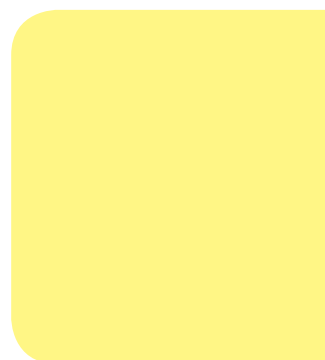
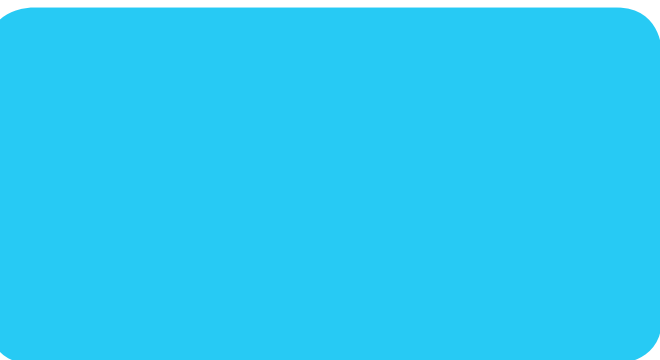




PLANLEGGING

etter Plan- og
byggningsloven



Plandelen av den nye Plan- og bygningsloven ble vedtatt den 5. juni 2008 og er iverksatt 1. juli 2009. Miljøverndepartementet har ansvar for plandelen av loven og Kommunal- og regionaldepartementet har ansvar for byggesaksdelen. Den nye Plan- og bygningsloven bygger på erfaringer fra den gamle loven fra 80 tallet og er et resultat av omtrent 10 års grundig forarbeid.

Om veilederen:

Denne veilederen gir en kort og enkel fremstilling av innholdet i den nye plandelen av Plan- og bygningsloven og hvordan plansystemet fungerer. Den skal vise hvordan utfordringer håndteres gjennom loven og betydningen og praktiseringen av den. Vi håper at veilederen bidrar til forståelse for nødvendigheten av planlegging og at den er til nytte for folkevalgte, planleggere, konsulenter og andre som ønsker en rask innføring i planlegging etter den nye loven.

Denne veilederen er en av tre typer veiledere som Miljøverndepartementet publiserer i forbindelse med iverksetting av ny Plan- og bygningslov:

- Kortveileder med introduksjon til plansystemet.
- Lovkommentar med utfyllende kommentarer til bestemmelsene i loven.
- Temaveileder for praktisk planlegging i forhold til bestemte tema.

Det er også gitt ut flere forskrifter som utdyper loven.

INNHold:

Forord	3
Plan- og bygningsloven.....	4
Kommunal planlegging	6
Kommuneplanens arealdel.....	7
Reguleringsplan	9
Behandling av reguleringsplaner.....	11
Medvirkning - rettssikkerhet og klage	14
Regional planlegging	16
Nasjonale rammer og planleggingsoppgaver	18

Hvorfor denne loven er viktig

Planlegging er å legge til rette for at samfunnet utvikler seg slik vi ønsker. Hvor vi skal bo, jobbe, handle og bruke fritiden. Hvor jernbane, veier og sykkelstier kan bygges. Hvordan vi skal legge til rette for framtidig næringsutvikling og se på nye muligheter, samtidig som vi tar vare på naturmangfoldet og kulturmiljøet. Hvordan vi kan ta vare på jordbruksarealer, natur og friluftsområder også for framtidige generasjoner. Hvordan vi kan hindre at miljøet blir ødelagt. Og ikke minst – hvordan vi kan se slike ulike interesser i sammenheng for å sikre en bærekraftig utvikling. Ved siden av budsjettet er planlegging etter plan- og bygningsloven kanskje et av de viktigste redskapene som kommunene har for å bestemme hvordan lokalsamfunnene skal se ut i framtida.



Planleggingen må møte utfordringene i både byer, tettsteder og i mer spredt bygde strøk. Det er et mål å skape trivelige og gode miljøer som er universelt utformet innenfor tettstedene både gjennom nye områder og fornyelse av allerede utbygde områder. Samtidig er det viktig å ta vare på grønne områder og få til klare grenser mellom bebygde arealer og natur.

Hvorfor ny lov

Forrige plan- og bygningslov var fra 1985. Mye har endret seg siden den gangen. Konkurransen om arealer har blitt større og nye hensyn som klimaendringer har kommet til. I denne situasjonen har det vært viktig å lage en ny lov som styrker det offentliges evne til å finne gode helhetsløsninger.

For første gang lovfestes det at det skal tas klimahensyn i planlegging. Mange bestemmelser i loven legger til rette for det. Det blir bl.a. obligatorisk å vurdere samfunnssikkerhet og sårbarhet i forbindelse med planforslag.

Loven strammer inn vilkårene for å bygge i strandsonen. Arealbruken må først og fremst avklares gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Bruk av dispensasjoner bør unngås.

Loven inneholder også andre forbedringer på mange områder som gjør den til et bedre redskap for å møte aktuelle utfordringer.

Hvem vil merke at det er kommet en ny lov

De som berøres av planer vil møte en mer oversiktlig lov og mer forutsigbare planprosesser som vil gjøre det lettere å påvirke beslutningene. Kommunene vil merke at de stilles friere til hva slags planer de kan lage, men også at de får flere muligheter. Det samme gjelder for fylkene, som i tillegg får mer myndighet til å styre regional utvikling. Private utbyggere vil merke at det lønner seg å følge de planene kommunene har laget. Det vil gi raskere byggeprosesser.

A handwritten signature in dark ink that reads "Erik Solheim".

Erik Solheim
miljø- og utviklingsminister



PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

Plan- og bygningsloven er et verktøy for å ivareta samfunnsinteresser og forvalte våre arealer. Planlegging etter loven skal sikre en bærekraftig utvikling for hele landet og at hver og en av oss kan være med i beslutninger som angår oss og våre omgivelser.

Første del: Alminnelig del

Andre del: Plandel

Tredje del: Gjennomføringsdel

Fjerde del: Byggesaksdel

Femte del: Håndhevings- og gebyrregler

Sjette del: Sluttbestemmelser

Loven har fått en ny oppbygging som gjør den lettere å bruke og forstå.

Den alminnelige delen er felles for både plan- og byggesaksdelen av loven.

Den omfatter blant annet lovens formål, virkeområde, byggeforbudsbestemmelsene langs sjø og vassdrag og krav til kartgrunnlag og stedfestet informasjon. Loven gjelder for hele landet ut til en nautisk mil utenfor grunnlinjene. Den gjelder ikke for store kraftledninger eller rørledninger i sjø.

Plandelen er inndelt slik at de første kapitlene gir de grunnleggende bestemmelsene om oppgaver, myndighet, redskaper og medvirkning i planleggingen. Deretter gis det utfyllende bestemmelser om planer og planbehandling på nasjonalt, regionalt og kommunalt nivå. Kravet til konsekvensutredninger av planer er innarbeidet i bestemmelsene om den enkelte plantype, mens konsekvensutredninger for tiltak etter annet lovverk og verneplaner framgår av et eget kapittel. Bestemmelsene om dispensasjon står i tredje del av loven



- § 1. Fellesbestemmelser
- § 2. Krav om kartgrunnlag, stedfestet informasjon mv.

Planleggingen skal ivareta
både kommunale, regionale og
nasjonale interesser



Planoppgaver og planmyndigheter

Ansvar for planlegging og vedtak av planer etter loven er lagt til Kongen (regjeringen), fylkestingene og kommunestyrene.

Regjeringen skal utvikle og formidle nasjonale mål og retningslinjer for planleggingen i fylker og kommuner og godkjenne de regionale planstrategiene. Miljøvern-departementet skal ta stilling til konfliktsaker og sikre riktig bruk av loven. Fylkestingene skal sørge for å utarbeide og vedta regional planstrategi og regionale planer. Kommunestyrene har ansvaret for at det utarbeides de kommuneplaner og reguleringsplaner det er behov for i kommunen.

Loven omfatter mange former for planlegging, fra teknisk orientert og detaljert reguleringsplanlegging i skjæringspunktet mot byggesak, til overordnet samfunnsplanlegging av prinsipiell og strategisk art. Arealbruken blir gjort bindende for den enkelte grunneier gjennom planer som bestemmer hvilke bygge- og anleggstiltak og hvilken virksomhet som er tillatt.

Planleggingen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale interesser og må derfor skje i nært samråd med statlige fagetater, organisasjoner, næringsliv og innbyggere. Staten og fylkeskommunen representerer forskjellige interesser gjennom fagetater på nasjonalt og regionalt nivå. Det gjelder for eksempel miljøvern, landbruk, fiskerier, vei og jernbane. Slike fagmyndigheter har innsigelsesrett på sitt eget område i forhold til kommunale planer. Når det fremmes innsigelse mot kommunale planer innebærer dette at planen ikke kan vedtas av kommunestyret, men må sendes Miljøverndepartementet til avgjørelse hvis partene ikke blir enige.



§ 3. Oppgaver og myndighet i planleggingen

§ 4. Generelle utredningskrav

§ 5. Medvirkning i planleggingen





KOMMUNAL PLANLEGGING

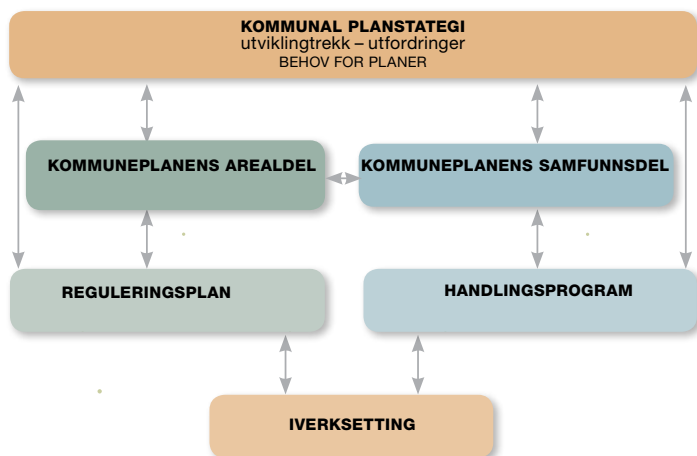
Alle kommuner skal ha en kommuneplan. Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og gir rammer for utvikling av kommunesamfunnet og forvaltningen av arealressursene. Kommunal planlegging skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver



- § 10-1. Kommunal planstrategi
- § 11-1. Kommuneplan
- § 11-2. Kommuneplanens samfunnsdel
- § 11-3. Virkningen av kommuneplanens samfunnsdel
- § 11-4. Revisjon av kommuneplanens samfunnsdel og kommunedelplan og rullering av handlingsdel

Kommuneplanen består av en samfunnsdel med handlingsdel og en arealdel. Kommunedelplanen er en plan for bestemte, områder, temaer eller sektorer og kommunen står fritt til å velge hva det er hensiktsmessig å lage plan for. Handlingsdelen skal oppdateres årlig og inneholde et handlingsprogram for å gjennomføring av samfunnsdelen for de fire neste budsjettårene. Handlingsdelen skal konkretisere planen og gi grunnlag for kommunens prioritering av ressurser, planleggings- og samarbeidsoppgaver.

Det første året i valgperioden skal kommunestyret utarbeide en kommunal planstrategi som omhandler strategiske valg knyttet til utviklingen av kommunen og behovet for planer fremover. Hovedspørsmålet er om man skal ta en full revisjon av kommuneplanen eller bare revidere deler; og hva denne revisjonen skal gå ut på. Dette gjelder både langsiktig arealbruk, sektorenes virksomhet og en vurdering av kommunens planbehov i valgperioden.



Samfunnsdelen

Samfunnsdelen skal omhandle langsiktige utfordringer når det gjelder miljø, mål og strategier for kommunesamfunnet og kommunen som organisasjon, sektorene og utvalgte målgrupper. Den bør beskrive og vurdere alternative strategier for samfunnsutvikling, sektorenes virksomhet og langsiktige arealbehov, og ta stilling til hvilken strategi kommunen vil legge til grunn i det videre arbeidet. Samfunnsdelen bør beskrive sammenhengen mellom langsiktige mål og strategier og de fysiske konsekvensene av disse.

Sektorplanleggingen bør være forankret i samfunnsdelen og gi retningslinjer og rammevilkår for sektorenes virksomhet og for befolkningen. Samfunnsdelen skal også gi grunnlaget for overordnede prioriteringer i arealdelen.



KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Arealdelen er et kart med bestemmelser for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i hele kommunen. Arealformål og hensynssoner er avmerket på kartet og bestemmelser sier noe om bruken av arealene.

Arealdelen skal vise hvor i kommunen utbygging kan skje og hvilke arealer som skal brukes til landbruk, natur eller friluftsliv. Arealdelen skal være med på å sikre en langsiktig, bærekraftig utvikling og forvaltning av areal-, natur- og kulturmiljøressursene i kommunen. Arealdelen må være fleksibel nok for nye behov og muligheter samtidig som den ikke er for detaljert og har flere restriksjoner enn nødvendig.

Planen skal vise hvordan viktige hensyn og forhold skal følges opp i detaljplanlegging, enkeltsaksbehandling og gjennom senere forvaltning av arealene.

Planen skal ikke være mer detaljert enn nødvendig. Der det er behov for mer detaljering av arealbruken i deler av kommunen - for eksempel for tettsteder - kan det lages kommunedelplaner. Et alternativ til kommunedelplan kan være områderegulering.

Arealformål og hensynssoner

På plankartet skal det skilles klart mellom arealbruksformål og hensynssoner. Det ene laget er de tradisjonelle arealbruksformålene med bestemmelser. Det andre er hensynssoner som sier noe om hvilke hensyn vi må ta når vi skal bruke arealet til det formål det er lagt ut til i planen. Dette kan være hensyn til risiko for flom og ras, kulturminner, naturmangfold, landbruk, reindrift, med videre. Vedtak etter andre lover for arealbruken kan også vises som hensynssone.



- § 11-12. Oppstart av arbeid med kommuneplan
- § 11-13. Utarbeiding av planprogram
- § 11-14. Høring av planforslag
- § 11-15. Vedtak av kommuneplan
- § 11-16. Innsigelse og vedtak av departementet
- § 11-17. Endring og oppheving av kommuneplanens arealdel
- § 11-18. Begrensning i adgangen til å endre deler av kommuneplanens arealdel

Arealformål

• 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).

• SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Underformål: veg, bane, lufthavn, havn, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, traséer for teknisk infrastruktur).

• GRØNNSTRUKTUR

(Underformål: naturområder, turdrag, friområder og parker).

• FORSVARET

(Underformål: ulike typer militære formål).

• LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

(Underformål: areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet eller areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse).

• BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

(Underformål: ferdseil, farleder, fiske, akvakultur, drikkevann, natur- og friluftsområder).



- § 11-5. Kommuneplanens arealdel
- § 11-6. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel
- § 11-7. Arealformål i kommuneplanens arealdel
- § 11-8. Hensynssoner
- § 11-9. Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel
- § 11-10. Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4
- § 11-11. Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6

Hensynssoner

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



- § 5-4. Myndighet til å fremme innsigelse til planforslag
- § 5-5. Begrensning i adgangen til å fremme innsigelse
- § 5-6. Mekling og avgjørelse av departementet

BEHANDLING AV PLANSTRATEGI, SAMFUNNSDEL OG AREALDEL

Plan- og bygningsloven har bestemmelser om hvordan planer skal være i forhold til innhold, prosess, opplegg for medvirkning og avklaring av konflikter og uenighet.

Den kommunale planstrategien skal vedtas av kommunestyret første året i en ny valgperiode. Kommunen skal i arbeidet innhente synspunkter fra berørte offentlig organer og det skal legges opp til bred medvirkning og offentlig debatt som grunnlag for behandlingen. Forslaget til vedtak i kommunestyret skal gjøres offentlig kjent minst 30 dager før behandling.

Det skal utarbeides planprogram for alle kommuneplaner. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen og opplegg for medvirkning. Utredning av virkninger for miljø og samfunn og synliggjøring av alternativer i planarbeidet skal vurderes. Kommunen har ansvar for en eventuell konsekvensutredning.

Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn for en periode på minst seks uker. Det er viktig at statlige og regionale myndigheter, og eventuelt andre gir klare innspill og dersom planen kan komme i konflikt med viktige nasjonale eller regionale hensyn. Det har betydning for retten til å fremme innsigelse senere i prosessen. Kommunestyret har myndighet til å vedta planprogrammet men myndigheten kan delegeres til et annet politisk organ eller administrasjonen.

Planforslaget (samfunnsdelen eller arealdelen) 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. Det er nå statlige og regionale myndigheter og andre skal komme med en eventuell innsigelse. Privatpersoner kan komme med merknader til utkastet. Kommunestyret vedtar kommuneplanen. Ønsker kommunestyret å gjøre endringer i planen som ikke har vært på høring eller offentlig ettersyn, må disse tas opp til ny behandling.

Etter vedtak skal planen kunngjøres. Det er ikke anledning til å klage på kommunestyrets vedtak om kommuneplanens arealdel. Her skiller arealdelen seg fra vedtak av reguleringsplaner, som det kan klages på.

Planer som må avgjøres av Miljøverndepartementet (innsigelse):

For å sikre at nasjonale og regionale interesser blir ivaretatt kan statlige fagmyndigheter og fylkeskommunen fremme innsigelse i forbindelse planforslaget. Nabokommuner har innsigelsesadgang når planen påvirker viktige forhold i nabokommunen. En innsigelse skal begrunnes og fremmes så tidlig som mulig og gjøre rede for de statlige føringene som ligger til grunn for innsigelsen. De fleste innsigelser gjelder konflikt mellom kommunen sine ønsker og behov og overordnede interesser i arealbruken.

Hvis kommunen ikke tar hensyn til innsigelsen skal fylkesmannen mekle. Dersom innsigelsen står ved lag etter at kommunestyret har behandlet planen så er ikke kommunestyrets planvedtak endelig. Saken må da sendes til Miljøverndepartementet for avgjørelse. Departementets vedtak kan ikke påklages.



REGULERINGSPLAN

En reguleringsplan er et detaljert arealplankart med bestemmelser for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser. Reguleringsplan skal vedtas av kommunestyret, men kan utarbeides både av offentlige og i noen tilfeller også private aktører.

Når skal det utarbeides reguleringsplan?

Det skal alltid foreligge reguleringsplan før det gis tillatelse til større bygge- og anleggsarbeider. I arealdelen kan kommunen innføre krav om at det også skal foreligge reguleringsplan i andre tilfelle. I den kommunale planstrategien og arealdelen skal kommunen vurdere behovet for å utarbeide reguleringsplaner. Det er ikke krav om at det utarbeides reguleringsplan for konsesjonspliktige energianlegg, men kommunen kan utarbeide plan for slike anlegg.

Områderegulering og detaljregulering

Vi har to typer reguleringsplaner; områderegulering og detaljregulering. For flere eiendommer eller for større områder kan kommunen utarbeide reguleringsplan som områderegulering. Kommunen kan overlate til andre myndigheter eller private å utarbeide forslag til områderegulering innenfor de rammer kommunen fastsetter. Alle har rett til å utarbeide forslag til detaljregulering. For private detaljreguleringsforslag har forslagsstiller krav på at forslaget tas imot, behandles og at kommunen tar standpunkt til om forslaget skal fremmes og legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget skal følge opp hovedtrekk og rammer i overordnede planer. Er det store avvik i forhold til disse må tiltakshaver utrede konsekvensene av avviket. Detaljregulering er planformen for mindre områder og gjennomføring av utbyggingsprosjekter og andre tiltak. Private tiltakshavere har fem år på seg til å igangsette byggetiltak etter at detaljregulering er fremmet. Kommunen kan etter søknad innvilge to års forlengelse av fristen. Søknaden bør imøtekommes hvis det ikke tungtveiende grunner for å avslå.

Det er krav om at planforslaget skal utarbeides av fagkyndige.



- § 12-1. Reguleringsplan
- § 12-2. Områderegulering
- § 12-3. Detaljregulering
- § 12-4. Rettsvirkning av reguleringsplan
- § 12-5. Arealformål i reguleringsplan
- § 12-6. Hensynssoner i reguleringsplan
- § 12-7. Bestemmelser i reguleringsplan





Arealformål i reguleringsplan

For det området planen gjelder skal det fastsettes arealformål. Arealformål kan deles i underformål, kombineres innbyrdes og med hensynssoner. For reguleringsplaner kan underformålene som står i loven suppleres gjennom forskrift. Arealformålene er, men noen mindre avvik, de samme for kommuneplan og reguleringsplan.

Planbeskrivelse

Reguleringsplanene skal ha en planbeskrivelse som sier hva som er formålet med planen, hovedinnhold og virkninger av planen. For planer som kan få vesentlige virkninger for miljø- og samfunn skal planbeskrivelsen suppleres med en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn.

Hensynssoner i reguleringsplan

Reguleringsplanen kan ha samme type hensynssoner som kommuneplanens arealdel, men hensynene kan ofte ivaretas gjennom å gi bestemmelser til arealformålene i reguleringsplan.

Bestemmelser i reguleringsplan

Bestemmelsene skal supplere de arealformålene og hensynssonene som er vist på reguleringsplankartet og gi nærmere vilkår for utnyttelsen av arealet. Det er vid adgang til å gi bestemmelser. Rammene for slike bestemmelser er gitt i 14 punkter i loven.

Rettsvirkning

En vedtatt reguleringsplan er bindende for framtidig arealbruk i området. Dette betyr at tiltak eller virksomhet som strider med planen ikke er tillatt, med mindre det gis dispensasjon. Rettsvirkningen av planen gjelder gjennomføringen av nye tiltak, men planbestemmelser kan i noen tilfeller også gi skjerpede krav for eksisterende virksomheter, f.eks. strengere krav til støy.

Dersom det fremmes en byggesøknad i tråd med reguleringsplan skal den godkjennes dersom tiltaket er i tråd med planen og byggesaksbestemmelsene. Reguleringsplan er grunnlag for ekspropriasjon.



BEHANDLING AV REGULERINGSPLANER:

Reguleringsplaner skal behandles etter bestemte regler for medvirkning. Private kan fremme reguleringsplanforslag i forbindelse med for eksempel et byggeprosjekt.

Før det utarbeides et reguleringsplanforslag skal planarbeidet varsles og oppstart av planarbeid kunngjøres. Har planen vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal det utarbeides et forslag til planprogram som skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med minst 6 ukers frist. Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles samtidig som grunneiere, festere og berørte naboer til planområdet underrettes om planarbeidet. Planforslaget skal sendes på høring i minst 6 uker.

Alle planer skal ha en planbeskrivelse, og for planer med vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal denne tilfredsstillende kravet til en konsekvensutredning. Kravet til en konsekvensutredning er fastlagt i en forskrift til loven. Planer som er innenfor rammen av overordnet plan skal ikke utredes mer enn nødvendig og bare supplere de utredninger som er gjort til denne. Endelig planforslag sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og kunngjøres. Grunneiere, festere og andre rettighetshavere i planområdet samt berørte naboer skal informeres om planforslaget og om hvor det er tilgjengelig. Etter høringen behandler kommunen innkomne merknader før planen sendes til kommunestyret for vedtak. Er det innsigelser til en plan, må saken avgjøres av Miljøverndepartementet dersom ikke kommunen tar innsigelsen til følge. Endelig planvedtak skal kunngjøres. Klageadgang og klagefrist skal opplyses.



- § 12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid
- § 12-9. Behandling av planprogram for planer med vesentlige virkninger
- § 12-10. Behandling av reguleringsplanforslag
- § 12-11. Behandling av private reguleringsplanforslag
- § 12-12. Vedtak av reguleringsplan
- § 12-13. Innsigelse og vedtak av departementet
- § 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan
- § 12-15. Felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad

Oppstartmøte

Planprogram

**Høring/off.
ettersyn av
planprogram
min.6 uker**

**Fastsette
planprogram**

**Utarbeide plan-
utkast med konse-
kvensutredning**

**Høring/off.
ettersyn
min.6 uker**

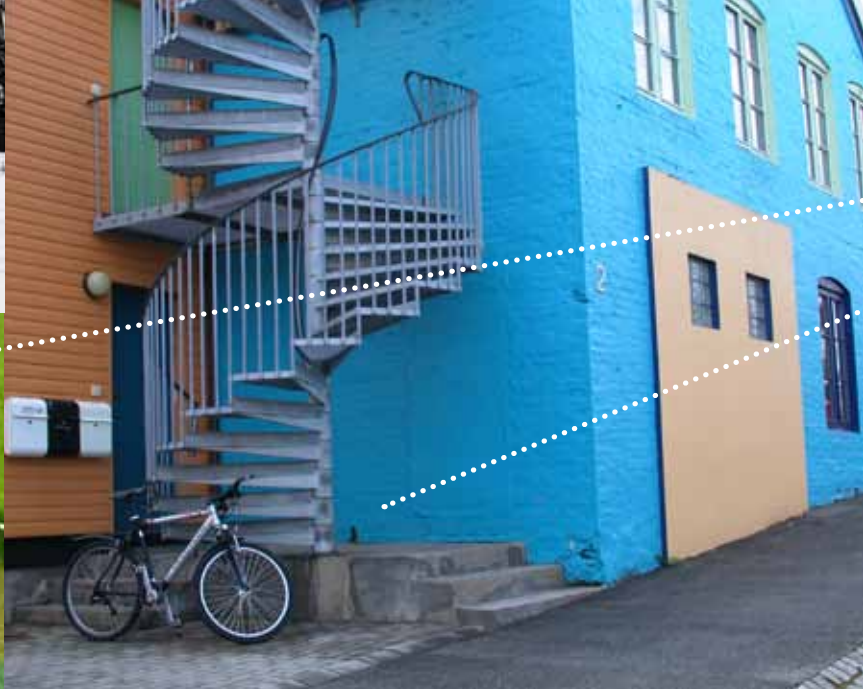
Bearbeide plan

**Vedtak politisk
utvalg
ev. meklings**

**Vedtak
ev.
godkjenning av
MD**

Kunngjøring

Planvedtak skal kunngjøres. Klageadgang og klagefrist skal opplyses

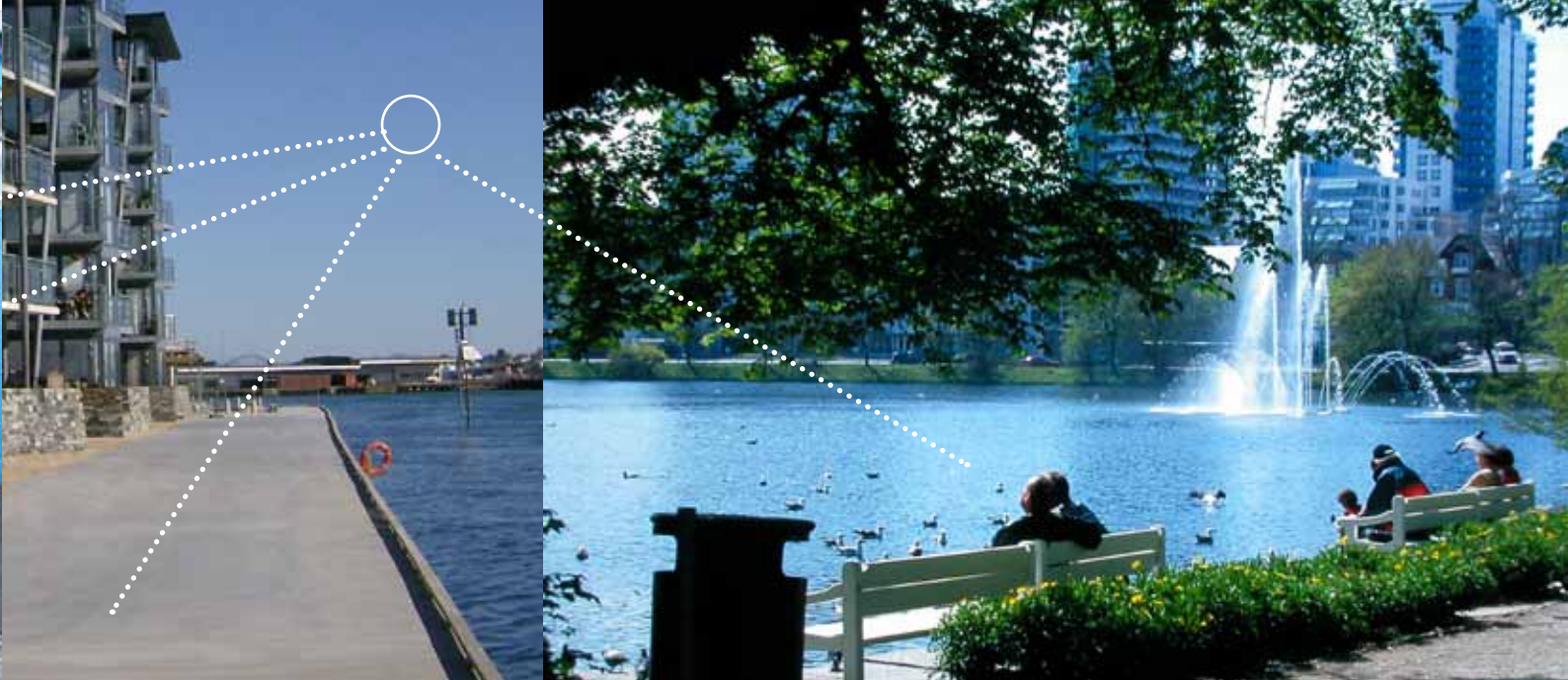


Behandling av private reguleringsplanforslag

Private forslag til detaljregulering skal legges fram for kommunen i møte slik at kommunen blir informert om innhold og avgrensing av planen. Kommunen kan avklare hvilke krav som stilles til et planforslag og samtidig gi råd og bistand i planarbeidet. Er planen i konflikt med overordnet plan må tiltakshaver utrede konsekvensene av avviket fra den overordnede planen. Det er kommunen som avgjør om planen skal fremmes. Når det er behov for å avklare nærmere forhold, kan kommunen også kreve at det utarbeides en områderegulering før detaljreguleringsplanen.

Innen tolv uker skal kommunen avgjøre om forslaget, med eventuelle alternativer, skal fremmes og legges ut til offentlig ettersyn. Kommunen står fritt til å foreslå alternative forslag, gjøre endringer i planen før høring og offentlig ettersyn eller velge å ikke fremme planforslaget. Hvis kommunen ikke vil fremme forslaget, skal forslagsstilleren få brev om dette med begrunnelse. En privat forslagsstiller kan ikke klage på et slikt vedtak. Dersom forslaget er i samsvar med kommuneplanen kan han kreve at kommunestyret vurderer spørsmålet om området skal tas opp til regulering. Direkte berørte parter skal underrettes om endelig reguleringsvedtak og vedtaket skal kunngjøres.





Felles plan- og byggesak

Skal plan- og byggesaken behandles i en felles prosess forutsetter dette samtykke både fra kommunen og forslagsstiller/tiltakshaver. Kommunen varsler de relevante rettighetshaverne også for byggesaken. Frist for uttalelse er seks uker og kommunen bør være adressat for eventuelle protester og kommentarer. Formelt må planen vedtas før det kan gis byggetillatelse og det må fattes separate vedtak i byggesaken og plansaken.

Planer som må avgjøres av departementet

Reguleringsplaner har de samme reglene for innsigelse som kommuneplanens arealdel. Gjelder innsigelsen klart avgrensede områder, kan kommunestyret vedta resten av planen. Miljøverndepartementet avgjør om innsigelsen tas til følge og kan foreta de endringer som departementet finner er nødvendige. Strider en plan mot nasjonale interesser, regional plan eller arealdelen i kommuneplan kan Miljøverndepartementet oppheve eller endre en reguleringsplan selv om det ikke er reist innsigelse.

Endring og oppheving av reguleringsplan

For endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme regler som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret eller delegert myndighet kan treffe vedtak om mindre endringer eller vedta utfyllinger innefor hovedtrekkene i reguleringsplanen. Mindre endringer er endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser.

Dispensasjon fra planer og bestemmelser

Hvis hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilside-satt, kan en tiltakshaver etter søknad til kommunen gis unntak fra planer og bestemmelser. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Naboer skal varsles og regionale og statlige fagmyndigheter skal få uttale seg. Kommunen, fylkeskommunen og berørte statlige fagmyndigheter bør samarbeide for å finne fram til praktiske rutiner for hvilke saker som skal vurderes for dispensasjon. Kommunen bør ikke gi dispensasjon dersom det frarådes fra disse myndighetene. Dispensasjonsvedtak kan påklages.

Dispensasjonen endrer ikke planen, men er en tillatelse til å fravike den i det aktuelle tilfellet. Innebærer en dispensasjonssøknad et vesentlig og permanent avvik fra planen, bør slike endringer behandles som reguleringsendringer. Kommuner kan innføre gebyr for dispensasjonssøknader.

Det er spesielt stort press for dispensasjoner i strandsonen og loven har en egen bestemmelse om overføring av dispensasjonsmyndighet til statlig eller regionalt organ.



- § 19-1. Søknad om dispensasjon
- § 19-2. Dispensasjonsvedtaket
- § 19-3. Midlertidig dispensasjon
- § 19-4. Dispensasjonsmyndigheten



MEDVIRKNING - RETTSSIKKERHET OG KLAGE

Lovens formålsparagraf § 1-1:

"Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter."

§ 5-1 er en generell bestemmelse om medvirkning som slår fast at:

"Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organ 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 muligheter for medvirkning på annen måte."

Plikten for å tilrettelegge for aktiv medvirkning er den samme både for myndigheter og private. Kommunen har som planmyndighet særskilt plikt til å påse at andre myndigheter og private har fulgt kravet om tilrettelegging for medvirkning når de har utarbeidet planforslaget. Kommunen skal også sørge for at grupper som ellers ikke lett kommer til orde i planprosessen kan medvirke.

Medvirkning i planprosessen er viktig for at planer og tiltak er i samsvar med de interesser og behov befolkningen har. God medvirkning kan også avklare konflikter før planene vedtas og bidra til likebehandling. Den nye loven gir mulighet for innspill og påvirkning gjennom hele forløpet av en planprosess. Det er lagt opp til medvirkning ved utarbeiding av regional og kommunal planstrategi, planprogram, planbeskrivelse og konsekvensutredning, høring og offentlig ettersyn. Strategier og planforslag skal være tilgjengelig på Internett. Innspill tidlig i planprosessen gir en større mulighet for å påvirke utformingen av planforslaget.

Private som ønsker å gjennomføre tiltak kan få en rask og enkel behandling av forslaget til detaljregulering når det er i samsvar med kommuneplanens arealdel (og ev. områderegulering). Kommunen skal ta stilling til det private planforslaget innen en frist på 12 uker. Loven har også en egen bestemmelse om muligheten til felles behandling av privat forslag til reguleringsplan og byggesøknad for det samme tiltaket.



§ 1-9 Om 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."

Det er klagerett på alle enkeltvedtak og reguleringsvedtak, men bare i en omgang. Det vil si at berørte som har innvendinger må passe på og klage når klageadgangen er aktuell. Samtidig må kommunene være ryddige med å varsle og klargjøre når klageadgang foreligger. Det er også alminnelig rett til innsyn i planforslag. Både offentlighetslovens og miljøinformasjonslovens regler om innsynsrett gjelder for planforslag og planer.





Foto: Kjetil Ree



- § 7-1. Regional planstrategi
- § 7-2. Behandling og virkning av regional planstrategi
- § 8-1. Regional plan
- § 8-2. Virkning av regional plan
- § 8-3. Utarbeiding av regional plan
- § 8-4. Vedtak av regional plan
- § 8-5. Regional planbestemmelse

REGIONAL PLANLEGGING

 Mange oppgaver egner seg for planlegging på regionalt nivå. Dagens fylkeskommuner er regional planmyndighet.

Mange planspørsmål berører forhold ut over den enkelte kommune. Samtidig lar mange oppgaver seg ikke løse innenfor rammen av den enkelte kommune. Regionale planavklaringer er derfor viktige for gjennomføringen av både nasjonal og kommunal miljø- og arealpolitikk. En regional plan skal kunne ivareta den oppgave og ansvar fylkeskommunen i dag har som regional utviklingsaktør.

Et planspørsmål som har betydning for flere kommuner er i utgangspunktet et aktuelt tema for en regional plan. Spørsmål som samferdselstiltak og infrastruktur, bolig- og næringsutvikling, undervisning, jordvern, markaoråder, kystsone- og vassdragsforvaltning kan behandles gjennom regional planlegging.

Første året i valgperioden skal Fylkestinget behandle den regionale planstrategien. Planstrategien skal beskrive de viktigste utviklingstrekkene og planspørsmål i hele eller deler av regionen. Planstrategien skal ta utgangspunkt i nasjonale mål og rammer men legge vekt på lokal erfaring og kunnskap i den regionale tilpasningen av politikken. Planstrategien skal legges ut til offentlig ettersyn før den vedtas.

Fylkestinget har ansvaret for at de regionale planer som er angitt i planstrategien blir utarbeidet. Planlegging på regionalt nivå skiller seg fra kommunal planlegging ved at den normalt vil ta opp avgrensede tema og tilpasses oppgaver og situasjon. Regional plan kan gjelde for hele regionen, deler av regionen, eller være tematiske. Regionale planer skal ha et handlingsprogram for oppfølging av planen.

Arbeidet med en regional plan skal være en bred samarbeidsprosess der statlige organer skal delta når planleggingen berører deres virkeområde, eller egne planer og vedtak. Ingen myndighet kan «stille seg utenfor» planleggingen for i neste omgang hevde at planen ikke kan gjelde for dem. Det er viktig at de regionale planene behandler spørsmål som er viktige for kommunene og at kommunene trekkes aktivt med.

Hvis et forslag til kommunal plan strider mot en regional plan kan fylkeskommunen fremme innsigelse mot planen. Dette betyr at utbyggingsplaner som strider mot den regionale planen kan bli stoppet.

Til regionale planer som gir retningslinjer for arealbruk kan fylkestinget også vedta en regional planbestemmelse noe som skal sikre at det ikke foretas arealbruksendringer som er i strid med planen.



Interkommunalt plansamarbeid

Interkommunalt plansamarbeid er en måte å gjennomføre omforente regionale strategier på som et alternativ til regionale planer. Interkommunal planlegging er planlegging der flere kommuner samarbeider når det er hensiktsmessig å samordne planleggingen over kommunegrensene. Dette er aktuelt for planspørsmål som har betydning for flere kommuner. Samarbeidsform kan velges avhengig av hvilke planoppgavene man har. Regional planmyndighet og statlige myndigheter kan anmode kommunene om å starte slikt samarbeid. Plansamarbeidet skal ledes av et styre der kommunene er representert. Planprosess og metoder er de samme som for kommunal planlegging ellers.

Regionalt planforum

Planforum er en ordning som skal sikre bedre samordning og samarbeid mellom de mange myndighetene som har interesser i planleggingen.

Det er fylkeskommunen som oppretter regionalt planforum. Deltakerne i planforum kan være statlige organer, regionale organer og kommuner eller organisasjoner, alt etter hvilke saker som er oppe og hvilke interesser som er berørt. Planforum er et redskap for å finne fram til gode løsninger. Møter kan holdes forskjellige faser i planprosessen. Ved å diskutere vanskelige spørsmål som berører flere interesser på et tidlig stadium kan man unngå innsigelser senere i prosessen.



§ 9-1. Interkommunalt plansamarbeid

§ 9-2. Organisering

§ 9-3. Planprosess og planinnhold

§ 9-4. Overføring til regional plan

§ 9-5. Uenighet

§ 9-6. Gjennomføring og endring

§ 9-7. Plansamarbeid mellom regioner og kommuner



§ 5-3. Regionalt planforum





NASJONALE RAMMER OG PLANLEGGINGSOPPGAVER

► Miljøverndepartementet er øverste myndighet i arealpolitikken på nasjonalt nivå. Nasjonale forventninger til planleggingen, statlige planretningslinjer og planbestemmelser gir føringer for arealbruken på regionalt og kommunalt nivå.



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

§ 6-2. Statlige planretningslinjer

§ 6-3. Statlige planbestemmelser

§ 6-4. Statlig arealplan

Nasjonale forventninger til planleggingen i fylker og kommuner

Planlegging på regionalt og lokalt nivå skal skje innenfor rammene av nasjonal politikk, og være et effektivt verktøy for samordning mellom sektorer og forvaltningsnivå. Det skal derfor hvert fjerde år utarbeides et dokument hvor regjeringens forventninger til regional og kommunal planlegging kommer frem. Dette dokumentet skal ligge til grunn for arbeidet med regionale og kommunale planstrategier, som skal utarbeides av fylkeskommuner og kommuner i begynnelsen av hver valgperiode.

Statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer (SPR, tidligere kalt rikspolitiske retningslinjer -RPR) brukes for å konkretisere viktige planleggingstema. SPR skal være tydelige på mål og verdier som skal legges til grunn for planleggingen og hvordan ulike interesser og hensyn skal ivaretas og avveies. SPR kan være både tematisk og geografisk avgrenset.

Statlige planbestemmelser

Statlige planbestemmelser (SPB, tidligere kalt rikspolitiske bestemmelser - RPB) er rettslig bindende bestemmelser. SPR kan fastlegge at det innenfor *nærmere avgrensede geografiske områder, eller i hele landet, blir iverksatt særskilt angitte bygge- eller anleggstiltak uten samtykke av departementet*. SPB går foran eldre arealplaner og skal hindre at slike planer brukes som grunnlag for å gjennomføre uønsket utbygging.





Statlig arealplan

Statlig arealplan (arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan) *brukes når gjennomføringen av viktige statlige eller regionale utbyggings-, anleggs- eller vernetiltak gjør det nødvendig, eller når andre samfunnsmessige hensyn tilsier det.* Statlig arealplan er en unntaksordning og skal brukes når det ikke forventes at den ordinære planleggingen vil gi det resultatet som staten kan godta. Ved behandlingen av slike planer overtar departementet kommunestyrets myndighet til å vedta plan.

Byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen

Det gjelder et generelt forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Eventuelt byggeforbud langs vassdrag må fastsettes i hvert enkelt tilfelle gjennom kommunale arealplaner.

§ 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.



Utgitt av: Miljøverndepartementet, 2009

Flere eksemplarer kan bestilles hos Statens forurensningstilsyn på e-post:
bestilling@sft.no

Publikasjonskode: T-1476

ISBN 978-82-457-0433-4

Trykk:

Opplag: 5000