å ivareta de arealhensynene som framgår av § 3–1.

Dersom situasjonen er oversiktlig, kan planstrategien gis et innhold og en behandling som tilfredsstillende kravene til planprogram for kommuneplanen. Strategien må i slike tilfeller følge behandlingsreglene for planprogram i bestemmelsene om kommuneplan, jf. § 11-13.

For å få en bred forankring av strategien vil det være av betydning at synspunkter fra statlige og regionale organer, nabokommuner og befolkning på vurderingene og prioriteringene i strategien er kjent når kommunestyret skal fatte sitt vedtak. Det er derfor plikt til å innhente synspunkter fra statlige og regionale organer og nabokommuner. Det gir også statlige og regionale myndigheter mulighet til å spille inn sine behov for kommunale planavklaringer i perioden. Det er opp til kommunen selv å bestemme hvordan synspunktene skal innhentes, men disse myndighetene bør ha reell mulighet til å fremme sine syn. Det er ikke adgang til å fremme innsigelse mot forslag til kommunal planstrategi. Det vil i praksis være viktig for kommunen å oppnå tilslutning til den kommunale planstrategien fra andre myndigheter, fordi det ellers lett kan oppstå problemer i senere planlegging.

Proessen rundt planstrategien må ses i sammenheng med om kommunen ønsker å legge opp til revisjon av kommuneplanen eller ikke. Dersom kommunen beslutter å videreføre gjeldende kommuneplan, vil det være naturlig å legge opp til en mer omfattende diskusjon rundt kommunal planstrategi, siden dette da blir den eneste anledningen til å få fram synspunkter rundt kommunens prioriteringer og utfordringer. Tilsvarende vil en kommune som legger opp til en kommuneplanrevisjon, kunne bruke kommuneplanprosessen til grundigere diskusjoner og medvirkningsopplegg.

Et vedtak om kommunal planstrategi bør omfatte kommunens eget planarbeid, og bistand til og oppfølging av private planer. Vedtaket kan gjelde igangsetting av en fullstendig kommuneplanrevisjon eller begrense seg til revisjon av arealdelen og revidering eller utarbeiding av kommunedelplaner for bestemte sektorer eller tema. Det kan også gjelde igangsetting av viktige reguleringsplaner som oppfølging av strategien. Planstrategien kan bidra til forutberegnelighet om hvilke private planinitiativ som kan forventes å få positiv mottagelse. Private planinitiativ vil likevel kunne fremmes uavhengig av planstrategien, og kan ikke avvises med henvisning til denne. I praksis vil vedtaket om planlegging i planstrategien måtte angi hovedrammer og viktigste satsinger, og det må legges opp til en fleksibilitet i forhold til endrede behov og forutsetninger undervegs.

Kommunal planstrategi har ingen direkte rettsvirkning i forhold til kommunens innbyggere, men gir føringer for det videre planarbeidet i kommunen. Selv om planstrategien f.eks. sier at en del av kommuneplanens arealdel skal tas opp til revisjon, kan grunneiere fortsette å bygge i medhold av gjeldende arealdel eller reguleringsplan i den utstrekning disse planene gir grunnlag for det. Kommunen må ev. legge ned midlertidig forbud mot tiltak etter § 13–1 for å hindre dette. Gjennom vedtak av kommunal planstrategi kan kommunen også ta stilling til om det er reguleringsplaner som bør oppheves eller endres i planperioden. Dette er et foreløpig varsel om slik oppheving. Endelig vedtak må gjøres for den enkelte plan etter reglene i

kapittel 12. Det kan gjelde gamle planer som er i strid med nasjonale føringer, for eksempel planer som åpner for uheldig bygging i strandsonen.

Kommunen kan revidere planstrategien i løpet av perioden etter behov. Planstrategien er ikke formelt bindende for kommunen og kan fravikes hvis det er gode grunner for det. Dersom kommunen ønsker å avlyse eller utsette en større planoppgave som inngår i planstrategien, bør dette skje gjennom endring av planstrategien der de ordinære prosessregler følges. Det er imidlertid ingen plikt til å foreta slik endring.

Kommunen kan likevel når som helst sette i gang nytt planarbeid ut over planstrategien.

Avklaring av planbehovet vil da skje gjennom den ordinære planprosessen.

## **7.7 Kommuneplan**

Bestemmelsene i kapittel 11 i loven understreker at grunnlaget for beslutninger som gjelder framtidig utvikling av kommunen, skal skje med utgangspunkt i retningslinjer som er resultat av en samordnet avveining der hensyn til den langsiktige miljø- og samfunnsutviklingen er vurdert.

De konkrete virkemidlene for dette framgår av de senere bestemmelsene for hver enkelt plantype.

Kommunen skal ha en samlet kommuneplan som omfatter samfunnsdel med handlingsdel og arealdel.

Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen. Den skal ta utgangspunkt i den kommunale planstrategien og legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn.

Det kan utarbeides kommunedelplan for bestemte områder, temaer eller virksomhetsområder.

Kommuneplanen skal ha en handlingsdel som angir hvordan planen skal følges opp de fire påfølgende år eller mer, og revideres årlig. Økonomiplanen etter kommuneloven § 44 kan inngå i handlingsdelen.

### *Kommuneplanens samfunnsdel*

Bestemmelsen i § 11-2 er ny i forhold til tidligere lov, og innfører begrepet kommuneplanens samfunnsdel om langsiktig kommuneplanlegging med bred samfunnsmessig tilnærming.

Denne delen vil være sentral som premiss-setter for andre deler av den kommunale planleggingen. Innholdsmessig er det en tydeliggjøring av elementer i tidligere kommuneplanbestemmelser.

Kommuneplanens samfunnsdel skal behandle langsiktige utfordringer, herunder miljømessige utfordringer og utfordringer knyttet til universell utforming, mål og strategier for kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon, for sektorene og for utvalgte målgrupper. Den bør inneholde en beskrivelse og vurdering av alternative strategier for samfunnsutvikling, sektorenes virksomhet og langsiktige arealbehov, og ta stilling til hvilken strategi kommunen vil legge til grunn. Hensikten med det siste er å beskrive sammenhengen mellom de langsiktige mål og strategier som trekkes opp i samfunnsdelen, og de fysiske konsekvensene. Arealstrategien i den kommunale planstrategien vil være en viktig premiss for samfunnsdelen fordi den har betydning for utviklingen av samfunnstjenestene i kommunen.

Kommuneplanens samfunnsdel skal samordne sektorenes planer. Den skal gi retningslinjer for gjennomføring av mål og strategier, både i den kommunale virksomheten og ved medvirkning fra andre offentlige organer og private.

All kommunal sektorplanlegging bør være forankret i kommuneplanens samfunnsdel, ev. som kommunedelplanlegging på grunnlag av samfunnsdelen. Kommuneplanens samfunnsdel vil være en viktig arena for samordning mellom den enkelte sektors utfordringer og prioriteringer og kommunens samlede utvikling.

Samfunnsdelen skal gi retningslinjer for sektorenes virksomhet. Loven angir ikke nærmere hva slags retningslinjer som kan gis. Dette bør kunne være tema for senere spesifikasjoner i forskrift og veiledning. Følgende punkter kan være et utgangspunkt for innholdet i retningslinjene i samfunnsdelen:

- langsiktige utfordringer i kommunesamfunnet
- langsiktige utfordringer for sektorene enkeltvis og i samarbeid
- miljømessige utfordringer, vurdering av fysiske konsekvenser for planens utviklings- og vernestrategier, som grunnlag for arealplan
- prioriterte satsingsområder og områder for spesielle virkemidler
- retningslinjer for handlingsprogram og økonomiplan
- retningslinjer for kommunens planarbeid.

#### *Kommuneplanens arealdel §§ 11-5 til og med § 11-18.*

De fleste kommuner har arealdel til kommuneplan utarbeidet etter bestemmelsene i pbl.85. Etter § 34-1 sjette ledd gjelder disse arealdelene og delplanene inntil de blir endret, men kommunen har plikt til å vurdere behovet for revisjon av sin arealdel i forbindelse med behandlingen av den kommunale planstrategien som kommunestyret er pliktig til å vedta det den senest innen ett år etter at kommunestyret er konstituert, jf. § 10-1. Nedenfor er det redegjort kort for de bestemmelser i loven som setter rammene for kommuneplanens arealdel:

- § 11-5 som sier noe om hva en arealdel til kommuneplanen er og om plikten til å utarbeide slike planer.
- § 11-6 som inneholder bestemmelsene som angir hvilke rettsvirkninger en gyldig vedtatt arealdel får.
- § 11-7 som angir de arealformål en arealdel kan inneholde og som i tilfelle skal vises på plankartet.
- § 11-8 som gir hjemmel for å vise hensynssoner som angir hvilke hensyn som skal tas ved utøvelsen av arealbruken. Den sier også hvilke bestemmelser og retningslinjer som kan gis til den enkelte hensynssone for å sikre at hensynet blir ivaretatt.
- § 11-9 som gir hjemmel til å gi generelle bestemmelser til planen som ikke behøver å være direkte knyttet til de enkelte arealer og arealformål. Slike bestemmelser skal avløse de kommunale vedtektene mange kommuner har gitt til pbl.85.
- §§ 11-10 og 11-11 som sier hvilke bestemmelser som kan gis til de arealformålene som angitt i § 11-7 for å utfylle disse.
- § 11-12 til og med § 11-17 som inneholder regler om hvordan areadelen skal behandles for å bli gyldig.

- § 11-18 som gir hjemmel for å begrense kommunens adgang til å endre en vedtatt arealdel

Innholdet i en arealdel vil variere fra kommune til kommune, men innenfor de valgmuligheter loen gir vil den vanligvis bestå av en kombinasjon av arealformål og hensynssoner vist på kart etter §§ 11-7 og 11-8 supplert med generelle bestemmelser etter § 11-9 og spesielle bestemmelser knyttet til de arealformål og hensynssoner som er valgt etter §§ 11-10, 11-11 og 11-8. Når det gjelder kommentarer til de enkelte bestemmelser og eksempler på planframstilling og bestemmelser til planer vises til veiledning gitt på [planlegging.no](http://planlegging.no).

## 7.8 Reguleringsplan

Bestemmelsene om reguleringsplan er fordelt på 15 paragrafer:

- § 12-1 definerer reguleringsplan og fastlegger når reguleringsplan skal utarbeides. Reguleringsplan kan utarbeides som områderegulering eller detaljregulering
- § 12-2 gjelder områderegulering og angir bruksområdet for denne planformen.
- § 12-3 gjelder detaljregulering og angir bruksområdet for denne planformen.
- § 12-4 inneholder bestemmelsene om rettsvirkningen av reguleringsplan.
- § 12-5 fastlegger hvilke arealformål en reguleringsplan kan inneholde.
- § 12-6 gjelder bruken av hensynssoner i en reguleringsplan.
- § 12-7 angir hvilke bestemmelser som kan knyttes til en reguleringsplan.
- § 12-8 gir regler om oppstart av arbeidet med en reguleringsplan.
- § 12-9 gir spesielle regler for oppstart av arbeidet med reguleringsplaner som kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn, herunder om planprogram.
- § 12-10 inneholder reglene for behandling av reguleringsforslag.
- § 12-11 har særlig regler for behandling av private reguleringsforslag (detaljregulering).
- § 12-12 gjelder vedtak av reguleringsplan.
- § 12-13 har regler for behandling av plan hvor det er fremmet innsigelse.
- § 12-14 gjelder endring av oppheving av reguleringsplan.
- § 12-15 gir regler for felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad.

Loven bygger på en forutsetning om at det før det kan gjennomføres bygge- eller anleggstiltak av noen betydning skal utarbeides en reguleringsplan. Når det gjelder kommentarer til de enkelte bestemmelser og eksempler på planframstilling og bestemmelser til planer vises til veiledning gitt på [planlegging.no](http://planlegging.no).

### *Særlig om private detaljreguleringer – frist for igangsetting av byggearbeider – adgang til fristforlengelse – behandling av søknad (§ 12-4, fjerde ledd)*

Det innføres en fem-årsgrense for igangsetting av gjennomføring av detaljregulering som er fremmet med bakgrunn i et privat forslag. Dersom et bygge- og anleggstiltak som hjemles i planen ikke er satt i gang innen fem år, kan det i utgangspunktet ikke gis byggetillatelse uten

at det først fattes nytt planvedtak. For slikt vedtak kreves ordinær planprosess etter §§ 12–9 til 12–11. Etter søknad fra tiltakshaver kan også planvedtaket forlenges med inntil to år av gangen, uten at det kreves ny planprosess. Videre vil gjennomføringsfristen på tre år for rammetillatelse gjelde for det konkrete tiltaket. Det godkjente tiltaket kan på dette grunnlag gjennomføres i tråd med rammetillatelsen i inntil tre år fra vedtaksdatoen ut over utløpet av fem-års-fristen. Fristen på fem år vil imidlertid gjelde dersom den gitte rammetillatelsen ikke benyttes og det ev. fremmes ny søknad for et annet tiltak i planområdet.

Dersom den finner grunnlag for det kan kommunen etter søknad fra tiltakshaver innvilge 2 års forlengelse av fristen samtidig med vedtak av planen.

Hvis kommunestyrets vedtak av en plan med gjennomføringsfrist blir påklaget, begynner fristen å løpe når klagen er avgjort.

Søknad om forlengelse bør imøtekommes hvis det ikke tungtveiende grunner for å avslå. En grunn kan være at tiltakshaver ikke kan legge fram noen rimelig begrunnelse for at tiltaket ikke er gjennomført og at det framstår som sannsynlig at det ikke vil bli gjennomført innen rimelig tid.

#### *Felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad (§ 12-15).*

Behandling av plan- og byggesaken i felles prosess forutsetter samtykke både fra kommunen og forslagsstiller/tiltakshaver. Utsender av arealplanforslaget er kommunen etter § 12–10. For å rasjonalisere utsendelsen må kommunen sende varsel til de relevante rettighetshaverne også for byggesaken. Uttalelsesfristen for begge saker kan ikke være kortere enn den som gjelder for plansaker, dvs. seks uker. Likeledes bør kommunen være adressat for eventuelle protester og kommentarer. Dette slik at de varslede har ett sted å sende sine bemerkninger uavhengig om de formelt hører til plan- eller byggesaken. Kommunen bør snarest sende kopi av disse til forslagsstiller/tiltakshaver etter at fristen er gått ut. Saksbehandlingsfristene for den kommunale behandling av planen gjelder også for byggesaken. Det må fattes separate vedtak i byggesaken og plansaken. Formelt må planen vedtas før det kan gis byggetillatelse

## **8 Midlertidig forbud mot tiltak**

Kommunen eller statlig planmyndighet kan nedlegge midlertidig forbud mot tiltak etter bestemmelsene i kapittel 13 når den finner at et område skal undergis planlegging. I hovedsak videreføres § 33 første til tredje ledd i pbl.85 om midlertidig forbud mot deling og byggearbeid, men med enkelte justeringer og klargjøringer på bakgrunn av spørsmål som har oppstått i forbindelse med praktiseringen. Videre er det gjort noen språklige og tekniske tilpasninger slik at det blir gjennomgående felles begrepsbruk og sammenheng med de øvrige bestemmelsene i ny lov, jf. blant annet oppregningen av tiltak i § 1–6 første ledd. I forhold til tidligere regel er overskriften noe endret slik at det framgår at midlertidig forbud kan nedlegges både mot deling, byggetiltak og andre tiltak som inngår i planers virkninger. Henvisningen til det faste utvalget for utgår da det ikke lenger er pliktig til å ha et slikt utvalg.

Kommunen kan samtykke i at et tiltak blir gjennomført selv om det innført midlertidig forbud. Vilkåret er at det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.

Forbudets virkeområde i tid er inntil fire år. Dette skyldes behovet for å gi tid til å revidere kommuneplan og for å kunne utarbeide regional plan og planbestemmelse. Dette samsvarer med den fire-årige planperioden i regioner og kommuner. Med en slik frist er det en forutsetning at det skal helt spesielle grunner til for å forlenge fristen ytterligere.

## 9 Innløsning og erstatning

### *Hovedregel*

Et hovedprinsipp i vår samfunnsstruktur innebærer at grunneiere må tåle redusert handlefrihet som følge av offentlige restriksjoner. Med rådighetsinnskrenkning forstås inngrep i eierrådigheten vedtatt direkte i lov eller med hjemmel i lov.

Det er sikker rett at rådighetsinnskrenkninger som hovedregel kan påføres erstatningsfritt. Høyesterett sier i Strandlovdommen Rt.1970 s. 67 at lovgivningens regulering av eierrådigheten normalt ikke pålegger det offentlige erstatningsplikt og at det bare i særskilte unntakstilfelle kan bli tale om erstatning for slike inngrep.

### *Plan og bygningslovens erstatningsbestemmelser*

Arealplaner utarbeidet av kommunen, nærmere bestemt arealdelen av kommuneplan og reguleringsplaner, kan innebære kraftige rådighetsinnskrenkninger for grunneierne. Hovedregelen om erstatning er allikevel den samme: Grunneierne har ikke krav på erstatning.

Alle må i utgangspunktet tåle at kommunen bestemmer om et område skal bygges ut og i tilfelle hvordan og til hvilke formål. Slik vil det være når reguleringsplanen fastslår hvilke områder som skal utbygges, og hvilke områder som generelt skal nyttes til andre formål og dermed bevares ubebygget. Erstatning kan ikke kreves med den begrunnelse at områdene ville hatt større verdi om de kunne utbygges. Høyesterett formulerer dette klart i bla. Rt. 1997 s.1471:

*"Det har i lang tid ikke vært regnet å være i strid med grunnlovens § 105 når det uten erstatning gjennom planvedtak trekkes opp grenser for hvilke områder som tillates bebygget. At man ikke får del i den verdiøkningen som oppstår ved at et område ved reguleringsplan gjøres bebyggelig, er høyst normalt for norske grunneiere. Reguleringsystemet med henvisning til arealanvendelse har som forutsetning at reguleringen normalt kan skje erstatningsfritt i forhold til de grunneiere som berøres."*

Dersom det ved regulering skjer en endring av byggeformål, tekniske løsninger og utnyttelsesgrad, må grunneier akseptere dette uten økonomisk kompensasjon.

Grunneiere vil på den annen side være på sikret rett til erstatning eller innløsning dersom vilkårene i § 15-1 som gjelder arealdelen i kommuneplanen, og § 15-2 som gjelder reguleringsplaner er til stede. Spørsmålet om erstatning for tap ved reguleringsplan er regulert i § 15-3. Dette iverksettes ikke fra 1. juli 2009. Bestemmelsene § 21 og 32 i pbl.85. regulerer fortsatt disse spørsmålene.

## 10 Dispensasjon

Dispensasjon innebærer at en tiltakshaver etter søknad gis unntak fra planer og bestemmelser.

Bestemmelsene om dispensasjon i kapittel 19 erstatter § 7 i pbl.85. Vilårene for dispensasjon klargjøres og strammes noe inn.

Det kompliserende og uklare kriteriet «særlige grunner» er sløyfet og bestemmelsen er utformet slik at det blir tydeligere hvilken avveining som må foretas. Dette gjelder hvilke



hensyn som skal tillegges vekt og hvilke krav til interesseovervekt som må være oppfylt når en skal ta stilling til om det er grunnlag for å gi dispensasjon. For eksempel er det bare når de hensynene som ligger bak byggeforbudet i strandsonen eller en plan ikke blir vesentlig tilsidesatt, at det skal kunne gis dispensasjon. Deretter skal det vurderes om fordelene ved å tillate tiltaket blir klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det er gjort en tilføyelse om at nasjonale og regionale rammer og mål skal legges til grunn for interesseavveiningen. Det skal for øvrig være adgang til å stille vilkår for å gi dispensasjon. For mer utfyllende veiledning om bestemmelsen vises til veiledning gitt på [planlegging.no](http://planlegging.no).

## **11 Strandsonen (byggeforbud) og differensiert strandsoneforvaltning**

### **11.1 Byggeforbud i strandsonen**

§ 1-8 viderefører og innskjerper byggeforbudet i strandsonen og erstatter § 17–2 i pbl.85 om forbud mot bygging og fradeling i 100–metersbeltet langs sjøen. Bestemmelsene er utvidet til også å omhandle vassdrag.

Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsonen langs sjøen og langs viktige vassdrag. Dette gjelder både i forbindelse med utarbeiding av planer og ved avgjørelse i dispensasjonssaker. I områder med sterk konkurranse om strandsonen er det spesielt viktig å unngå bygging, av hensyn til allmenne interesser.

Forbudet rammer de samme tiltak som går inn i definisjonen av tiltak etter § 1–6 og derved under rettsvirkningen av planer, jf. § 11–6 og § 12–4. Det gjelder også tiltak som er fritatt for søknad om tillatelse eller melding etter forskrift. Disse tiltakene må heller ikke være i strid med byggeforbudet i 100–metersbeltet eller plan. Det samme gjelder for tiltak i landbruket siden tidligere unntak er tatt ut.

Endringen innebærer at forbudet i enkelte tilfelle vil bli strengere. Det uklare vesentlighetskravet for endringer, som skaper en del usikkerhet og forskjeller i praksis, fjernes. Mindre tilbygg vil derfor bli rammet av forbudet. Alle endringer som omfattes av søknadsplikten i kapittel 20 vil i utgangspunktet inngå i forbudet på samme måte som for plan. Når det gjelder midlertidige og transportable bygninger og konstruksjoner eller anlegg vises til omtalen under 2.5 foran. Rene fasadeendringer er tillatt, selv om dette er ansett som tiltak etter § 1–6. Oppretting og endring av eiendom dekkes fortsatt, i den utstrekning det omfattes av kravet om tillatelse etter § 20-1 bokstav m). Dermed omfattes ikke bare ubebygde del av eiendom, som i dag, men også endring av bebygde eiendom. Det vide begrepet «andre tiltak» dekker også gjerder, som tidligere. Anlegg av kunstige sandstrender går også inn under dette begrepet. Normalt må enhver oppfylling anses som et terrenginngrep som krever tillatelse etter § 20–1. Dessuten vil mindre terrenginngrep vanligvis falle innenfor begrepet.

Tomtefestelovens regler om rett til innløsning av festetomt ikke blir satt til side av bestemmelsen om byggeforbud langs sjøen.

Den generelle forbudsreglen kan fravikes gjennom planer etter loven. Dette er dels en videreføring, dels en viss innstramming av unntaksregelen i § 17–2 andre ledd i pbl.85. Bestemmelsen klargjør at det i kommuneplanens arealdel må være fastsatt en byggegrense i områder hvor det skal tillates utbygging dersom byggeforbudet i § 1–8 skal falle bort. I reguleringsplaner vil en slik byggegrense normalt inngå. I planer som bare angir arealbruk til byggeformål, vil byggeforbudet i 100–metersbeltet fortsatt gjelde inntil annen byggegrense er fastsatt. Dette vil også gjelde for områder som er angitt for spredt bebyggelse etter § 11–11 nr. 1 og 2.

I store deler av landet er bosetting og næringsliv knyttet til strandsonen. Bestemmelsen vil ikke være til hinder for en videre bærekraftig utvikling i slike områder. Utbygging må imidlertid skje i henhold til planer og retningslinjer som differensierer hensynene ut fra en konkret vurdering av strandsonen, ikke som enkeltvise dispensasjoner. Det er en forutsetning at miljøvirkningene av ny utbygging skal vurderes grundig, framtidrettet og i en helhetlig sammenheng gjennom planprosessen. Hensynet til allmennheten skal vektlegges innenfor byggeområdene, og gamle reguleringsplaner som ikke er gjennomført bør revurderes dersom de ikke følger opp intensjonene i de nye bestemmelsene. Det er forutsetningen at bygging i områder med sterk konkurranse om strandsonen så vidt mulig skal unngås. Det arbeides med statlige planretningslinjer for en differensiert strandsoneforvaltning i medhold av § 6-2.

Det følger av lovens øvrige regler at det alltid kreves reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan ha vesentlige virkninger, eller der kommuneplanens arealdel krever slik plan. Større anlegg og utbygginger til næringsvirksomhet, boligområder, fritidshusområder mv. vil etter disse reglene alltid kreve reguleringsplan, og vil bare kunne oppføres i 100-metersbeltet på grunnlag av slik plan. I planprosessen skal de allmenne hensyn tilknyttet strandsonen vurderes nøye og legges vekt på.

Det vil være urimelig og føre til et altfor stivt system, dersom ethvert tiltak i 100-metersbeltet enten skulle være forbudt eller kreve utarbeiding av reguleringsplan. Det er derfor gitt en generell regel i fjerde ledd, som åpner for at det kan gis nærmere bestemmelser om unntak i kommuneplanens arealdel, jf. omtalen av § 11–11 nr. 4. I en overgangsperiode kan det ev. gis dispensasjon fra forbudet etter den alminnelige bestemmelsen om dispensasjon i § 19–2 for nødvendige tiltak. Dette gjelder f.eks. oppsetting av nødvendige navigasjonsinstallasjoner langs farleder, dersom kommunen ikke har fastsatt bestemmelser om dette.

I kommuneplanens arealdel kan kommunen gi nærmere bestemmelser om oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag for landbruk, reindrift, fiske, fangst og akvakultur, og anlegg for ferdsel til sjøs. Slike tiltak er dermed ikke generelt unntatt fra forbudet, men kommunen har hånd om hvordan de skal reguleres, og kan også gi bestemmelser som tillater slike bygninger og mindre anlegg i 100-metersbeltet. Ved å kreve plan og planbestemmelser for slike tiltak, vil spørsmålet være gjenstand for vanlig planprosess med høring og medvirkning. Dermed kan de forskjellige interessene som knytter seg til et område bli vurdert, herunder de allmenne interesser som byggeforbudet primært er ment å ivareta. En slik regel vil åpne for varierte bestemmelser i landets kommuner tilpasset lokale forhold, som samsvarer med de svært ulike forhold i kystkommunene i de forskjellige deler av landet.

Unntaket i plan- og bygningsloven av 1985 § 17-2 tredje ledd nr. 1 for bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning som er nødvendig i landbruket fortsetter å gjelde inntil det er vedtatt bestemmelser etter § 11-11 nr. 4, men faller uansett bort etter fire år fra lovens ikrafttreden.

## **11.2 Vassdrag**

Hensynet til verneinteressene knyttet til viktige vassdrag er framhevet. Kommunene vil etter bestemmelsen få en plikt til å vurdere om det skal fastsettes en byggegrense i kommuneplanens arealdel, for på den måten å ivareta viktige natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser langs vassdragene.

Vassdragene er viktige elementer i norsk natur. Få andre nasjoner i Europa kan vise til lignende variasjon i vassdragsnaturen. Samtidig har vann og vassdrag til alle tider vært viktig lokaliseringfaktor for bosetting og ferdsel, og område for friluftsliv. Store deler av landets

kulturminner og kulturmiljøer finnes derfor i vassdragsnære områder. Eksempler på inngrep som kan skade verneverdier i vassdrag er vegbygging, masseuttak, bygg og anlegg.

## **12 Overgangsbestemmelser (§ 34-2)**

*Kongen skal snarest mulig og innen to år etter lovens ikrafttreden presentere et dokument med nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, jf. § 6-1.*

Dette innebærer at det snarest etter at loven trer i kraft, og senest innen to år skal utarbeides og presenteres et dokument med nasjonale forventninger til den regionale og kommunale planleggingen.

*Innen utgangen av første år etter valg av nytt kommunestyre og fylkesting skal kommunen utarbeide og vedta kommunal planstrategi etter § 10-1 og fylkeskommunen/regional planmyndighet utarbeide og vedta regional planstrategi etter § 7-1.*

Bestemmelsen gir pålegg om at kommunestyre og fylkesting skal ha vedtatt en planstrategi etter de nye bestemmelsene senest innen utgangen av første år etter valg på nytt kommunestyre og fylkesting etter at loven har trådt i kraft.

*Gjeldende rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser etter plan- og bygningsloven av 1985 § 17-1 fortsetter å gjelde. Endringer av slike retningslinjer og bestemmelser skal skje etter reglene i denne lov kapittel 6.*

Rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser etter gjeldende lov skal fortsette å gjelde inntil de blir erstattet med tilsvarende retningslinjer og bestemmelser etter ny lov.

*Gjeldende fylkesplan, kommuneplan, herunder arealdel av kommuneplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan gjelder inntil de blir endret, opphevet, erstattet eller satt til side av ny plan etter denne lov.*

Gjeldende planer med hjemmel i gjeldende lov fortsetter å gjelde inntil de blir erstattet med plan etter ny lov. Tidsfristen på fem år for gjennomføring av detaljregulering gjelder slike planer utarbeidet etter ny lov. Der det i arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan er stilt krav om bebyggelsesplan, skal det etter at denne lov er trådt i kraft utarbeides detaljregulering.

*Begrensning i klageadgangen i § 1-9 andre ledd første punktum, og i adgangen til å fremme innsigelse etter § 5-5 siste ledd, gjelder bare i forhold til planvedtak truffet i medhold av denne lov.*

Begrensningen i klageadgangen når et forhold allerede er avgjort gjennom vedtak av plan som kan påklages, gjelder bare for planer som er utarbeidet etter ny lov. Det samme gjelder for fristen for å fremme innsigelse under høring og offentlig ettersyn.

*Bestemmelser i og i medhold av plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 kapittel VIII til kapittel XXI gjelder fortsatt for ekspropriasjon, opparbeidelse, refusjon, behandling av søknader, sanksjoner, mv. for planer utarbeidet før denne lovs ikrafttreden.*

Gjeldende bygningsdel av plan- og bygningsloven, herunder med bestemmelsene om ekspropriasjon, refusjon mv., fortsetter å gjelde sammen med ny plandel av plan- og bygningsloven.

*Eldre reguleringsplan og bebyggelsesplan er fortsatt grunnlag for ekspropriasjon innenfor ti-årsfristen for ekspropriasjon.*

Eldre reguleringsplan og bebyggelsesplan fortsatt er grunnlag for ekspropriasjon innenfor 10-årsfristen for ekspropriasjon,

*Unntaket i plan- og bygningsloven av 1985 § 17-2 tredje ledd nr. 1 for bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning som er nødvendig i landbruket fortsetter å gjelde inntil det er vedtatt bestemmelser etter § 11-11 nr. 4, men faller uansett bort etter fire år fra lovens ikrafttreden.*

Bestemmelsen gir unntak i forhold til forbudsbestemmelsen § 1–8 andre ledd. Unntaket gjelder for bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning som er nødvendig i landbruket, jf. gjeldende lov § 17–2 tredje ledd nr. 1. Bakgrunnen for dette unntaket er at kommunene skal få tid til å fastsette bestemmelser etter § 11–11 nr. 4, som åpner for å tillate nødvendige bygninger og mindre anlegg for blant annet landbruksdrift. Dette unntaket er begrenset til det er fastsatt slike bestemmelser, og ikke lenger enn fire år etter at loven har trådt i kraft.

*Kommunale forskrifter og vedtekter gjelder inntil de erstattes av nye planbestemmelser, forskrifter eller vedtekter. Kommunale vedtekter gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3, § 67 nr. 3, § 69 nr. 4, § 78 tredje ledd, § 85 tredje ledd og § 91a første ledd faller bort senest åtte år etter ikrafttreden av denne lov. Kommunen kan gi dispensasjon fra vedtekter etter reglene i kapittel 19.*

Gjeldende kommunale forskrifter og vedtekter etter tidligere plan- og bygningslov fortsetter å gjelde inntil de blir erstatter av forskrifter, eller planbestemmelser der det er alternativet, etter ny lov. Det er gitt en ytre frist på åtte år for å fastsette slike nye bestemmelser. Deretter faller dagens kommunale forskrifter og vedtekter bort.

*Forslag til arealdel til kommuneplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan som var lagt ut til offentlig ettersyn ved lovens ikrafttreden, kan ferdigbehandles etter de reglene som gjaldt da de ble lagt ut. For andre planer gjelder reglene i denne lov.*

Bestemmelsen skal forstås slik at det er en adgang for kommunene til å fullføre planbehandlingen etter tidligere regler. Det er imidlertid adgang for kommunene til å forkaste et planforslag samtidig som de ber om at et nytt forslag fremmes etter de nye reglene. Tilsvarende kan forslagsstilleren trekke forslaget og fremme ny plan etter de nye reglene hvis dette anses for ønskelig.

*For tiltak som krever konsekvensutredning etter reglene i kapittel VII-a i gjeldende lov, og hvor planprogram er godkjent, kan konsekvensutredningen fullføres etter disse reglene.*

Konsekvensutredning som er påbegynt etter gjeldende lov kan fullføres etter disse bestemmelsene etter at planprogram er godkjent.

## 13 Endringer i andre lover (35-1)

Endringene i følgende lover er av rent redaksjonell eller teknisk karakter og følger av nye begreper og ny paragrafinndeling mv. i ny lov:

- Lov 14. desember 1917 nr. 16 om erverv av vannfall, bergverk og annen fast eiendom m.v.
- Lov 5. juni 1961 om grannegjerde.
- Lov 29. september 1968 om særlege råderettar over framand eigedom.
- Lov 28. juni 1974 om odelsretten og åseteretten.
- Lov 25. september 1992 nr. 107 om kommuner og fylkeskommuner.
- Lov 25. mai 1995 nr. 23 om jord.
- Lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner.
- Lov 15. juni 2001 nr. 70 om fastsetjing og endring av kommune- og fylkesgrenser.
- Lov 28. september 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom.
- Lov 17. juni 2005 nr. 85 om rettsforhold og forvaltning av grunn og naturressurser i Finnmark fylke.

*Endringer i andre lover:*

### **Lov 14. desember 1917 nr. 17 om vassdragsreguleringer (vassdragsreguleringsloven)**

Merknader til § 2 nytt fjerde og femte ledd:

*Nytt fjerde ledd* innebærer ingen endringer i gjeldende rett, men er tatt inn av retts tekniske hensyn for å avklare virkeområdet mellom sektorlovgivningen og plan- og bygningslovgivningen for så vidt gjelder kraftproduksjonsanlegg. Det vises til tilsvarende bestemmelse i vannressursloven § 22 fjerde ledd. Bestemmelsen gjør det klart at konsesjonssystemet skal bestå og at det ikke er aktuelt med noen samordning til plan- og bygningslovens system for denne type tiltak.

*Nytt femte ledd* slår fast at departementet kan bestemme at en endelig konsesjon til kraftproduksjonsanlegg uten videre skal ha virkning som en statlig arealplan. Bestemmelsen er også tatt inn i plan- og bygningsloven § 6–4. Tilsvarende bestemmelser er tatt inn i energiloven og vannressursloven. Bakgrunnen for bestemmelsen er først og fremst tatt inn av hensyn til å unngå unødvendige og forsinkende planprosesser med bakgrunn i at konsesjonsbehandlingen skal bestå.

Alle fordeler og ulemper avveies i en helhetlig vurdering under konsesjonsbehandlingen der lokale, regionale og nasjonale prioriteringer, samt hensyn til grunneiere og andre private og allmenne interesser inngår. Bestemmelsen om at myndigheter med innsigelsesrett etter plan- og bygningsloven også gis innsigelsesrett og utvidet klageadgang etter konsesjonslovgivningen ivaretar derfor langt på vei kravene til saksbehandling etter plan- og bygningsloven og gjør det unødvendig med en parallell planprosess.

Vedtaket etter bestemmelsen kan ikke påklages, jf. plan- og bygningsloven § 6–4 annet punktum. Det vises til merknadene til § 6–4 for en nærmere beskrivelse av bestemmelsen.

Merknader til § 5 første ledd bokstav c):

Endringen er en oppdatering av henvisningen til reglene om konsekvensutredninger i plan- og bygningsloven. I ny planlov er den riktige henvisningen kapittel 14 om konsekvensutredning av tiltak etter sektorlover. Gjeldende ordning med konsesjonsmyndigheten etter energi- og vannressurslovgivningen som ansvarlig myndighet for konsekvensutredning av sektortiltak forutsettes videreført uendret i medhold av forskrifter fastsatt etter plan- og bygningsloven, jf. merknader til § 14–1.

Merknader til endringer i § 6 nr. 1 første ledd nytt femte, sjette og sjuende punktum:

Om innsigelse knyttet til behandlingen av konsesjonssøknader generelt, vises til merknader under endringer i energiloven.

Tillatelse til anlegg for kraftproduksjon som behandles etter vassdragsreguleringsloven gis av Kongen i statsråd. Innsigelse må derfor følge et annet system enn etter energiloven og vannressursloven der deler av vedtakskompetansen er delegert fra departementet til NVE.

Da vedtak om tillatelser til vassdragsreguleringer fattes av Kongen i statsråd og ikke kan påklages, er det heller ikke rom for at innsigelser kan gjøres gjeldende for konsesjonsvedtaket. Departementet finner det like fullt av betydning for saksbehandlingen at de myndigheter som har innsigelseskompetanse til energiproduksjonsanlegg for øvrig også kan fremme sine synspunkter i form av en innsigelse mot vassdragsreguleringstiltak dersom de finner grunnlag for det.

På samme måte som for innsigelse knyttet til behandlingen av søknader om konsesjon etter energiloven og vannressursloven, fremmes innsigelsen i forbindelse med høring av søknaden. Innsigelsen kan deretter bli gjenstand for forhandlinger mellom innsigelsesmyndigheten og konsesjonsmyndighetene ved NVE. Dersom innsigelsen ikke tas til følge i NVEs innledende behandling, skal den synliggjøres i NVEs innstilling i konsesjonssaken. Innsigelsen inngår i departementets arbeid med utkast til kongelig resolusjon. Innsigelsen faller bort når kongelig resolusjon foreligger.

Da det ikke er klagerett på vedtak fattet i statsråd, er ikke innsigelsesmyndighetenes klagekompetanse innført i denne bestemmelsen.

Nærmere bestemmelser kan gis ved forskrift.

**Lov 21. juni 1963 om Veger (veglova)**

§ 29 første ledd første punktum endres slik at byggegrenser også kan fastsettes gjennom arealdel av kommuneplan. Til nå har byggegrenser bare blitt fastlagt i reguleringsplan. Endringen innebærer at praksis og ansvarsfordeling mv. mellom kommunen og vegmyndighetene som er etablert for reguleringsplaner for medvirkning, godkjenning av enkeltsaker, dispensasjon, klage mv. heretter også legges til grunn for behandling av saker der det er fastsatt byggegrenser i kommuneplanens arealdel. Disse vil komme fram som hensynssone etter plan- og bygningslovens § 11–8.

Endringen i § 40 er en følge av at det plan- og bygningslovens § 11–10 nr. 4 gis hjemmel til å angi lokalisering av avkjørsler på tilsvarende måte som i reguleringsplan.

Endringen i § 60 er av teknisk karakter.

### **Lov 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern (naturvernloven)**

I § 18 *første ledd første punktum* tilføyes en bestemmelse som klargjør vernemyndighetenes og planmyndighetenes plikt til å drøfte og avklare om verneplanarbeidet også skal skje samordnet med planarbeid etter plan- og bygningsloven. I *andre punktum* tilføyes en hjemmel for Kongen til å gi forskrift om samordnet behandling av planer etter plan- og bygningsloven og vern etter naturvernloven.

### **Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne (kulturminneloven)**

Endringene i § 8 og § 9 er av teknisk karakter. Endringene i § 22 nr. 1 tilsvarer tilføyselsene i naturvernlovens § 18 første ledd, se ovenfor.

### **Lov 21. desember 1979 om jordskifte o.a. (jordskifteloven)**

#### § 2 første ledd bokstav h og i og § 5 andre ledd andre og tredje punktum, og fjerde ledd

Bestemmelsen fører videre innholdet i gjeldende plan- og bygningslov § 26 første ledd nytt femte punktum slik bestemmelsen lød etter vedtakelse av jordskifteloven § 2 første ledd ny bokstav h og i som trådte i kraft 1. januar 2007. Bestemmelsene kan gjelde hele eller nærmere bestemte deler av reguleringsplanen.

Har kommunen gjennom bestemmelser krevd at fordeling av arealverdier eller kostnader skal følge jordskiftelovens regler, kan et flertall av de berørte grunneierne bestående av 2/3 av eierne og 2/3 av arealet som berøres, kreve sak for jordskifteretten for å gjennomføre verdifordelingen mellom eierne. I andre tilfeller kan jordskifte etter jordskifteloven § 2 første ledd bokstav h) bare kreves dersom alle eierne er enige om det. Kravet kan omfatte hele området til bygging og anlegg. For at jordskifte skal gjennomføres må jordskifteretten vurdere om vilkårene for jordskifte er til stede, jf. blant annet jordskifteloven § 3 bokstav b hvor gjennomføring av jordskifte forutsetter at hver eiendom skal få sin del av verdiøkningen i skiftefeltet.

Fordeling av arealverdier og kostnader for tiltak innenfor planområdet skal etter jordskifteloven § 2 første ledd bokstav h skje innenfor område til bebyggelse og anlegg slik dette er definert i plan- og bygningsloven § 11–7 første ledd nr. 1 og § 12–5 andre ledd nr. 1. Dette området omfatter blant annet grønnstruktur og grøntområde i tilknytning til byggeareal. Uttrykket i jordskifteloven omfatter dermed på samme måte som uttrykket i ny planlov de arealer som skal bebygges, samt tilhørende infrastruktur. Det må dreie seg om et formål som skal tjene byggeområdet. Normalt vil friluftareal og offentlig friområde som park og turvei falle utenfor, fordi slike arealer som regel er begrunnet i andre og mer vidtfavnende hensyn enn primært å betjene det byggeområdet som planen omfatter. Dersom det av planen framgår av planpremissene at det dreier seg om et lokalt friområde, må likevel det lokale friområdet betraktes som et «sams tiltak». I et slikt tilfelle vil det likevel normalt være mer treffende og hensiktsmessig å angi arealet som «fellesområde» i planen. Også offentlig veg vil kunne være et «sams tiltak» dersom det gjelder en veg som faller inn under opparbeidelseskravet i gjeldende plan- og bygningslov § 67. Også annen nødvendig teknisk infrastruktur i og for byggeområdet, som for eksempel vann- og kloakk vil kunne være «sams tiltak». Det samme gjelder parkbelte i industriområde, samt arealkategorien «fellesområder» som nevnt i gjeldende lov § 25 første ledd nr. 7. Tjener infrastrukturen formål som er mer vidtfavnende, f.eks. samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, faller den utenfor.

For øvrig er det i samråd med Landbruks- og matdepartementet i § 2 første ledd bokstav h og i § 5 andre ledd tredje punktum gjort visse rettinger for å bringe lovteksten i samsvar med det som var meningen med bestemmelsene slik de var beskrevet i Ot.prp. nr. 8 (2005-2006) Om lov om endringer i jordskifteloven mv. Disse lovendringene ble satt i verk 1. januar 2007. Rettingene klargjør at skiftet kan gjelde arealverdier, kostnadsfordeling og sams tiltak i område for bebyggelse og anlegg og de «sams tiltak» som skal tjene området som er lagt ut til bebyggelse og anlegg. Kravet kan da omfatte hele arealet. Videre klargjøres at skiftefeltet også omfatter areal for «sams tiltak» som skal tjene området. Jordskiftesaken kan begrenses til deler av planområdet.

## **Lov 29. juni 1990 om produksjon, omforming, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. (energiloven)**

### § 2–1 andre ledd:

Endringen er en oppdatering av henvisningen til reglene om konsekvensutredninger i plan- og bygningsloven. I ny planlov er den riktige henvisningen kapittel 14 om konsekvensutredning av tiltak etter sektorlover. Gjeldende ordning med konsesjonsmyndigheten etter energi- og vannressurslovgivningen som ansvarlig myndighet for konsekvensutredning av sektortiltak forutsettes videreført uendret i medhold av forskrifter fastsatt etter plan- og bygningsloven, jf. merknader til § 14–1.

### Merknader til § 2–1 sjuende ledd nytt tredje, fjerde og femte punktum:

Bestemmelsene er tatt inn for å ivareta den innsigelsesadgang kommuner, fylkeskommuner, Sametinget og statlige fagetater har til arealplanforslag etter dagens plan- og bygningslov.

Hensikten med innsigelse knyttet til behandlingen av søknader om konsesjon er at nevnte myndigheter skal kunne bringe fram mulige konflikter mellom søknaden og statlige og regionale interesser innen de respektive myndigheters ansvarsområde.

Gjennomføring av et system knyttet til konsesjonsbehandlingen som i det vesentligste gir tilsvarende rettigheter som innsigelsesmyndighetene i dag har til planforslag og planer, reiser enkelte spørsmål som må klarlegges nærmere.

Det følgende gjelder søknader om konsesjon der NVE har fått delegert konsesjonsmyndighet, det vil i utgangspunktet si kraftanlegg som behandles etter energiloven eller vannressursloven. For tiltak der Kongen er konsesjonsmyndighet, vises til merknadene til vassdragsreguleringsloven § 6 nr 1. første ledd nytt femte, sjette og sjuende punktum.

Departementet ser det som hensiktsmessig at innsigelsesordningen i størst mulig grad tilpasses konsesjonsprosessen. Dette innebærer at innsigelse bør varsles gjennom høringsuttalelse til en konkret søknad om konsesjon. Et slikt varsel vil gi konsesjonsmyndigheten foranledning til å gå i dialog med innsigelsesmyndigheten og tiltakshaver for å undersøke mulighetene for å komme innsigelsen i møte, f.eks. gjennom justeringer av et prosjekt, ulike avbøtende tiltak mv. Den skisserte prosessen innebærer at det ikke vil bli lagt opp til et system med mekling med annet organ som meklingsinstans, jf. utkastet § 5–6 første ledd første punktum, da dette ikke er hensiktsmessig.

Konsesjonsmyndighetene skal i sin behandling av søknader foreta en helhetlig avveining av alle relevante hensyn av lokal, regional og nasjonal karakter.

Kan innsigelsen ikke imøtekommes helt eller delvis, vil konsesjonsmyndigheten likevel kunne gi konsesjon, på samme måte som kommunen i dag også kan vedta plan. Innsigelse vil da ha



den virkning at konsesjonsvedtaket ikke blir endelig, tilsvarende et vedtak som er påklaget. Konsesjonsvedtaket må da oversendes Olje- og energidepartementet til endelig avgjørelse.

I slike saker vil det regelmessig være parter i saken som har rett til å fremme klage. Så vel kommuner som fylkeskommuner, i tillegg til grunneiere, rettighetshavere og ulike miljø- og interesseorganisasjoner, vil også ha klagerett.

Departementet ser det som hensiktsmessig at behandlingen av eventuelle innsigelser og klager samordnes saksbehandlingsmessig og tidsmessig. Det foreslås en forskriftshjemmel for å kunne klargjøre nærmere bruken av innsigelse knyttet til konsesjonsbehandlingen etter energiloven.

Det foreslås videre at innsigelsesmyndighetene gis klagerett etter forvaltningsloven, i den grad de ikke allerede har det i dag. Fordi bruken av innsigelsesinstituttet muliggjør forhandlinger og tilpasninger forut for konsesjonsvedtaket, ønsker departementet at innsigelsesinstituttet blir det primære virkemiddel for å imøtegå en konsesjonssøknad der dette er mulig.

#### Merknad til § 2–2 første ledd nytt annet punktum:

Nytt annet punktum innebærer ingen endringer i gjeldende rett, men er tatt inn av retts tekniske hensyn for å avklare virkeområdet mellom energiloven og plan- og bygningslovgivningen. Det vises til tilsvarende bestemmelser i vassdragsreguleringsloven og vannressursloven § 22 fjerde ledd. Anlegg som nevnt i energiloven § 3–1 tredje ledd er unntatt fra plan- og bygningsloven med unntak av loven kapittel 2 og 14, jf. plan- og bygningsloven § 1–3 andre ledd. Bestemmelsen gjør det klart at konsesjonssystemet skal bestå og at det ikke er aktuelt med noen samordning til plan- og bygningslovens system for andre typer konsesjonspliktige tiltak etter energiloven.

#### Merknader til § 3–1 nytt tredje og fjerde ledd:

*Nytt tredje ledd* gjør det klart at plan- og bygningsloven med unntak av kapittel 14 om konsekvensutredning av tiltak etter sektorlovgivning og kapittel 2 om kartgrunnlag og stedfestet informasjon, ikke gjelder for konsesjonspliktige anlegg for overføring eller omforming av elektrisk energi med tilhørende elektrisk utrustning og bygningstekniske konstruksjoner som nevnt i energiloven § 3–1 tredje ledd.

Med anlegg for overføring eller omforming av elektrisk energi med tilhørende elektrisk utrustning og bygningstekniske konstruksjoner, menes blant annet kraftledninger, transformatorstasjoner, koblingsanlegg og bygningstekniske konstruksjoner som er umiddelbart knyttet til de elektriske anleggene og deres funksjon. Unntaket gjelder for ethvert anlegg eller konstruksjon av denne art som er omfattet av konsesjonen og vilkårene og som er nødvendig for de elektriske anleggenes funksjon, bygging, drift og atkomst.

Produksjonsanlegg faller utenfor. Alle typer nettanlegg som ikke omfattes av eller bygges i medhold av energiloven § 3–2 om områdekonsesjon, omfattes imidlertid av unntaket, herunder produksjons- og forbruksradialer som behandles etter § 3–1 første ledd.

At loven ikke gjelder, innebærer for det første at slike tiltak kan bygges og drives uavhengig hvordan arealbruken måtte være fastsatt i rettslig bindende planer etter plan- og bygningsloven for de arealer som berøres av anleggene. Unntaket innebærer videre at det heller ikke kan fastsettes krav om ulike typer planleggingsprosesser eller fastsettes planbestemmelser for slike anlegg.

Det vil dermed ikke være rettslig grunnlag for å iverksette prosess etter plan- og bygningsloven for å behandle spørsmål om dispensasjon fra arealdelen i kommuneplanen, reguleringsplan (og reguleringsbestemmelser) eller detaljplan eller for å gi dispensasjon fra plankrav for slike anlegg. Det vil heller ikke være rettslig grunnlag for ny plan eller planendringer, eller å fremme privat reguleringsplanforslag. Tiltaket kan gjennomføres uavhengig av eventuelle regionale planbestemmelser.

Unntaket får virkninger for rettslig bindende arealbruk fastsatt i så vel eldre som nyere planer og tilhørende planbestemmelser. Endringen gis også virkning for allerede iverksatte planprosesser.

Selv om anlegg som nevnt i energiloven § 3–1 nytt tredje ledd unntas fra lovens virkeområde, mener departementet at det er behov for at de konsederte tiltakene inngår i tilgjengelig som stedfestet informasjon mv. Kapittel 2 skal derfor gjelde for slike tiltak. For denne type konsesjoner utformes som del av søknaden og meddelelse av konsesjonen regelmessig kart som bør kunne inngå i informasjonsgrunnlaget for kommunens planlegging for øvrig. Nærmere regler kan fastsettes ved bruk av forskriftshjemmelen i § 2–1.

Det vises for øvrig til merknadene til plan- og bygningsloven § 1–3 andre ledd.

*Nytt fjerde ledd* slår fast at Olje- og energidepartementet kan bestemme at en endelig konsesjon til kraftanlegg uten videre skal ha virkning som en statlig arealplan. Bestemmelsen er tatt inn i plan- og bygningsloven § 6–4 tredje ledd. Tilsvarende bestemmelser er tatt inn i vannressursloven og vassdragsreguleringsloven. Bakgrunnen for bestemmelsen er hensynet til å unngå unødvendige og forsinkende planprosesser med bakgrunn i at konsesjonsbehandlingen skal bestå.

Alle fordeler og ulemper avveies i en helhetlig vurdering under konsesjonsbehandlingen der lokale, regionale og nasjonale prioriteringer, samt hensyn til grunneiere og andre private og allmenne interesser som blir berørt av tiltaket, inngår. Det inntas bestemmelse om at myndigheter med innsigelsesrett etter planloven også gis innsigelsesrett og utvidet klageadgang. Konsesjonsbehandlingen av kraftanlegg ivaretar langt på veg kravene til saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Vedtaket etter bestemmelsen kan ikke påklages, jf. plan- og bygningsloven § 6–4 tredje ledd annet punktum. Det vises til merknadene til ny plan- og bygningslov § 6–4 for en nærmere beskrivelse av bestemmelsen.

Det vises for øvrig til merknadene under kapittel 3.6.2. i Ot. prp..nr. 32 (2007-2008).

## **Lov 11. juni 1993 nr. 101 om luftfart (luftfartsloven)**

Tilføyelsen i lovens § 7–6 tilsvarende bestemmelser i andre lover, herunder akvakulturloven som angir en plikt til å samarbeide og samordne behandlingen av søknader etter vedkommende lov med planer og planbehandling. Dette slås fast i *andre ledd*. *Tredje ledd* bestemmer at luftfartsmyndighetene i utgangspunktet ikke skal gi konsesjon dersom det omsøkte tiltaket er i strid med arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. Dette vil sikre at det ikke uten nærmere vurdering hos både planmyndighetene og luftfartsmyndighetene fattes motstridende vedtak. *Fjerde ledd* gir likevel adgang til å gi konsesjon i strid med en slik bindende arealplan, men da etter vurdering og samtykke fra kommunen. Kommunens samtykke vil da være uttrykk for at kommunen vil være innstilt på å foreta planendring eller vurdere muligheten for å dispensere slik at konsesjonstiltaket også blir forankret i kommunens plangrunnlag.

## **Lov 24. november 2000 nr. 82 om vassdrag og grunnvann.**

### § 22 fjerde ledd nytt annet punktum:

*Nytt annet punktum* slår fast at Olje- og energidepartementet kan bestemme at en endelig konsesjon til kraftproduksjonsanlegg uten videre skal ha virkning som en statlig arealplan. Bestemmelsen er tatt inn i plan- og bygningsloven § 6–4. Tilsvarende bestemmelser er tatt inn i energiloven og vassdragsreguleringsloven. Bakgrunnen for bestemmelsen er hensynet til å unngå unødvendige og forsinkende planprosesser med bakgrunn i at konsesjonsbehandlingen skal bestå.

Alle fordeler og ulemper avveies i en helhetlig vurdering under konsesjonsbehandlingen der lokale, regionale og nasjonale prioriteringer samt hensyn til grunneiere og andre private og allmenne interesser som blir berørt av tiltaket, inngår. Det inntas bestemmelse om at myndigheter med innsigelsesrett etter planloven også gis innsigelsesrett og utvidet klageadgang etter konsesjonslovgivningen. Konsesjonsbehandlingen av kraftproduksjonsanlegg ivaretar langt på veg kravene til saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Vedtak etter bestemmelsen kan ikke påklages, jf. plan- og bygningsloven § 6–4 annet punktum. Det vises til merknadene til § 6–4 for en nærmere beskrivelse av bestemmelsen.

Av bestemmelsens tredje ledd framgår at samlet planlegging av ulike tiltak innen ett vassdrag fortrinnsvis bør skje etter reglene i plan- og bygningsloven. Dette innebærer at både tiltakshavere og konsesjonsmyndighet må forholde seg til overordnede planer - som f.eks. regionale planer for småkraftverk og forvaltningsplaner etter vannforvaltningsforskriften - på samme måte som andre aktører og myndigheter i tråd med de rettsvirkninger slike planer har etter loven. Også kommunale planer gir føringer for hva som kan aksepteres av kommunen i et område. Kommunens synspunkter vil gi viktig informasjon til konsesjonsmyndigheten, enten de kommer i form av uttalelser til konsesjonssøknaden eller de er nedfelt i kommunale planer. Konsesjonsmyndigheten vil alltid søke å finne løsninger som ivaretar kommunens interesser i størst mulig grad. Bare i de særlige tilfelle der andre hensyn veier tyngre - ut fra en helhetlig samfunnsmessig vurdering - vil kommunens synspunkter kunne bli satt helt eller delvis til side.

### Merknad til § 24, nytt tredje ledd:

For kraftanlegg der NVE er konsesjonsmyndighet, se merknader under endringer i energiloven.

For kraftproduksjonsanlegg der Kongen er konsesjonsmyndighet, se merknader til endringer i vassdragsreguleringsloven.

## **Lov 17. juni 2005 nr. 101 om eideomsregistrering (matrikkelloven)**

I § 2 endres det geografiske virkeområdet slik at det blir det samme som for plan- og bygningsloven, det vil si ut til en nautisk mil utenfor grunnlinjene.

## VEDLEGG

### Vedlegg 1

#### **Lov 2008-06-27-71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen).**

Bestemmelser som trer i kraft fra 1. Juli 2009

#### **Første del: Alminnelig del**

#### **Kapittel 1. Fellesbestemmelser**

##### **§ 1-1. Lovens formål**

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

##### **§ 1-2. Lovens virkeområde**

Når ikke annet er bestemt, gjelder loven for hele landet, herunder vassdrag.

I sjøområder gjelder loven ut til én nautisk mil utenfor grunnlinjene.

Kongen kan bestemme at kapittel 14 skal gjelde for nærmere bestemte tiltak utenfor én nautisk mil utenfor grunnlinjene.

Kongen kan bestemme at loven helt eller delvis skal gjelde for Svalbard.

##### **§ 1-3. Tiltak som er unntatt fra loven**

Rørledninger i sjø for transport av petroleum omfattes ikke av loven.

For anlegg for overføring eller omforming av elektrisk energi som nevnt i energiloven § 3-1 tredje ledd gjelder bare kapittel 2 og 14.

#### **§ 1-4. Plan- og bygningsmyndighetenes oppgaver og andre myndigheters plikter overfor plan- og bygningsmyndighetene**

Plan- og bygningsmyndighetene skal utføre de oppgaver som de har etter denne lov med tilhørende forskrifter, herunder påse at plan- og bygningslovgivningen overholdes i kommunen.

Plan- og bygningsmyndighetene skal samarbeide med andre offentlige myndigheter som har interesse i saker etter plan- og bygningsloven og innhente uttalelse i spørsmål som hører under vedkommende myndighets saksområde.

Finner noen som utfører offentlig besiktigelse, forhold som er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, skal vedkommende snarest melde forholdet til plan- og bygningsmyndighetene.

#### **§ 1-5. Virkninger av planer**

Virkingen av vedtatt plan etter denne lov for videre planlegging, forvaltning og vedtak om virksomhet, utbygging og vern framgår av bestemmelsene for de enkelte plantypene, jf. §§ 6-3, 8-2, 8-5, 11-3, 11-6 og 12-4.

Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.

#### **§ 1-6. Tiltak**

Med tiltak etter loven menes oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.

Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også for tiltak som:

- a) kan forestås av tiltakshaver selv etter § 20-2
- b) ikke krever søknad og tillatelse etter § 20-3
- c) har unntak for søknadsplikt etter § 20-4.

#### **§ 1-7. Felles behandling av plan- og byggesak**

Søknad om rammetillatelse kan følge reguleringsplanforslaget og behandles sammen med planforslaget, jf. §§ 12-15 og 21-4.

#### **§ 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag**

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4.

For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.

### **§ 1-9. Forholdet til forvaltningsloven og klage**

Forvaltningsloven gjelder med de særlige bestemmelser som er gitt i denne loven.

Det kan i byggesaken ikke klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller ved dispensasjon, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt. Dersom det finnes hensiktsmessig, kan klagen realitetsbehandles i stedet for å avvises.

Berørt statlig organ, herunder Sametinget, regionalt organ og kommune kan påklage enkeltvedtak etter loven dersom vedtaket direkte berører vedkommende myndighets saksområde. Dette gjelder likevel ikke i plansaker der vedkommende myndighet er gitt anledning til å fremme innsigelse.

Enhver har rett til dokumentinnsyn etter offentleglova og miljøinformasjonsloven og har hos vedkommende myndighet krav på å gjøre seg kjent med alternative utkast til planer etter denne lov, herunder dokumenter som ligger til grunn for planutkastene med de unntak som følger av § 13 eller §§ 20 til 26 i offentleglova.

Departementet er klageinstans for enkeltvedtak etter denne lov.

Endret ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

## **Kapittel 2. Krav om kartgrunnlag, stedfestet informasjon mv.**

### **§ 2-1. Kart og stedfestet informasjon**

Kommunen skal sørge for at det foreligger et oppdatert offentlig kartgrunnlag for de formål som omhandles i loven. Staten skal stille til rådighet nasjonale kartdata for alle kommuner. Statlige, regionale og kommunale organer skal legge stedfestet informasjon til rette slik at informasjonen er lett tilgjengelig for bruk i plan- og byggesaksbehandlingen. Kartgrunnlaget skal også kunne nyttes til andre offentlige og private formål.

Kommunen kan kreve at den som fremmer planforslag eller søknad om tiltak, utarbeider kart når dette er nødvendig for å ta stilling til forslaget eller søknaden. Kommunen kan innarbeide slike kart i det offentlige kartgrunnlaget. Kommunen kan kreve at planforslag, søknad og kart leveres i digital form.

Kongen kan bestemme at det skal iverksettes landsomfattende eller lokale prosjekter for å samle, kontrollere, revidere eller supplere plan- og byggesaksinformasjon og det offentlige kartgrunnlaget. Kongen kan pålegge offentlige organer å gi de opplysninger som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet.

Departementet kan gi forskrift om kart og stedfestet informasjon.

## § 2-2. Kommunalt planregister

Kommunene skal ha et planregister som gir opplysninger om gjeldende arealplaner og andre bestemmelser som fastlegger hvordan arealene skal utnyttes.

Departementet kan gi forskrift om kommunalt planregister, herunder bruk av elektronisk planregister.

## Andre del: Plandel

### I. Innledende bestemmelser

#### Kapittel 3. Oppgaver og myndighet i planleggingen

##### § 3-1. Oppgaver og hensyn i planlegging etter loven

Innenfor rammen av § 1-1 skal planer etter denne lov:

- a) sette mål for den fysiske, miljømessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommuner og regioner, avklare samfunnsmessige behov og oppgaver, og angi hvordan oppgavene kan løses
- b) sikre jordressursene, kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljøer
- c) sikre naturgrunnet for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv
- d) legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling
- e) legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet
- f) fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet
- g) ta klimahensyn gjennom løsninger for energiforsyning og transport
- h) fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.

Planleggingen skal fremme helhet ved at sektorer, oppgaver og interesser i et område ses i sammenheng gjennom samordning og samarbeid om oppgaveløsning mellom sektormyndigheter og mellom statlige, regionale og kommunale organer, private organisasjoner og institusjoner, og allmennheten.

Planleggingen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig.

Planer skal bidra til å gjennomføre internasjonale konvensjoner og avtaler innenfor lovens virkeområde.

Vedtatte planer skal være et felles grunnlag for kommunal, regional, statlig og privat virksomhet i planområdet.

### **§ 3-2. Ansvar og bistand i planleggingen**

Ansvar for planlegging etter loven ligger til kommunestyrene, regionale planmyndigheter og Kongen, jf. §§ 3-3 til 3-7.

Offentlige organer og private har rett til å fremme planforslag etter reglene i §§ 3-7 og 12-3, jf. § 12-11.

Alle offentlige organer har rett og plikt til å delta i planleggingen når den berører deres sakfelt eller deres egne planer og vedtak og skal gi planleggingsmyndighetene informasjon som kan ha betydning for planleggingen. Dette gjelder også for Sametinget.

Fylkesmannen skal påse at kommunene oppfyller plikten til planlegging etter loven. Regional planmyndighet skal veilede og bistå kommunene i deres planleggingsoppgaver.

### **§ 3-3. Kommunens planoppgaver og planleggingsmyndighet**

Kommunal planlegging har til formål å legge til rette for utvikling og samordnet oppgaveløsning i kommunen gjennom forvaltning av arealene og naturressursene i kommunen, og ved å gi grunnlag for gjennomføring av kommunal, regional, statlig og privat virksomhet.

Kommunestyret selv har ledelsen av den kommunale planleggingen og skal sørge for at plan- og bygningslovgivningen følges i kommunen. Kommunestyret skal vedta kommunal planstrategi, kommuneplan og reguleringsplan. Kommunen organiserer arbeidet med den kommunale planleggingen etter kapittel 10 til 12 og oppretter de utvalg og treffer de tiltak som finnes nødvendig for gjennomføring av planleggingen.

Kommunestyret skal sørge for å etablere en særskilt ordning for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen.

Kommunestyret skal sikre at kommunen har tilgang til nødvendig planfaglig kompetanse.

### **§ 3-4. Regionens planoppgaver og planleggingsmyndighet**

Regional planlegging har til formål å stimulere den fysiske, miljømessige, helsemessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i en region.

Regional planmyndighet har ansvaret for og ledelsen av arbeidet med regional planstrategi, regionale planer og regional planbestemmelse etter reglene i kapittel 7 og 8. Regional planmyndighets kompetanse til å vedta regional plan kan ikke overføres eller delegeres til annet organ.

Regional planmyndighet skal sørge for å ha tilgang til nødvendig planfaglig kompetanse for utarbeiding og behandling av planer og planfaglig veiledningsvirksomhet etter loven.

Fylkestinget er regional planmyndighet.

### **§ 3-5. Statlige planoppgaver og planleggingsmyndighet**

Statlige planretningslinjer og planvedtak har til formål å ivareta nasjonale eller regionale interesser i planleggingen. Dette omfatter nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser og statlig arealplan.

Kongen har ansvaret for og ledelsen av planleggingsvirksomheten på nasjonalt nivå.



Departementet har det administrative hovedansvaret for statens planleggingsoppgaver etter loven og skal arbeide for at de vedtak som treffes nasjonalt blir fulgt opp i den regionale og kommunale planleggingen.

Departementet skal føre tilsyn med at plikten til regional planlegging i medhold av denne lov blir overholdt.

### **§ 3-6. Felles planleggingsoppgaver**

Statlig og regional myndighet kan starte arbeid med planer etter denne lov på områder der staten, regional planmyndighet og kommunene sammen har ansvar for å løse planoppgaver av regional eller nasjonal betydning, herunder samordnet areal- og transportplanlegging, planlegging av større sammenhengende natur- og friluftsområder omkring byer og tettsteder, samordnet vannplanlegging og kystzoneplanlegging.

Kongen fastsetter ved forskrift hvilke oppgaver, områder og myndigheter dette gjelder, herunder at det til planer for større sammenhengende natur- og friluftsområder omkring byer og tettsteder kan fastsettes felles planbestemmelser om utøvelse av næringsvirksomhet og om ferdsel.

### **§ 3-7. Overføring av planforberedelse til statlig eller regional myndighet**

Etter nærmere avtale mellom partene kan statlig eller regional myndighet helt eller delvis overta de oppgavene planadministrasjonen i kommunen og regional planmyndighet har med å organisere planarbeidet og utarbeide planforslag.

Oppnås ikke enighet mellom vedkommende myndighet og kommunen eller regional planmyndighet om organisering av planarbeidet, treffer departementet avgjørelsen.

Myndigheter med ansvar for større samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan etter samråd med planmyndigheten utarbeide og fremme forslag til arealplan for slike tiltak og beslutte å legge slike planer ut til offentlig ettersyn etter bestemmelsene for vedkommende plantype. Gjeldende kommunale eller regionale planstrategier skal vurderes i forbindelse med planarbeidet.

For planleggingen gjelder for øvrig de vanlige regler om behandling og rettsvirkning av vedkommende plantype.

## **Kapittel 4. Generelle utredningskrav**

### **§ 4-1. Planprogram**

For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.

Dersom berørte regionale og statlige myndigheter på grunnlag av forslag til planprogram vurderer at planen kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale hensyn, skal dette framgå av uttalelsen til forslaget til planprogram.

Dersom planen får vesentlige miljøvirkninger i en annen stat, skal planmyndigheten sende forslag til program for planarbeidet til berørte myndigheter i denne staten til uttalelse.

#### **§ 4-2. Planbeskrivelse og konsekvensutredning**

Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse - konsekvensutredning - av planens virkninger for miljø og samfunn.

Kongen kan gi forskrift om planprogram, planbeskrivelse og konsekvensutredninger, herunder om behandling av planer med grenseoverskridende virkninger.

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

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap.

Kongen kan gi forskrift om risiko- og sårbarhetsanalyser.

### **Kapittel 5. Medvirkning i planleggingen**

#### **§ 5-1. Medvirkning**

Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private.

Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte.

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

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

Når loven her bestemmer at et forslag skal legges ut til offentlig ettersyn, skal minst ett eksemplar av forslaget være lett tilgjengelig for alle, slik at enhver kan sette seg inn i det. Ved kunngjøring av planutkast skal det gjøres oppmerksom på om det foreligger alternative utkast til planen som ikke har vært eller vil bli kunngjort. Det skal i tilfelle også opplyses at de er tilgjengelige på planmyndighetens kontor.

Det skal legges til rette for elektronisk presentasjon og dialog i alle faser av planprosessen.

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

### **§ 5-3. Regionalt planforum**

I hver region bør det være et regionalt planforum. I planforumet skal statlige, regionale og kommunale interesser klarlegges og søkes samordnet i forbindelse med arbeidet med regionale og kommunale planer.

Regional planmyndighet oppretter regionalt planforum. Statlige og regionale organer og kommuner som er berørt av den aktuelle sak, skal delta. Andre representanter for berørte interesser kan inviteres til å delta i planforumets møter.

Regional planmyndighet har ansvar for planforumets ledelse og sekretariat.

### **§ 5-4. Myndighet til å fremme innsigelse til planforslag**

Berørt statlig og regionalt organ kan fremme innsigelse til forslag til kommuneplanens arealdel og reguleringsplan i spørsmål som er av nasjonal eller vesentlig regional betydning, eller som av andre grunner er av vesentlig betydning for vedkommende organs saksområde.

Andre kommuner kan fremme innsigelse mot forslag til slike planer i spørsmål som er av vesentlig betydning for kommunens innbyggere, for næringslivet eller natur- eller kulturmiljøet i kommunen, eller for kommunens egen virksomhet eller planlegging.

Sametinget kan fremme innsigelse mot slike planer i spørsmål som er av vesentlig betydning for samisk kultur eller næringsutøvelse.

Dersom planforslaget er i strid med bestemmelser i loven, forskrift, statlig planretningslinje, statlig eller regional planbestemmelse, eller overordnet plan, kan det fremmes innsigelse.

Innsigelse skal fremmes så tidlig som mulig og senest innen den frist som er fastsatt for høringen av planforslaget. Innsigelse skal begrunnes.

### **§ 5-5. Begrensning i adgangen til å fremme innsigelse**

Det kan ikke fremmes ny innsigelse mot forhold fastsatt i formål og bestemmelser som det tidligere har vært fremmet innsigelse mot, og som har blitt avgjort i løpet av de ti foregående år. Det kan heller ikke fremmes innsigelse mot forhold i plansak som det kunne ha vært fremmet innsigelse mot i forbindelse med en tidligere plan om samme forhold vedtatt i løpet av de ti foregående år. Dersom kommunen og innsigelsesorganet er uenig om adgangen til å fremme innsigelse etter denne bestemmelsen er avskåret, avgjør departementet spørsmålet.

I tilfeller som nevnt i første ledd tredje punktum får kommunens planvedtak først virkning når departementet har avgjort at innsigelsesadgangen er avskåret. Dersom departementet finner at innsigelsesadgangen er i behold, behandles saken videre på vanlig måte.

Retten til å fremme innsigelse bortfaller dersom kravet til deltakelse i planprosessen etter § 3-2 tredje ledd ikke er oppfylt, forutsatt at planmyndigheten har oppfylt sin varslingsplikt og kravene til varsling for vedkommende plantype.

### **§ 5-6. Mekling og avgjørelse av departementet**

Finner kommunen ikke å kunne ta hensyn til innsigelsen, skal det ordinært foretas mekling mellom partene. Dersom enighet ikke oppnås, treffer kommunen planvedtak og sender planen og innsigelsen, med meklerens tilråding, til departementet. Departementet avgjør om innsigelsen skal tas til følge og planen endres.

Kongen avgjør hvem som skal være mekler.

## **II. Nasjonale planoppgaver**

### **Kapittel 6. Statlige planretningslinjer og planvedtak**

#### **§ 6-1. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging**

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

#### **§ 6-2. Statlige planretningslinjer**

Kongen kan gi statlige planretningslinjer for landet som helhet eller for et geografisk avgrenset område.

Statlige planretningslinjer skal legges til grunn ved:

- a) statlig, regional og kommunal planlegging etter loven her,
- b) enkeltvedtak som statlige, regionale og kommunale organer treffer etter loven her eller annen lovgivning.

Forslag til statlige planretningslinjer skal sendes på høring med seks ukers frist for uttalelse før de vedtas.

Departementet skal gjøre statlige planretningslinjer kjent for alle berørte offentlige organer, interesserte organisasjoner og institusjoner, og allmennheten.

#### **§ 6-3. Statlige planbestemmelser**

Når det er nødvendig for å ivareta nasjonale eller regionale interesser, kan Kongen etter samråd med de berørte kommuner og regionale planmyndigheter for et tidsrom av inntil ti år nedlegge forbud mot at det innenfor nærmere avgrensede geografiske områder, eller i hele landet, blir iverksatt særskilt angitte bygge- eller anleggstiltak uten samtykke av departementet, eller bestemme at slike tiltak uten slikt samtykke bare kan iverksettes i samsvar med bindende arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan etter denne lov. Kongen kan forlenge forbudet med fem år av gangen.

Før vedtak fattes, skal forslag til bestemmelse sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i de berørte kommuner med seks ukers frist for uttalelse, og gjøres tilgjengelig gjennom minst én avis som er alminnelig lest på stedet og elektroniske medier.

Statlige planbestemmelser skal etter vedtak kunngjøres i Norsk Lovtidend og gjøres kjent for alle berørte offentlige organer, interesserte organisasjoner og institusjoner, og allmennheten.

#### **§ 6-4. Statlig arealplan**

Når gjennomføringen av viktige statlige eller regionale utbyggings-, anleggs- eller vernetiltak gjør det nødvendig, eller når andre samfunnsmessige hensyn tilsier det, kan departementet henstille til vedkommende kommune om å utarbeide arealdel til kommuneplan eller reguleringsplan etter lovens kapittel 11 og 12.

På samme vilkår kan departementet selv utarbeide og vedta slik plan. Departementet trer da inn i myndigheten til kommunestyret. Vedkommende kommune plikter å gi departementet nødvendig bistand i arbeidet.

Departementet kan i den enkelte sak bestemme at endelig konsesjon til kraftproduksjonsanlegg etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven uten videre skal ha virkning som statlig arealplan. Departementets vedtak etter dette ledd kan ikke påklages.

### **III. Regional planlegging**

#### **Kapittel 7. Regional planstrategi**

##### **§ 7-1. Regional planstrategi**

Regional planmyndighet skal minst én gang i hver valgperiode, og senest innen ett år etter konstituering, utarbeide en regional planstrategi i samarbeid med kommuner, statlige organer, organisasjoner og institusjoner som blir berørt av planarbeidet.

Planstrategien skal redegjøre for viktige regionale utviklingstrekk og utfordringer, vurdere langsiktige utviklingsmuligheter og ta stilling til hvilke spørsmål som skal tas opp gjennom videre regional planlegging.

Den regionale planstrategien skal inneholde en oversikt over hvordan de prioriterte planoppgavene skal følges opp og opplegget for medvirkning i planarbeidet.

Kongen kan gi forskrift om innholdet i og opplegget for de enkelte delene av den regionale planleggingen.

##### **§ 7-2. Behandling og virkning av regional planstrategi**

Forslag til regional planstrategi sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Fristen for å komme med uttalelse skal være minst seks uker. Planstrategien vedtas av regional planmyndighet.

Når regional planstrategi er vedtatt av regional planmyndighet, legges den fram for Kongen til godkjenning. Ved godkjenningen kan Kongen, etter drøfting med regional planmyndighet, vedta de endringer som finnes påkrevd ut fra hensynet til nasjonale interesser.

Statlige og regionale organer og kommunene skal legge den regionale planstrategien til grunn for det videre planarbeidet i regionen.

#### **Kapittel 8. Regional plan og planbestemmelse**

##### **§ 8-1. Regional plan**

Regional planmyndighet skal utarbeide regionale planer for de spørsmål som er fastsatt i den regionale planstrategien.

Kongen kan gi pålegg om å utarbeide regional plan for bestemte virksomhetsfelt, tema eller geografiske områder og gjennom forskrift fastsette nærmere bestemmelser om innhold, organisering og om planen skal godkjennes av Kongen.

Til regional plan skal det utarbeides et handlingsprogram for gjennomføring av planen.

Handlingsprogrammet skal vedtas av regional planmyndighet og rulleres årlig.

### **§ 8-2. Virkning av regional plan**

Regional plan skal legges til grunn for regionale organers virksomhet og for kommunal og statlig planlegging og virksomhet i regionen.

### **§ 8-3. Utarbeiding av regional plan**

Ved utarbeiding av regional plan skal regional planmyndighet samarbeide med berørte offentlige myndigheter og organisasjoner. Statlige organer og kommuner har rett og plikt til å delta i planleggingen når den berører deres virkeområde eller egne planer og vedtak.

Regional planmyndighet utarbeider forslag til planprogram i samarbeid med berørte kommuner og statlige myndigheter, jf. § 4-1. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med minst seks ukers frist. Planprogrammet fastsettes av regional planmyndighet.

Forslag til regional plan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med minst seks ukers frist. Regionale planer med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging skal inneholde en særskilt vurdering og beskrivelse av planens virkninger for miljø og samfunn, jf. § 4-2 andre ledd.

### **§ 8-4. Vedtak av regional plan**

Regional plan vedtas med endelig virkning av regional planmyndighet dersom saken ikke bringes inn for departementet etter bestemmelsen i andre ledd, eller annet følger av forskrift til § 8-1 andre ledd. Kommunene, fylkesmannen og berørte statlige organer skal underrettes om vedtaket. Et eksemplar av planen sendes til departementene til orientering.

Dersom statlig organ av hensyn til nasjonale eller statlige interesser på vedkommendes ansvarsområde, eller kommune som blir direkte berørt av planen, har vesentlige innvendinger mot planens mål eller retningslinjer, kan de kreve at saken bringes inn for departementet, som kan gjøre de endringer som finnes påkrevd. Tilsvarende gjelder ved vedtak av regional planbestemmelse etter § 8-5.

Selv om saken ikke bringes inn for departementet etter foregående ledd, kan departementet, etter at regional planmyndighet er gitt høve til å uttale seg, foreta endringer i planen ut fra nasjonale interesser. Regional planmyndighet må være underrettet om at planen vil bli endret innen tre måneder etter at departementet har mottatt den.

### **§ 8-5. Regional planbestemmelse**

Regional planmyndighet kan fastsette regional planbestemmelse knyttet til retningslinjer for arealbruk i en regional plan som skal ivareta nasjonale eller regionale hensyn og interesser. Bestemmelsen kan fastsette at det for et tidsrom av inntil ti år nedlegges forbud mot at det blir iverksatt særskilt angitte bygge- eller anleggstiltak uten samtykke innenfor nærmere avgrensede geografiske områder, eller bestemme at slike tiltak uten slikt samtykke bare kan iverksettes i samsvar med godkjent arealplan etter denne lov.

Forslag om regional planbestemmelse skal utarbeides og behandles i samsvar med reglene i §§ 8-3 og 8-4, og kan fremmes i forbindelse med utarbeiding av en regional plan.

Regional planmyndighet kan, etter samråd med fylkesmannen og berørte kommuner, forlenge forbudet med fem år av gangen.

Samtykke til å iverksette tiltak som omfattes av regional planbestemmelse kan gis av regional planmyndighet etter samråd med fylkesmannen og berørte kommuner.

Regional planbestemmelse skal kunngjøres i Norsk Lovtidend og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Et eksemplar av planbestemmelsen skal sendes til departementet, fylkesmannen og berørte kommuner og statlige myndigheter.

## **Kapittel 9. Interkommunalt plansamarbeid**

### **§ 9-1. Interkommunalt plansamarbeid**

To eller flere kommuner bør samarbeide om planlegging etter denne lov når det er hensiktsmessig å samordne planleggingen over kommunegrenser. Samarbeidet kan omfatte alle kommunale plantyper.

Interkommunalt plansamarbeid kan igangsettes som gjennomføring av regional planstrategi. Regional planmyndighet eller statlige myndigheter kan anmode kommunene om å innlede et slikt samarbeid når det anses nødvendig for å ivareta hensyn og løse oppgaver som går ut over den enkelte kommune.

Når det anses nødvendig for å ivareta og løse nasjonale og viktige regionale hensyn og oppgaver, kan departementet pålegge kommuner å inngå i et slikt plansamarbeid. Herunder kan det bestemme organisering av plansamarbeidet, om hvilke oppgaver samarbeidet skal gjelde og om hvilket geografisk område det skal omfatte. Før slike bestemmelser gis, skal vedkommende kommuner ha hatt anledning til å uttale seg.

### **§ 9-2. Organisering**

Planarbeidet ledes av et styre med samme antall representanter fra hver kommune, med mindre kommunene er enige om noe annet. Med mindre annet er vedtatt av kommunene, fastsetter styret selv regler for sitt arbeid og organiserer planarbeidet slik det finner det hensiktsmessig.

Kongen kan i forskrift gi bestemmelser om organisering av interkommunalt plansamarbeid.

### **§ 9-3. Planprosess og planinnhold**

For planprosess og innhold i planene gjelder reglene for vedkommende plantype, jf. kapittel 11 og 12. Hver kommune har ansvar for at saksbehandlingsreglene følges innenfor sitt område.

De deltakende kommuner kan overføre til styret den myndighet til å treffe vedtak om planprosessen som etter loven er lagt til kommunen.

Hvert kommunestyre treffer endelig planvedtak for sitt område.

#### **§ 9-4. Overføring til regional plan**

Et flertall av kommunene kan til enhver tid anmode regional planmyndighet om å ta over planarbeidet som regional plan, på grunnlag av det planarbeidet som er utført.

Regional planmyndighet og statlig myndighet kan anmode kommunene om at arbeidet føres videre som regional plan når det anses nødvendig for å ivareta hensyn og løse oppgaver som går ut over den enkelte kommune. Et flertall av kommunene kan samtykke i dette.

Departementet kan bestemme at planarbeidet skal føres videre som regional plan. Før slikt vedtak treffes, skal kommunene ha fått anledning til å uttale seg.

#### **§ 9-5. Uenighet**

Er kommunene uenige om innholdet i et samlet planforslag, kan styret eller den enkelte kommune anmode fylkesmannen eller regional planmyndighet om å mekle.

En kommune kan med tre måneders skriftlig varsel tre ut av plansamarbeidet. De øvrige kommunene kan fortsette plansamarbeidet for det området de dekker.

Departementet kan pålegge den enkelte kommune fortsatt å delta i samarbeidet.

#### **§ 9-6. Gjennomføring og endring**

Partene i et interkommunalt plansamarbeid bør inngå avtale om gjennomføring av planer som er vedtatt på grunnlag av slikt samarbeid, når det er behov for samordning av bruk av virkemidler for gjennomføring.

Dersom en kommune eller regional planmyndighet ensidig ønsker å endre en plan etter kapitlet her, skal de øvrige deltakende og berørte parter få skriftlig varsel om dette før planarbeidet starter.

#### **§ 9-7. Plansamarbeid mellom regioner og kommuner**

Reglene i dette kapittel gjelder tilsvarende for plansamarbeid mellom en eller flere regioner og en eller flere kommuner.

Departementet kan pålegge slikt plansamarbeid når det er nødvendig for å løse planleggingsoppgaver for større områder under ett. Herunder kan departementet gi bestemmelser om formålet med samarbeidet, hvilke oppgaver samarbeidet skal gjelde, hvilket geografisk område det skal omfatte, organisering av nødvendige samarbeidsorganer, og statens medvirkning. Før slike bestemmelser gis, skal vedkommende regioner og kommuner ha hatt anledning til å uttale seg.

### **IV. Kommunal planlegging**

#### **Kapittel 10. Kommunal planstrategi**

##### **§ 10-1. Kommunal planstrategi**

Kommunestyret skal minst én gang i hver valgperiode, og senest innen ett år etter konstituering, utarbeide og vedta en kommunal planstrategi. Planstrategien bør omfatte en drøfting av kommunens strategiske valg knyttet til samfunnsutvikling, herunder langsiktig arealbruk, miljøutfordringer, sektorenes virksomhet og en vurdering av kommunens planbehov i valgperioden.



Kommunen skal i arbeidet med kommunal planstrategi innhente synspunkter fra statlige og regionale organer og nabokommuner. Kommunen bør også legge opp til bred medvirkning og allmenn debatt som grunnlag for behandlingen. Forslag til vedtak i kommunestyret skal gjøres offentlig minst 30 dager før kommunestyrets behandling.

Ved behandlingen skal kommunestyret ta stilling til om gjeldende kommuneplan eller deler av denne skal revideres, eller om planen skal videreføres uten endringer. Kommunestyret kan herunder ta stilling til om det er behov for å igangsette arbeid med nye arealplaner i valgperioden, eller om gjeldende planer bør revideres eller oppheves.

Utarbeiding og behandling av kommunal planstrategi kan slås sammen med og være del av oppstart av arbeidet med kommuneplanen, jf. kapittel 11.

## **Kapittel 11. Kommuneplan**

### **§ 11-1. Kommuneplan**

Kommunen skal ha en samlet kommuneplan som omfatter samfunnsdel med handlingsdel og arealdel.

Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen. Den skal ta utgangspunkt i den kommunale planstrategien og legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn.

Det kan utarbeides kommunedelplan for bestemte områder, temaer eller virksomhetsområder.

Kommuneplanen skal ha en handlingsdel som angir hvordan planen skal følges opp de fire påfølgende år eller mer, og revideres årlig. Økonomiplanen etter kommuneloven § 44 kan inngå i handlingsdelen.

Kongen kan gi forskrift om:

- a) innhold i generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel, jf. § 11-9
- b) underformål av arealformål, jf. §§ 11-7 og 12-5
- c) behandling av kommuneplanen, jf. §§ 11-12 til 11-17
- d) samordnet gjennomføring av samfunnsdelen av kommuneplan og økonomiplan etter kommuneloven, jf. §§ 11-2 til 11-12.

### **§ 11-2. Kommuneplanens samfunnsdel**

Kommuneplanens samfunnsdel skal ta stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon. Den bør inneholde en beskrivelse og vurdering av alternative strategier for utviklingen i kommunen.

Kommuneplanens samfunnsdel skal være grunnlag for sektorenes planer og virksomhet i kommunen. Den skal gi retningslinjer for hvordan kommunens egne mål og strategier skal gjennomføres i kommunal virksomhet og ved medvirkning fra andre offentlige organer og private.

Kommunedelplaner for temaer eller virksomhetsområder skal ha en handlingsdel som angir hvordan planen skal følges opp de fire påfølgende år eller mer. Handlingsdelen skal revideres årlig.

For utarbeiding og vedtak av kommuneplanens samfunnsdel gjelder §§ 11-12 til 11-15.

### **§ 11-3. Virkningen av kommuneplanens samfunnsdel**

Kommuneplanens samfunnsdel skal legges til grunn for kommunens egen virksomhet og for statens og regionale myndigheters virksomhet i kommunen.

Kommuneplanens handlingsdel gir grunnlag for kommunens prioritering av ressurser, planleggings- og samarbeidsoppgaver og konkretiserer tiltakene innenfor kommunens økonomiske rammer.

### **§ 11-4. Revisjon av kommuneplanens samfunnsdel og kommunedelplan og rullering av handlingsdel**

Ved revisjon av kommuneplanens samfunnsdel og kommunedelplaner gjelder bestemmelsene om kommunal planstrategi, jf. § 10-1, og om behandling av kommuneplan, jf. §§ 11-12 til 11-15.

For den årlige rullering av kommuneplanens handlingsdel, jf. § 11-1, skal kommunen innhente synspunkter fra berørte statlige og regionale organer og andre som har ansvar for gjennomføring av tiltak i handlingsdelen. Forslag til vedtak i kommunestyret skal gjøres offentlig minst 30 dager før kommunestyrets behandling.

### **§ 11-5. Kommuneplanens arealdel**

Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Det kan utarbeides arealplaner for deler av kommunens område.

Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivaretatt.

Plankartet skal i nødvendig utstrekning vise hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealer.

Kommunen kan etter vurdering av eget behov detaljere kommuneplanens arealdel for hele eller deler av kommunens område med nærmere angitte underformål for arealbruk, hensynssoner og bestemmelser, jf. §§ 11-7 til 11-11.

### **§ 11-6. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel**

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 11-16.

Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. § 12-1 andre ledd, skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved foreståelsen av tiltak etter reglene i § 20-1 første ledd bokstav a til m, jf. §§ 20-2 og 20-3.

### § 11-7. Arealformål i kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise arealformål som er angitt i nr. 1 til 6. Hovedformålene kan etter behov inndeles i angitte underformål.

Arealformål:

#### 1. Bebyggelse og anlegg.

Underformål:

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

#### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Underformål:

veg, bane, lufthavn, havn, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, traseer for teknisk infrastruktur.

#### 3. Grønnstruktur.

Underformål:

naturområder, turdrag, friområder og parker.

#### 4. Forsvaret.

Underformål:

ulike typer militære formål.

#### 5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift.

Underformål:

- a) areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,
- b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv., jf. § 11-11 nr. 2.

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

Underformål:

ferdsel, farleder, fiske, akvakultur, drikkevann, natur- og friluftsområder hver for seg eller i kombinasjon.

I områder hvor arealplanen bare angir hovedformål for arealbruk, skal det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser som klargjør vilkårene for bruk og vern av arealene, jf. §§ 11-9 til 11-11.

### § 11-8. Hensynssoner

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Hensyn og forhold som inngår i andre ledd bokstav a til f, skal markeres i arealdelen som hensynssoner med tilhørende retningslinjer og bestemmelser. Det kan angis flere soner for samme areal.

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

Det kan fastsettes følgende hensynssoner:

- a) Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko.

Det kan gis bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for tiltak og/eller virksomheter, jf. § 1-6, innenfor sonen.

- b) Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur.

Det kan gis bestemmelser om krav til infrastruktur i et utbyggingsområde, både som forbud eller påbud med hjemmel i § 11-9 nr. 3 og nr. 4.

- c) Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse.

For randsonen til nasjonalparker og landskapsvernområder kan det, samtidig med fastsetting av verneforskrift for nytt verneområde eller revisjon av verneforskrift eller forvaltningsplan for etablerte verneområder, fastsettes bestemmelser for å hindre vesentlig forringelse av verneverdiene i verneområdet.

Det kan gis retningslinjer om begrensninger av virksomhet og vilkår for tiltak for å ivareta interessen i sonen.

Det kan gis retningslinjer om hvilke hensyn som skal vektlegges ved praktisering av annen lovgivning så langt kommunen er tillagt myndighet etter vedkommende lov.

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

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

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

Bestemmelser til denne sonen kan fastsette at flere eiendommer i et område skal undergis felles planlegging og at det skal brukes særskilte gjennomføringsvirkemidler. Det kan også gis bestemmelser med hjemmel i § 11-9 nr. 3.

- f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

### **§ 11-9. Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel**

Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om:

1. krav om reguleringsplan for visse arealer eller for visse tiltak, herunder at det skal foreligge områderegulering før detaljregulering kan vedtas,
2. innholdet i utbyggingsavtaler, jf. § 17-2,
3. krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, veg og annen transport i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak, herunder forbud mot eller påbud om slike løsninger, og krav til det enkelte anlegg, jf. § 18-1. Det kan også gis bestemmelse om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse, jf. § 27-5,
4. rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen,

5. byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter § 28-7 og utnytting av boligmassen etter § 31-6,
6. miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg,
7. hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø,
8. forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder bestemmelser om miljøoppfølging og -overvåking.

**§ 11-10. Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4**

Til arealformål nr. 1, 2, 3 og 4 i § 11-7 kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om:

1. at mindre utbyggingstiltak ikke krever ytterligere plan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivare tatt,
2. fysisk utforming av anlegg,
3. hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal,
4. lokalisering, bruk og strenghetsklasser for avkjørsler til veg,
5. i hvilke områder Forsvaret i medhold av § 20-4 selv kan fatte vedtak om virksomhet, bygg og anlegg.

**§ 11-11. Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6**

Til arealformålene nr. 5 og 6 i § 11-7 kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om:

1. omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift som nevnt i § 11-7 første ledd nr. 5,
2. at spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvis søknader eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen,
3. bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn,
4. å tillate nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs,
5. at det for områder inntil 100 meter langs vassdrag skal være forbudt å sette i verk bestemt angitte bygge- og anleggstiltak. I slikt område kan det også gis bestemmelser for å sikre eller opprettholde kantvegetasjon, og for å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen,
6. ferdsel i områder med spesielle vernehensyn og på sjøen,
7. hvilke artsgrupper eller arter av akvakultur som enkeltvis eller i kombinasjon kan

etableres.

### **§ 11-12. Oppstart av arbeid med kommuneplan**

Kommuneplanen kan utarbeides samlet eller for samfunnsdel og kommuneplanens arealdel hver for seg, jf. §§ 11-2 og 11-5.

Når planarbeid, herunder revisjon av plan, igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles om formål og viktige problemstillinger for planarbeidet. Det skal alltid kunngjøres en melding om dette i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom elektroniske medier.

### **§ 11-13. Utarbeiding av planprogram**

For kommuneplan skal det utarbeides planprogram etter reglene i § 4-1. Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsel om oppstart og kunngjøring av planarbeidet og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Fristen for å gi uttalelse skal være minst seks uker.

Planprogrammet fastsettes av kommunestyret. Kommunestyret kan delegere myndigheten i samsvar med kommunelovens regler. Kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging skal inneholde en særskilt vurdering og beskrivelse av planens virkninger for miljø og samfunn, jf. § 4-2 andre ledd.

### **§ 11-14. Høring av planforslag**

Forslag til kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Fristen for å gi uttalelse og eventuelt å fremme innsigelse til kommuneplanens arealdel skal være minst seks uker.

Av saksframlegget skal det framgå hvordan virkningene av planen og innkomne uttalelser til planforslaget har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt ved vedtaket. Det skal også framgå hvordan planen ivaretar nasjonale og regionale hensyn.

### **§ 11-15. Vedtak av kommuneplan**

Kommunestyret selv vedtar kommuneplanen. Dersom kommunestyret vil treffe vedtak om kommuneplanens arealdel som medfører en bruk av arealer som ikke har vært gjenstand for høring under planbehandlingen, må de deler av planen som ønskes endret, tas opp til ny behandling.

Planen skal kunngjøres og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Et eksemplar av planen skal sendes til departementet, fylkesmannen, regional planmyndighet og berørte statlige myndigheter.

Kommunestyrets vedtak om kommuneplan kan ikke påklages.

### **§ 11-16. Innsigelse og vedtak av departementet**

For innsigelse til kommuneplanens arealdel gjelder §§ 5-4 til 5-6. Dersom innsigelsen knytter seg til klart avgrensede deler av planen, kan kommunestyret likevel vedta at de øvrige delene av kommuneplanens arealdel skal ha rettsvirkning.

Departementet avgjør om innsigelsen skal tas til følge og kan i den forbindelse gjøre de endringer i kommuneplanens arealdel som finnes påkrevd.

Departementet kan, selv om det ikke er reist innsigelse, oppheve hele eller deler av planen eller gjøre de endringer som finnes påkrevd, dersom den strider mot nasjonale interesser eller regional plan. Kommunen skal ha fått mulighet til å uttale seg før departementet treffer vedtak. Kommunen må innen tre måneder etter at departementet har mottatt den være underrettet om at planen kan bli endret.

Departementets vedtak kan ikke påklages.

#### **§ 11-17. Endring og oppheving av kommuneplanens arealdel**

For endring og oppheving av planen gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegerer myndighet til å vedta mindre endringer i planen i samsvar med kommunelovens regler. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter. Jf. for øvrig § 1-9.

#### **§ 11-18. Begrensning i adgangen til å endre deler av kommuneplanens arealdel**

Når nasjonale eller viktige regionale eller kommunale hensyn tilsier det, kan Kongen bestemme at nærmere angitte deler av arealdelen ikke skal kunne endres eller oppheves innen en nærmere angitt tidsramme uten etter samtykke av departementet. Slikt vedtak må treffes innen tolv uker etter at departementet har mottatt planen.

### **Kapittel 12. Reguleringsplan**

#### **§ 12-1. Reguleringsplan**

Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser.

Kommunestyret skal sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, samt der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser.

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Tillatelse etter § 20-1, jf. § 21-4 for slike tiltak, kan ikke gis før det foreligger reguleringsplan. Krav til reguleringsplan gjelder ikke for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven.

Reguleringsplan kan utarbeides som områderegulering, jf. § 12-2, eller detaljregulering, jf. § 12-3.

Reguleringsplan kan utarbeides i sammenheng med kommuneplanens arealdel eller som egen planprosess.

Kongen kan i forskrift fastsette tekniske kvalitetskrav til reguleringsplan og gi nærmere bestemmelser om inndelingen av arealformål, planbestemmelser og behandling av reguleringsplan.

### **§ 12-2. Områderegulering**

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

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

For områderegulering som innebærer vesentlige endringer av vedtatt kommuneplan gjelder § 4-2 andre ledd.

### **§ 12-3. Detaljregulering**

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

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

Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. Ved vesentlige avvik gjelder kravene i § 4-2 andre ledd.

Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige.

### **§ 12-4. Rettsvirkning av reguleringsplan**

En reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 12-13.

Tiltak etter § 1-6 første ledd, herunder bruksendring etter § 31-2, jf. også § 1-6 andre ledd, må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

Reguleringsplan skal følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved forståelsen av tiltak etter § 20-1 første ledd bokstav a til m, jf. §§ 20-2 og 20-3.

Reguleringsplan er grunnlag for ekspropriasjon etter reglene i kapittel 16.

Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest fem år etter vedtak av planen, kan tillatelsen til gjennomføring av planen ikke gis uten nytt planvedtak. Etter søknad fra tiltakshavere kan planvedtaket forlenges med inntil to år av gangen. Der det innenfor fristen på fem år med eventuell(e) forlengelse(r) er gitt rammetillatelse for et tiltak, gjelder fristen på tre år etter § 21-9 for tiltaket.

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

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

I nødvendig utstrekning angis områder for:



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

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

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

#### **§ 12-7. Bestemmelser i reguleringsplan**

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

1. utforming, herunder estetiske krav, og bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet,
2. vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, eller forbud mot former for bruk, herunder byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet,
3. grenseverdier for tillatt forurensning og andre krav til miljøkvalitet i planområdet, samt tiltak og krav til ny og pågående virksomhet i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet for å forebygge eller begrense forurensning,
4. funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer, herunder krav for å sikre hensynet til helse, miljø, sikkerhet, universell utforming og barns særlige behov for leke-

og uteoppholdsareal,

5. antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov,
6. bestemmelser for å sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør, samt sikre naturtyper og annen verdifull natur,
7. trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser for bil og sykkelparkering, herunder øvre og nedre grense for parkeringsdekning,
8. krav om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse, jf. § 27-5,
9. retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak innenfor arealformålene nr. 3, 5 og 6 i § 12-5,
10. krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, helse- og sosialtjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er tilstrekkelig etablert,
11. krav om detaljregulering for deler av planområdet eller bestemte typer av tiltak, og retningslinjer for slik plan,
12. krav om nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen, samt undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre virkninger for miljø, helse, sikkerhet, tilgjengelighet for alle, og andre samfunnsinteresser, ved gjennomføring av planen og enkelttiltak i denne,
13. krav om fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor planområdet i henhold til jordskifteloven § 2 bokstav h, jf. § 5 andre ledd,
14. hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal.

#### **§ 12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid**

Når planarbeidet igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles. Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet.

Forslagsstilleren skal alltid kunngjøre en melding om oppstart av planarbeidet i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom elektroniske medier. Registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer til planområdet, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om at planarbeidet tas opp.

Ved varsel om oppstart og kunngjøring skal avgrensningen av planområdet angis.

#### **§ 12-9. Behandling av planprogram for planer med vesentlige virkninger**

For planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides planprogram etter reglene i § 4-1. Planprogram kan unnlates for nærmere bestemte reguleringsplaner når disse er i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering og hvor virkningene er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.

Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Forslaget skal også gjøres tilgjengelig gjennom minst én avis som er alminnelig lest på stedet og elektroniske medier. Frist for å gi uttalelse skal være minst seks uker.

Planprogrammet fastsettes ordinært av kommunestyret. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å fastsette planprogram i samsvar med kommunelovens regler.

Ved behandling av planprogrammet kan kommunestyret fastsette at det skal gjennomføres en områderegulering dersom dette er nødvendig for en forsvarlig planavklaring og plangjennomføring for bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser.

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

Forslag til reguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Frist for å gi uttalelse og eventuelt fremme innsigelse skal være minst seks uker. Reguleringsplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal inneholde en konsekvensutredning, jf. § 4-2 andre ledd. Konsekvensutredning kan utelates for nærmere bestemte reguleringsplaner når disse er i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, og hvor virkningene er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.

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

Når fristen er ute, tar kommunen saken opp til behandling med de merknader som er kommet inn.

For private reguleringsforslag gjelder i tillegg § 12-11.

#### **§ 12-11. Behandling av private reguleringsplanforslag**

Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10. Kommunen kan samtidig fremme alternative forslag til regulering av arealet. Finner ikke kommunen grunn til å fremme forslaget, skal forslagsstilleren underrettes ved brev. Er forslaget i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret.

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

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

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

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

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

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

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

For innsigelse til reguleringsplan gjelder §§ 5-4 til 5-6. Dersom innsigelsen knytter seg til klart avgrensede deler av planen, kan kommunestyret likevel vedta at de øvrige delene av reguleringsplanen skal ha rettsvirkning.

Departementet avgjør om innsigelsene skal tas til følge og kan i den forbindelse gjøre de endringer i reguleringsplanen som finnes påkrevd.

Departementet kan, selv om det ikke er reist innsigelse, oppheve deler av planen eller gjøre de endringer som finnes påkrevd, dersom den strider mot nasjonale interesser eller regional plan. Dette gjelder også der planen strider mot kommuneplanens arealdel. Kommunen skal ha fått mulighet til å uttale seg før departementet treffer vedtak.

Departementets vedtak kan ikke påklages.

### **§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan**

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen. Små endringer kan delegeres til administrasjonen.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

### **§ 12-15. Felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad**

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

## **Kapittel 13. Midlertidig forbud mot tiltak**

### **§ 13-1. Midlertidig forbud mot tiltak**

Finner kommunen eller vedkommende myndighet at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.

Kommunen kan samtykke i at tiltak som er nevnt i første ledd blir gjennomført hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.

Gjelder den påtenkte planen areal for omforming og fornyelse med hensynssone for særlige samarbeids- eller eierformer, jf. §§ 11-8 bokstav e og 12-6, kan kommunen også bestemme at grunneier eller rettighetshaver ikke uten samtykke fra kommunen kan råde rettslig over eiendom på en måte som kan vanskeliggjøre eller fordyre gjennomføringen av planen. Kommunen skal la slikt vedtak tinglyse på de berørte eiendommer.

### **§ 13-2. Varighet og frist**

Er planspørsmålet ikke endelig avgjort senest fire år etter at forbud er nedlagt, faller forbudet bort og tinglyst vedtak etter § 13-1 tredje ledd skal slettes. Tidligere innsendte forslag til oppretting eller endring av eiendom og søknader om byggetillatelse tas straks opp til behandling og avgjørelse. Kommunen kan i tilfelle fastsette eiendomsgrenser og bebyggelsens beliggenhet, høyde og grad av utnytting.

### **§ 13-3. Fristforlengelse**

Kommunen kan i særlige tilfeller forlenge fristen. Vedtak må treffes innen fristens utløp.

Ved fristforlengelse kan kommunen eller departementet bestemme at berørte grunneiere, straks eller fra et bestemt tidspunkt, gis rett til å kreve innløsning som om eiendommen - eller den del av eiendommen som berøres av byggeforbudet - var blitt regulert til offentlig trafikkområde, friområde, fellesområde eller område angitt til omforming og fornyelse samt til statens, regionens og kommunens bygninger og grav- og urnelunder. Bestemmelsene i § 15-2 gis tilsvarende anvendelse.

### **§ 13-4. Statlig bygge- og deleforbud**

I forbindelse med statlig planlegging etter §§ 6-3 og 6-4, herunder i forbindelse med vurdering av regional planbestemmelse, og for øvrig når særlige grunner foreligger, kan departementet treffe vedtak som nevnt i § 13-1 første ledd. Bestemmelsene i forvaltningsloven §§ 16 og 27 første og andre ledd gjelder i så fall tilsvarende i forhold til vedkommende kommune.

## **V. Konsekvensutredninger for tiltak og planer etter annet lovverk**

## **Kapittel 14. Konsekvensutredninger for tiltak og planer etter annet lovverk**

### **§ 14-1. Virkeområde og formål**

Reglene i dette kapittel gjelder for tiltak etter annen lovgivning som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn og for nærmere bestemte verneplaner etter naturvernloven.

Formålet med bestemmelsene er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av tiltaket eller planen, og når det tas stilling til om, og eventuelt på hvilke vilkår, tiltaket eller planen kan gjennomføres.

#### **§ 14-2. Utarbeiding og behandling av utredningsprogram og konsekvensutredning**

For tiltak og planer som omfattes av bestemmelsene, skal det tidligst mulig under forberedelsen av tiltaket eller planen utarbeides melding med forslag til program for utredningsarbeidet. Forslaget skal gjøre rede for tiltaket, behovet for utredninger og opplegg for medvirkning. Melding med forslag til program skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn før programmet fastsettes.

Søknad eller planforslag med konsekvensutredning skal utarbeides på grunnlag av fastsatt utredningsprogram og sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

#### **§ 14-3. Hensyntaken til konsekvensutredningen ved vedtak i saken**

Av saksframlegget eller begrunnelsen for vedtak skal det framgå hvordan virkningene av planforslag eller søknad og innkomne uttalelser har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt ved vedtaket, særlig når det gjelder valg av alternativer. Vedtaket av søknad eller plan med begrunnelse skal offentliggjøres.

I forbindelse med vedtaket skal det vurderes og i nødvendig grad stilles vilkår med sikte på å overvåke og avbøte mulige negative virkninger av vesentlig betydning. Vilkårene skal framgå av vedtaket.

#### **§ 14-4. Konsekvensutredninger ved grenseoverskridende virkninger**

Dersom tiltak eller planer som behandles etter dette kapitlet kan få vesentlige negative miljøvirkninger i en annen stat, skal ansvarlig myndighet varsle berørte myndigheter i vedkommende stat og gi anledning til å medvirke i plan- eller utredningsprosessen etter disse bestemmelser.

#### **§ 14-5. Kostnader**

Kostnadene ved utarbeiding av melding med forslag til utredningsprogram og konsekvensutredning bæres av forslagsstilleren.

#### **§ 14-6. Forskrift**

Kongen kan i forskrift gi bestemmelser om hvilke tiltak og planer som omfattes av dette kapitlet samt utfyllende bestemmelser om utredningsprogram og konsekvensutredninger.

### **Kapittel 19. Dispensasjon**

#### **§ 19-1. Søknad om dispensasjon**

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte

berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

### **§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket**

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.

Endret ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

### **§ 19-3. Midlertidig dispensasjon**

Midlertidig dispensasjon kan gis tidsbestemt eller for ubestemt tid. Ved dispensasjonstidens utløp eller ved pålegg må søkeren uten utgift for kommunen fjerne eller endre det utførte, eller opphøre med midlertidig tillatt bruk, eller oppfylle det krav det er gitt utsettelse med, og hvis det kreves, gjenopprette den tidligere tilstand.

Dispensasjon kan gjøres betinget av erklæring der også eier eller fester for sin del aksepterer disse forpliktelser. Erklæringen kan kreves tinglyst. Den er bindende for panthavere og andre rettighetshavere i eiendommen uten hensyn til når retten er stiftet og uten hensyn til om erklæringen er tinglyst.

### **§ 19-4. Dispensasjonsmyndigheten**

Myndigheten til å gi dispensasjon tilligger kommunen.

Dersom det er nødvendig for å ivareta nasjonale eller viktige regionale interesser og hensyn i nærmere angitte deler av strandsonen eller fjellområder, kan Kongen i forskrift legge myndigheten til å gi dispensasjon fra bestemte planer, eller for bestemte typer tiltak, midlertidig til regionalt eller statlig organ.

## **Kapittel 34. Ikrafttreden og overgangsbestemmelser**

### **§ 34-1. Ikrafttreden - plandelen**

Loven trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer.

Fra samme tidspunkt oppheves plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 kapittel I til VII-a.

## **§ 34-2. Overgangsbestemmelser til plandelen**

Kongen skal snarest mulig og innen to år etter lovens ikrafttreden presentere et dokument med nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, jf. § 6-1.

Innen utgangen av første år etter valg av nytt kommunestyre og fylkesting skal kommunen utarbeide og vedta kommunal planstrategi etter § 10-1 og fylkeskommunen/regional planmyndighet utarbeide og vedta regional planstrategi etter § 7-1.

Gjeldende rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser etter plan- og bygningsloven av 1985 § 17-1 fortsetter å gjelde. Endringer av slike retningslinjer og bestemmelser skal skje etter reglene i denne lov kapittel 6.

Gjeldende fylkesplan, kommuneplan, herunder arealdel av kommuneplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan gjelder inntil de blir endret, opphevet, erstattet eller satt til side av ny plan etter denne lov.

Begrensning i klageadgangen i § 1-9 andre ledd første punktum, og i adgangen til å fremme innsigelse etter § 5-5 siste ledd, gjelder bare i forhold til planvedtak truffet i medhold av denne lov.

Bestemmelser i og i medhold av plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 kapittel VIII til kapittel XXI gjelder fortsatt for ekspropriasjon, opparbeidelse, refusjon, behandling av søknader, sanksjoner, mv. for planer utarbeidet før denne lovs ikrafttreden.

Eldre reguleringsplan og bebyggelsesplan er fortsatt grunnlag for ekspropriasjon innenfor ti-årsfristen for ekspropriasjon.

Unntaket i plan- og bygningsloven av 1985 § 17-2 tredje ledd nr. 1 for bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning som er nødvendig i landbruket fortsetter å gjelde inntil det er vedtatt bestemmelser etter § 11-11 nr. 4, men faller uansett bort etter fire år fra lovens ikrafttreden.

Kommunale forskrifter og vedtekter gjelder inntil de erstattes av nye planbestemmelser, forskrifter eller vedtekter. Kommunale vedtekter gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3, § 67 nr. 3, § 69 nr. 4, § 78 tredje ledd, § 85 tredje ledd og § 91a første ledd faller bort senest åtte år etter ikrafttreden av denne lov. Kommunen kan gi dispensasjon fra vedtekter etter reglene i kapittel 19.

Forslag til arealdel til kommuneplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan som var lagt ut til offentlig ettersyn ved lovens ikrafttreden, kan ferdigbehandles etter de reglene som gjaldt da de ble lagt ut. For andre planer gjelder reglene i denne lov.

For tiltak som krever konsekvensutredning etter reglene i kapittel VII-a i gjeldende lov, og hvor planprogram er godkjent, kan konsekvensutredningen fullføres etter disse reglene.

Departementet kan i forskrift gi nærmere bestemmelser om hvordan reglene i plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 skal virke sammen med bestemmelser i loven her.

Endret ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

## **Kapittel 35. Endringer i annet lovverk**

### **35-1. Endringer i andre lover - del I**

1. I lov 14. desember 1917 nr. 16 om erverv av vannfall, bergverk og annen fast eiendom mv. (industrikonsesjonsloven) skal § 13 nr. 7 andre og tredje ledd lyde:



Når konsesjon antas å ville medføre bymessig bebyggelse eller en større samling av mennesker, kan det pålegges konsesjonæren helt eller delvis å dekke utgiftene til reguleringsplan og i særlige tilfelle til arealdelen i kommuneplanen etter nærmere bestemmelser av departementet.

Når konsesjon foranlediger et større inngrep i fjellområder kan det pålegges konsesjonæren helt eller delvis å dekke utgiftene til reguleringsplan og i særlige tilfelle arealdelen i kommuneplanen etter nærmere bestemmelse av departementet.

2. I lov 14. desember 1917 nr. 17 om vassdragsreguleringer (vassdragsreguleringsloven) gjøres følgende endringer:

§ 2 nytt fjerde ledd skal lyde:

Konsesjon etter første ledd kan ikke erstattes av rettslig bindende planer etter plan- og bygningsloven.

§ 2 nytt femte ledd skal lyde:

Departementet kan bestemme at ethvert kraftproduksjonsanlegg med endelig konsesjon etter denne lov uten videre skal ha virkning som statlig arealplan etter plan- og bygningsloven § 6-4.

§ 5 bokstav c skal lyde:

c. Søknaden skal vedlegges konsekvensutredninger etter plan- og bygningsloven kapittel 14.

§ 6 nr. 1 første ledd nytt femte, sjette og sjuende punktum skal lyde:

Reglene om innsigelse i plan- og bygningsloven §§ 5-4 til 5-6 gjelder så langt de passer ved behandling av søknader om konsesjon etter denne lov. De samme organer som gis innsigelsesrett etter plan- og bygningsloven, gis også klagerett på konsesjonsvedtaket etter reglene i forvaltningsloven kapittel VI. Departementet gir nærmere forskrifter om bruk av innsigelse i konsesjonssaker etter denne lov.

§ 6 nr. 1 fjerde og femte ledd skal lyde:

Utgifter til nødvendig juridisk og annen sakkyndig hjelp som er påløpt etter at melding er lagt ut til offentlig ettersyn som bestemt i plan- og bygningsloven § 14-2 erstattes grunneiere, rettighetshavere, kommuner og andre interesserte av søkeren i den utstrekning det finnes rimelig. Avgjørelsen treffes av departementet. Departementet kan i spesielle tilfelle gi forhåndstilsagn om dekning av utgifter inntil et bestemt beløp.

Nødvendige utgifter til kommunal planlegger kan kreves erstattet av søkeren fra det tidspunkt meldingen er sendt til kommunen, jf. plan- og bygningsloven § 14-2. Avgjørelsen treffes av departementet.

§ 16 nr. 6 skal lyde:

Når ekspropriasjonsskjønn i henhold til en reguleringskonsesjon ikke er påstevnet innen 1 år fra resolusjonens avgivelse, kan reguleringen ikke fremmes uten ny konsesjon. Når det finnes ubetenkelig, kan ny konsesjon i slike tilfeller gis uten at bestemmelsene i § 6 og i plan- og bygningsloven kapittel 14 kommer til anvendelse.

3. I lov 5. mai 1961 om grannegjerde (grannegjerdelova) skal § 16 andre ledd første punktum lyde:

I områder som er lagt ut til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift i medhald av plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 eller er regulert til slik bruk eller vern og i uregulert

område, held jordskifteretten skjønnet dersom rekvirenten set fram krav om skjøn for jordskifteretten i samband med sak etter jordskiftelova § 6 første til fjerde ledd første punktum eller som eiga sak.

4. I lov 21. juni 1963 nr. 23 om veger (veglova) gjøres følgende endringer:

§ 29 første ledd første punktum skal lyde:

Langs offentlig veg skal det vere byggegrenser fastsette med heimel i denne lova, dersom ikkje anna følgjer av arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.

§ 40 første ledd skal lyde:

Avkjørsle frå offentlig veg må berre byggast eller nyttast etter reguleringsplan eller arealdel av kommuneplan etter plan- og bygningsloven.

§ 60 andre ledd første punktum skal lyde:

I områder som er lagt ut til landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift i medhald av plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 eller er regulert til slik bruk eller vern og i uregulert område, held jordskifteretten skjønnet etter kap. VII dersom rekvirenten set fram krav om skjøn for jordskifteretten i samband med sak etter jordskiftelova § 6 første til fjerde ledd første punktum eller som eiga sak.

5. I lov 29. november 1968 um særlege råderettar over framand eigedom (servituttlova) skal § 19 første ledd første punktum lyde:

I område som er lagde ut til landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift i medhald av plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 eller er regulert til slik bruk eller vern og i uregulert område, held jordskifteretten skjønnet dersom rekvirenten set fram krav om skjøn for jordskifteretten i samband med sak etter jordskiftelova § 6 første til fjerde ledd første punktum eller som eiga sak.

6. I lov 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern (naturvernloven) skal § 18 nr. 1 første ledd lyde:

Når et arbeid med vern etter denne lov starter opp skal det tas kontakt med berørte fylkeskommuner og kommuner for å drøfte avgrensing av området, innhold i vernebestemmelser, spørsmål om samtidig oppstart av kommunalt eller regionalt planarbeid og spørsmål for øvrig av betydning for kommunens og fylkeskommunens planarbeid. Kongen kan gi forskrift om samordnet behandling av planer etter plan- og bygningsloven og vern etter denne lov.

7. I lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova) skal § 5 lyde:

Når eit område ved reguleringsplan er lagt ut til utbygging og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller grønnstruktur, kan grunn i området ikkje odlast.

Kongen kan ta avgjerd om at dette og skal gjelde område som ved reguleringsplan er lagt ut til andre føremål enn dei her nemnde, bortsett frå landbruksområde.

8. I lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) gjøres følgende endringer:

§ 8 siste ledd første og andre punktum skal lyde:

Tillatelse i medhold av første ledd skal ikke innhentes for bygge- og anleggstiltak som er i samsvar med reguleringsplan som er vedtatt etter denne lovs ikrafttreden. Tilsvarende

gjelder for områder som i kommuneplanens arealdel er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der vedkommende myndighet etter loven her har sagt seg enig i arealbruken.

§ 9 andre ledd skal lyde:

Bestemmelsene i første og andre ledd får tilsvarende anvendelse ved utarbeiding av reguleringsplan.

§ 22 nr. 1 skal lyde:

Når et arbeid med fredning etter denne lov (jf §§ 15, 19 og 20) starter opp skal det tas kontakt med berørte fylkeskommuner og kommuner for å drøfte avgrensning av området, innhold i fredningsbestemmelser og spørsmål om samtidig oppstart av kommunalt eller regionalt planarbeid og spørsmål for øvrig av betydning for kommunens og fylkeskommunens planarbeid. Kongen kan gi forskrift om samordnet behandling av planer etter plan- og bygningsloven og fredning etter denne lov.

9. I lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. (jordskifteloven) gjøres følgende endringer:

§ 2 bokstav h og i skal lyde:

- h) fordele arealverdier og fordele kostnader ved ulike sams tiltak i og for område for bebyggelse og anlegg etter § 11-7 nr. 1 og § 12-5 nr. 1 i plan- og bygningsloven.
- i) omforme eiedomar og rettar på grunnlag av utenleige eiedomstilhøve som følge av godkjent reguleringsplan etter plan- og bygningsloven i område som gjeld:
  - 1. eksisterande område for bebyggelse og anlegg,
  - 2. nytt område for bebyggelse og anlegg.

§ 5 andre ledd skal lyde:

Sak etter § 2 første ledd bokstav h kan berre krevjast når alle eigarane som blir omfatta av jordskiftesaka, er samde om det. Når det er fastsett vilkår om fordeling i medhald av plan- og bygningsloven § 11-8 bokstav e eller § 12-7 nr. 13 kan sak etter § 2 første ledd bokstav h likevel krevjast når:

- 1. eigarane av minst 2/3 av eiedomane er samde om det og
- 2. arealet deira utgjør minst 2/3 av det areal som omfattar:
  - a. område for bebyggelse og anlegg saman med
  - b. areal som i samsvar med plan etter plan- og bygningsloven skal nyttast til sams tiltak som skal tene området som er lagt ut til bebyggelse og anlegg.

Kravet kan då omfatte heile eller deler av det samla arealet.

§ 5 fjerde ledd skal lyde:

Sak etter § 2 første ledd bokstav i nr. 2 kan berre krevjast når eigarane av minst 2/3 av eiedomane som omfattast av jordskiftesaka er samde om det og arealet deira utgjør minst 2/3 av arealet innanfor området for bebyggelse og anlegg som omfattast av jordskiftesaka. Kravet kan då omfatte heile eller deler av området for bebyggelse og anlegg.

§ 6 nest siste ledd første punktum skal lyde:

Jordskifteretten sin kompetanse til å halde skjønn etter denne paragraf er avgrensa til å gjelde for areal som er lagt ut til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift i medhald av § 11-7 nr. 1 i plan- og bygningsloven eller er regulert til slik bruk eller vern, eller i uregulert område.

10. I lov 29. juni 1990 nr. 50 om produksjon, omforming, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. (energiloven) gjøres følgende endringer:

§ 2-1 annet ledd skal lyde:

For søknader som omfattes av plan- og bygningsloven kapittel 14 skal konsekvensutredninger vedlegges søknaden.

§ 2-1 syvende ledd nytt tredje, fjerde og femte punktum skal lyde:

Reglene om innsigelse i plan- og bygningsloven §§ 5-4 til 5-6 gjelder så langt de passer ved behandling av søknader om konsesjon etter § 3-1 i denne lov. De samme organer som gis innsigelsesrett etter plan- og bygningsloven, gis også klagerett på konsesjonsvedtaket etter reglene i forvaltningsloven kapittel VI. Departementet gir nærmere forskrifter om bruk av innsigelse i konsesjonssaker etter denne lov.

§ 2-2 første ledd nytt annet punktum skal lyde:

Konsesjon etter denne lov kan ikke erstattes av rettslig bindende planer etter plan- og bygningsloven.

§ 3-1 nytt tredje ledd skal lyde:

For konsesjonspliktige anlegg for overføring eller omforming av elektrisk energi med tilhørende elektrisk utrustning og bygningstekniske konstruksjoner etter første ledd, gjelder plan- og bygningsloven § 1-3 andre ledd.

§ 3-1 nytt fjerde ledd skal lyde:

Departementet kan bestemme at ethvert kraftanlegg med endelig konsesjon etter denne lov, og som ikke er unntatt fra plan- og bygningsloven etter tredje ledd, uten videre skal ha virkning som statlig arealplan etter plan- og bygningsloven § 6-4.

11. I lov 25. september 1992 nr. 107 om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven) gjøres følgende endringer:

§ 5 første ledd nr. 1 skal lyde:

1. Kommunen skal utarbeide en samordnet plan for den kommunale virksomhet.  
Fylkeskommunen skal utarbeide en regional planstrategi og kan utarbeide regional plan.  
Regional plan skal samordne statens, fylkeskommunens og kommunenes virksomhet i fylket.

§ 40 nr. 2 bokstav b andre punktum skal lyde:

Ved behandling av årsbudsjett, økonomiplan, kommuneplan, regional planstrategi og regional plan gjelder ikke første punktum.

12. I lov 11. juni 1993 nr. 101 om luftfart (luftfartsloven) skal § 7-6 nytt andre, tredje og fjerde ledd lyde:

Myndighetene etter denne lov og kommunen som plan- og bygningsmyndighet, skal etter forholdene foreta en samordnet søknadsbehandling.

Konsesjon for tiltak etter denne lov kan ikke gis i strid med vedtatte arealplaner etter plan- og bygningsloven,

Konsesjon til tiltak etter denne lov kan likevel gis i strid med bindende arealplan etter plan- og bygningsloven dersom det foreligger samtykke fra vedkommende plan- og bygningsmyndighet til ferdigbehandling av søknaden.

13. I lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova) gjøres følgende endringer:

§ 2 første ledd bokstav a skal lyde:

- a) I reguleringsplan er lagt ut til anna føremål enn landbruk eller hensynssone som med tilhørende bestemmelse fastlegger faresone, jf. plan- og bygningsloven § 12-6.

§ 2 første ledd bokstav b skal lyde:

b) I bindande arealdel av kommuneplan er lagt ut til

1. bebyggelse og anlegg, eller
2. landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift der grunnutnyttinga er i samsvar med føresegner om spreidd utbygging som krev at det ligg føre reguleringsplan før deling og utbygging kan skje.

§ 2 annet ledd skal lyde:

Ved vedtak eller godkjenning av kommuneplan eller reguleringsplan kan det gjerast vedtak av planmyndighetene om at føresegnene i §§ 9 og 12 skal gjelde for planområda eller avgrensa deler av dei.

14. I lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) skal § 8 første ledd lyde:

Kommunen kan nekte tillatelse til seksjonering av boligeiendom som senest seks måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er mottatt av kommunen, omfattes av vedtak om utbedringsprogram, reguleringsplan som bestemmer at det i området der eiendommen ligger skal gjennomføres omforming og fornyelse, eller midlertidig forbud etter plan- og bygningsloven § 13-1.

15. I lov 24. november 2000 nr. 82 om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) gjøres følgende endringer:

§ 22 fjerde ledd nytt annet punktum skal lyde:

Vassdragsmyndigheten kan bestemme at ethvert kraftproduksjonsanlegg med endelig konsesjon etter denne lov uten videre skal ha virkning som statlig arealplan etter plan- og bygningsloven § 6-4.

§ 24 Overskriften skal lyde:

**§ 24.** *(offentliggjøring av søknader - innsigelse)*

§ 24 nytt tredje ledd skal lyde:

Reglene om innsigelse i plan- og bygningsloven §§ 5-4 til 5-6 gjelder så langt de passer for søknader om konsesjon til kraftproduksjonsanlegg etter denne lov. De samme organer som gis innsigelsesrett etter plan- og bygningsloven, gis også klagerett på konsesjonsvedtaket etter reglene i forvaltningsloven kapittel VI. Departementet gir nærmere forskrifter om bruk av innsigelse i konsesjonssaker etter denne lov.

16. I lov 15. juni 2001 nr. 70 om fastsetjing og endring av kommune- og fylkesgrenser (inndelingslova) skal § 13 siste ledd lyde:

Ei grenseendring har ikkje verknad for kommunale og regionale arealplanar som er utarbeidde etter reglane i plan- og bygningsloven. For andre planvedtak kan departementet gi nærmare reglar om verknad av grenseendringa, mellom anna fristar for revisjon av planvedtaka.

17. I lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. (konsesjonsloven) gjøres følgende endringer:

§ 4 første ledd nr. 2 skal lyde:

ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndelinger foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene.

§ 4 nr. 3 skal lyde:

andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg.

§ 4 siste ledd skal lyde:

I områder som er regulert i reguleringsplan, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 4 betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen. Det samme gjelder når eiendommen i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg eller til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift. Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 4 kan settes ut av kraft ved forskrift etter § 7 første ledd.

§ 5 nr. 4 første punktum skal lyde:

den fylkeskommune eller kommune der eiendommen ligger, såfremt ervervet gjelder en eiendom i område som omfattes av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, og eiendommen i planen er utlagt til annet enn landbruksområde eller ervervet skjer ved ekspropriasjon.

18. I lov 17. juni 2005 nr. 85 om rettsforhold og forvaltning av grunn og naturressurser i Finnmark fylke (finnmarksloven) gjøres følgende endringer:

§ 10 sjette ledd andre punktum skal lyde:

Første punktum gjelder ikke for avhendelse av eiendommer som er fradelte ved offentlig delingsforretning og som er utlagt til bebyggelse og anlegg i planer etter plan- og bygningsloven, eller fradelte tomter som er bebygd.

§ 14 første ledd andre punktum skal lyde:

Dette gjelder likevel ikke eiendommer og begrensede rettigheter i eiendommer som er fradelte ved offentlig delingsforretning og som er utlagt til bebyggelse og anlegg i planer etter plan- og bygningsloven, eller fradelte tomter som er bebygd.

19. I lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering (matrikkellova) skal § 2 første ledd andre punktum lyde:

For sjøområda gjeld lova ut til ei nautisk mil utanfor grunnlinjene.

## **LOV 1985-06-14 nr 77 Plan- og bygningslov.**

Bestemmelser i kapittel I – VIIa som ikke oppheves fra 1. juli 2009:

### **§ 6. Forskrift**

Departementet kan gi forskrifter til gjennomføring og utfylling av bestemmelsene i denne loven, herunder om tidsfrister for de enkelte deler av saksforberedelsen og behandlingen av plan- og byggesaker, om klagebehandling og om virkninger av fristoverskridelse. Departementet kan i forskrift også fastsette unntak fra reglene om tidsfrister.

Endret ved lov 25 april 2003 nr. 26, se dens II (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488).

### **§ 21. Innløsning**

Blir ubebygd eiendom eller større del av slik eiendom i arealdelen lagt ut til formål som nevnt i § 25 nr. 3, 4, 7 og 8 samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder, og eiendommen innen 4 år ikke blir regulert eller utlagt til annet formål i arealdelen, kan grunneieren (festeren) kreve erstatning etter skjønn, eller at ekspropriasjon straks blir foretatt, hvis båndleggingen medfører at eiendommen ikke lenger kan nyttes på regningssvarende måte. Er grunnen bebygd, har eieren/festeren samme krav når bebyggelsen er fjernet.

Endret ved lov 20 juni 1986 nr. 37.

### **§ 32. Erstatning for tap ved reguleringsplan og bebyggelsesplan**

1. Medfører en reguleringsplan eller bebyggelsesplan ved bestemmelser om byggegrense innenfor veglinjen eller av andre særlige grunner at en eiendom blir ødelagt som byggetomt, og den heller ikke kan nyttes på annen regningssvarende måte, skal kommunen betale erstatning etter skjønn med mindre den erverver eiendommen i medhold av § 43. Det samme gjelder hvis reguleringsplan medfører at eiendom som bare kan nyttes til landbruksformål ikke lenger kan drives regningssvarende. Ved regulering av naturvernområder etter loven her skal kommunen betale erstatning etter skjønn i samsvar med lov 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern §§ 20, 20 b og 20 c.

Krav om erstatning må være satt frem senest 3 år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 27-2 nr. 3, eller vedtak etter § 28-1 nr. 2 er gjort kjent eller bebyggelsesplan er kunngjort etter § 28-2 femte ledd.

Er grunnen bebygd, har eieren (festeren) det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest 3 år etter dette tidspunkt.

Erstatning for tap ved reguleringsplan som blir utarbeidet og vedtatt av departementet eller av kommunen i medhold av § 18, skal når ikke annet er bestemt betales av staten.

2. Når en eiendom bebygges i henhold til reguleringsplan eller bebyggelsesplan som gir den en vesentlig bedre utnytting enn andre eiendommer i området, og verdien av disse som følge av dette er blitt betydelig forringet, kan deres eiere (festere) ved skjønn tilkjennes erstatning hos eieren av den førstnevnte eiendom. Erstatningsbeløpet kan ikke settes høyere enn den verdiøkning som den bedre utnytting medfører for vedkommende eiendom, etter fradrag for de refusjonsbeløp som eieren (festeren) i tilfelle er blitt tilpliktet å betale i medhold av bestemmelsene i lovens kap. IX som følge av eiendommens utnytting.

Krav om erstatning må være satt frem senest 3 måneder etter at byggetillatelse er gitt. Eier (fester) av eiendom som gis bedre utnytting, kan kreve forhåndsskjønn til avgjørelse av erstatningsspørsmålet når endelig reguleringsplan eller bebyggelsesplan foreligger. Erstatningsbeløpet forfaller til betaling når byggearbeider er satt i gang, men tidligst 3 måneder etter at beløpet er endelig fastsatt.

Endret ved lov 20 juni 1986 nr. 37.



## Vedlegg 2

### **Forskrift om samvirke mellom reglene i plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 og reglene i plan- og bygningsloven (plandelen) 27. juni 2008 nr. 71**

Gitt av Miljøverndepartementet 15. juni 2009 med hjemmel i § 34 -2 siste ledd i plan- og bygningsloven (plandelen) 27. juni 2008 nr. 71.

#### **§ 1 Virkeområde**

Forskriften angir hvordan reglene i plandelen skal virke sammen med de ikke opphevede reglene i plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77, kapittel VIII – XXI, heretter kalt pbl.85.

#### **§ 2 Tiltak**

I § 1-6 i plandelen, skal første ledd vise til § 93 og i pbl.85 i stedet for til § 20-1. I annet ledd, første punktum skal det i stedet for kapittel 20 vises til kapittel XVI. Saksbehandling, ansvar og kontroll, i pbl.85. I annet punktum skal det i stedet for oppstillingen i a) - c) vise til § 93 annet ledd i pbl.85.

#### **§ 3 Felles behandling av plan- og byggesak**

I § 1-7 i plandelen skal det i stedet for til § 21-4, i tillegg til § 12-5 i plandelen også vises til § 95 i pbl.85.

#### **§ 4 Rettsvirkning av kommuneplanene arealdel**

I § 11-6 tredje ledd i plandelen skal det i stedet for til § 20-1 a-m vises til § 93 i pbl.85.

#### **§ 5 Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel**

I § 11-9 nr.2 i plandelen skal det i stedet for til § 17-2 vises til § 64b i pbl.85.

I nr. 3 første punktum skal det i stedet for til § 18-1 vises til § 67 i pbl.85. I annet punktum skal det i stedet for § 27-5 vises til § 66a i pbl.85.

I nr. 5 skal det i stedet for til §§ 28-7 og 31-6 vises til § 69 og § 91a i pbl.85.

#### **§ 6. Bestemmelser til arealformål**

I § 11-10 nr. 5 i plandelen skal det i stedet for til § 20-4 vises til § 86 i pbl.85

## **§ 7. Reguleringsplan**

I § 12-1 tredje ledd i plandelen skal det i stedet for til § 20-1 vises til § 93 i pbl.85.

## **§ 8. Rettsvirkning av reguleringsplan**

I § 12-4 andre ledd i plandelen skal det stedet for til § 31-2 vises til § 87 i pbl.85.

I tredje ledd skal det i stedet for til §§ 20-1 a-m, 20-2 og 20-3 vises til §§ 81, 86a, 86b og 93 i pbl.85. I fjerde ledd skal det i stedet for kapittel 16 vises til kapittel VIII i pbl.85. I siste ledd, siste punktum, skal det i stedet for til § 21-9 vises til § 96 i pbl.85.

## **§ 9. Bestemmelser i reguleringsplan**

I § 12-7 nr. 8 i plandelen skal det i stedet for til § 27-5 vises til § 66a i pbl.85. Tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg vil være avhengig av kommunal vedtekt til § 66a.

## **§ 10. Grunneiers rett til å kreve innløsning ved kommuneplanens arealdel**

Bestemmelsene i § 21. Innløsning i pbl.85 gjelder fortsatt og skal anvendes også på innløsningskrav på planer vedtatt etter ny plandel.

## **§ 11. Grunneiere rett til å kreve innløsning ved reguleringsplan**

Bestemmelsene i § 42. Grunneiers rett til å kreve innløsning i pbl.85, gjelder fortsatt og skal anvendes også på innløsningskrav på planer etter ny plandel.

## **§ 12. Erstatning for tap ved reguleringsplan**

Bestemmelsen i § 32. Erstatning for tap ved reguleringsplan i pbl.85 skal fortsatt gjelde og anvendes også mot erstatningskrav som følge av planer vedtatt etter ny plandel.

## **§ 13. Dispensasjon**

Bestemmelsene i §§ 19-1, 19-2, 19-3 og 19-4 gjelder også for behandlingen av søknader om dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av pbl.85. Søknader som er sendt kommunen før ny plandel trer i kraft behandles etter § 7 i pbl.85.

I § 19-1 plandelen, skal det i første punktum i stedet for til § 21-3 vises til § 94 i pbl.85. I annet punktum skal det i stedet for kapittel 20 vises til § 93 i pbl.85.

## **§ 14. Opparbeidelsesplikt**

§§ 67 og 67a i pbl.85 som fortsatt gjelder skal også gjelde for planer vedtatt med hjemmel i plandelen.

## **§ 15. Utbyggingsavtaler**

Kapittel XI-A i pbl.85 gjelder også for kommunale arealplaner som er vedtatt i medhold av plandelen.

## **§ 16. Gebyr**

§ 109. Gebyr i pbl.85 skal også gjelde for behandlingen av private forslag til detaljregulering etter plandelen. Adgangen til å kreve gebyr er begrenset til kommunens arbeide med forslaget inntil det besluttes at planen skal fremmes, jf. § 12-11 i plandelen.

## **§ 17. Sanksjoner**

Kapitlene XVIII og XIX i pbl.85 skal også gjelde ved overtredelse av bestemmelser gitt i eller i medhold av plandelen.

I § 110 nr. 4 i pbl.85 skal det også vises til dispensasjon etter kapittel 19 i plandelen og til §§ 11-6 og 12-4 i plandelen. I § 111 nr. 1 i pbl.85 skal det også vises til § 19-3 i plandelen. I § 112 nr 1. i pbl.85 skal det også vises til påbud eller forbud gitt i eller i medhold av bestemmelsene i plandelen.

## **§ 18. Vedtekter**

Vedtekter gitt i medhold av §§ 67 nr.3, 69 nr. 4, 78 tredje ledd, 85 tredje ledd 91 a første ledd i pbl.85, etter ikrafttreden av plandelen, faller bort senest åtte år etter tidspunktet for ikrafttreden av plandelen, jf. § 34-2 niende ledd.

## **§ 19. Ikrafttreden**

Forskriften trer i kraft 1. juli 2009.

## **Kommentarer til de enkelte bestemmelser**

### *Kommentar til § 1*

*Forskriften er nødvendig fordi bestemmelsene i plandelen nå viser til byggesaksbestemmelser som ennå ikke er trådt i kraft. Forskriftene er av rent teknisk karakter og innebærer ingen rettslige endringer.*

### *Kommentar til § 2*

*§ 1-6 i plandelen angir hvilke tiltak som omfattes av loven. De bestemmelser det vises til i byggesaksdelen er ennå ikke satt i kraft. Forskriften viser til de relevante bestemmelsene i pbl.85.*

*Det er ikke vist til § 85 om midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg i pbl.85. Det innebærer at slike tiltak i utgangspunktet ikke vil bli omfattet av byggeforbudet langs sjøen i § 1-8 eller av rettsvirkningen av planer etter § 11-6 eller § 12-7. Plasseringen av slike tiltak vil da frem til ny byggesaksdel trer i kraft, styres av § 85 i pbl.85 og de kommunale vedtekter som er gitt til denne bestemmelsen. Av § 85 første ledd fremgår det at midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg ikke må plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv eller på annen måte fører til vesentlige ulemper for omgivelsene. Det forutsette at kommunen ved vurderingen av om disse kriteriene er oppfylt legger stor vekt på hensynet bak det generelle byggeforbudet i strandsone og forliggende planer et plan- og bygningsloven.*

### *Kommentar til § 3*

*Bestemmelsen skal sikre at plandelens hjemmel for felles behandling av plan- og byggesak skal kunne tas i bruk når loven trer i kraft ved at det vises til de fortsatt gjeldende bestemmelsene om behandlingen av byggesøknaden i § 95 i pbl.85*

### *Kommentar til § 4*

*§ 11-6 tredje ledd i plandelen fastslår at kommuneplanens arealdel skal følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved forståelsen av hva som er tiltak. Forskriften viser til den fortsatt gjeldende bestemmelse i § 93 om tiltak som krever søknad og tillatelse, i pbl.85*

### *Kommentar til § 5*

*Fram til ny byggesaksdel trer i kraft vil rammene i de bestemmelser det vises til i pbl.85 gjelde.*

*Generelle bestemmelser etter § 11-9 i plandelen skal erstatte kommunale vedtekter etter pbl.85. § 11-9 nr. 2 gir hjemmel for å gi bestemmelse om innholdet i utbyggingsavtaler. Forskriften viser til bestemmelsene om utbyggingsavtaler i pbl.85 som fortsatt gjelder*

*Nr.3 gir hjemmel for å gi bestemmelser om krav til nærmer angitt løsninger for vannforsyning, avløp, veg og annen transport i forbindelse med bygge og anleggstiltak. Forskriften viser til bestemmelser i § 67 om krav om opparbeiding av veg, og hovedledninger for vann- og avløpsvann og § 66a om fjernvarmeanlegg, i pbl.85 som fortsatt gjelde og som omhandler forhold det kan gis bestemmelser om. Disse bestemmelsene inneholder også hjemler for å gi kommunale vedtekter. Bestemmelsene i § 11-9 skal erstatte disse vedtektene. Når byggesaksdelen av loven trer i kraft vil disse hjemlene falle bort. De bør derfor ikke benyttes etter at plandelen er trådt i kraft, jf § 17 i forskriftene nedenfor.*

*Nr. 5 gir bl.a. hjemmel for å gi bestemmelser om leke og uteoppholdsarealer, frikjøp av parkeringsplasser og utnytting av boligmassen. Forskriften viser til § 69 om den ubebygde del av tomta, fellesareal og § 91a om bruksendring og riving av bolig i pbl.85, som fortsatt gjelder. Disse bestemmelsene inneholder også hjemler for å gi kommunale vedtekter. Bestemmelsene i § 11-9 skal erstatte disse vedtektene. Når byggesaksdelen av*

loven trer i kraft vil disse hjemlene falle bort. De bør derfor ikke benyttes etter at plandelen er trådt i kraft, jf § 17 i forskriftene nedenfor.

#### *Kommentar til § 6*

§ 11- 10 nr. 5 i plandelen gir hjemmel for å gi bestemmelser til arealformålet Forsvaret i kommuneplanens arealdel. Forskriften viser til § 86 om hemmelige militære anlegg i pbl.85 som fortsatt gjelder.

#### *Kommentar til § 7*

§ 12-1 i plandelen angir hvilke tiltak som krever reguleringsplan. For slike tiltak kan det ikke gis byggetillatelse før reguleringsplan foreligger. Forskriften viser til § 93 om tiltak som krever søknad og tillatelse i pbl.85, som fortsatt gjelder.

#### *Kommentar til § 8*

§ 12-4 i plandelen har bestemmelser om rettsvirkningen av reguleringsplan. Andre ledd omtaler spesielt bruksendring. Forskriften viser til § 87 om endring reparasjon eller bruksendring m.v. av bestående bygg i pbl.85, som fortsatt gjelder.

Tredje ledd fastslår at reguleringsplanen skal følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse m.v.. Forskriften viser til §§ 81 om driftsbygninger i landbruket, 86a om mindre tiltak på bebygd eiendom, 86b om byggearbeid innenfor en enkelt bedrifts eiendom og 93 om tiltak som krever søknad og tillatelse etter pbl.85, som fortsatt gjelder.

Fjerde ledd fastslår at reguleringsplan er grunnlag for ekspropriasjon. Forskriften viser til kapittel VIII om ekspropriasjon i pbl.85, som fortsatt gjelder.

Siste ledd omhandler frist for å sette i gang bygge- og anleggstiltak etter planen og forholdet til rammetillatelse. Forskriften viser til § 96 om bortfall av tillatelse i pbl.85, som fortsatt gjelder.

#### *Kommentar til § 9*

§ 12-7 i plandelen gir hjemmel for å gi bestemmelser til reguleringsplan. Etter nr. 8 kan det settes krav om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse. Forskriften viser til § 66a om fjernvarmeanlegg i pbl.85 som fortsatt regulerer dette forholdet. Det innebærer at det må fortsatt være gitt kommunal vedtekt etter § 66a for å kreve tilknytning til fjernvarmeanlegg.

#### *Kommentar til § 10*

Plandelen har egne bestemmelser om grunneiers rett til å kreve innløsning ved kommuneplanene arealdel i kapittel 15. På grunn av den nære sammenhengen med ekspropriasjonsbestemmelsene i den nye byggesaksdelen iverksettes ikke kapittel 15 i plandelen nå. Det betyr at § 21 i pbl.85 fortsatt regulerer dette spørsmålet.

#### *Kommentar til § 11*

Plandelen har egne bestemmelser om grunneiers rett til å kreve innløsning ved reguleringsplan i kapittel 15. På grunn av den nære sammenhengen med ekspropriasjonsbestemmelsene i den nye byggesaksdelen iverksettes ikke kapittel 15 i plandelen nå. Det betyr at § 42 i pbl.85 fortsatt regulerer dette spørsmålet.

*Kommentar til § 12*

*Plandelen har egne regler kapittel 15 som reguler erstatningsplikten for tap ved reguleringsplan. På grunn av den nære sammenhengen med ekspropriasjonsbestemmelsene i den nye byggesaksdelen iverksettes ikke kapittel 15 i plandelen nå. Det betyr at § 32 i pbl.85 fortsatt regulerer dette spørsmålet*

*Kommentar til § 13*

*§ 7 om dispensasjon i pbl.85 oppheves ved ikrafttreden av ny plandel. Første ledd i § 13 sikrer at det fortsatt kan gis dispensasjoner fra bestemmelsene fastsatt i eller i medhold av byggesaksdelen. Det legges til grunn at de nye bestemmelsene i kapittel 19 i plandelen skal gjelde fra søknadstidspunktet slik at søknader om dispensasjon som er sendt kommunen før plandelen trer i kraft behandles ett gammelt regelverk.*

*§ 19-1 om søknad om dispensasjon, i plandelen har regler om varsling av naboer. Forskriften viser til reglene om dette i § 94 om søknad om tillatelse og nabovarsel og til § 93 om tiltak som krever søknad og tillatelse i pbl.85, som fortsatt skal gjelde.*

*Kommentar til § 14*

*Hensikten med bestemmelser er å presisere at § 67 om krav om opparbeiding av veg hovedledning for vann- og avløpsvann og § 67a om krav om opparbeiding fellesareal og av parkbelte i industriområdet også gjelder for planer utarbeidet i medhold av ny plandel.*

*Kommentar til § 15*

*Hensikten med bestemmelsen er å presisere at kapittel XI-A om utbyggingsavtaler i pbl.85 som fortsatt gjelder også kan anvendes på planer utarbeidet etter ny plandel.*

*Kommentar til § 16*

*Hensikten med bestemmelsene er å presisere at § 109 om gebyr i pbl.85, som fortsatt gjelder, også skal kunne brukes som hjemmel kommunens behandling av private forslag til detaljregulering etter ny plandel.*

*Kommentar til § 17*

*Hensikten med bestemmelsen er å presisere at kapitlene XVIII om straffeansvar og XIX om ulovlig byggearbeid, også skal kunne anvendes på overtredelser av bestemmelsen i plandelen..*

*Kommentar til § 18*

*Hensikten med bestemmelsen er å presisere at eventuelle vedtekter som kommunen gir i medhold av bestemmelser i pbl.85 som er foreslått opphevet i ny byggesaksdel, følger reglen i § 34-2, niende ledd i planedelen om at de faller bort senest åtte år etter tidspunktet for ikrafttreden av plandelen*

*Kommentar til § 19*

*Forskriften trer i kraft samtidig med ny plandel til plan- og bygningsloven.*