



INNHALD

**HURTIGVEILEDER FOR ACROBAT
READER VERSJON 4.0 PDF**



| | | |
|---------------|---|-----------|
| 1 | INNLEIING | 5 |
| 2 | AREALDELEN AV KOMMUNEPLANEN I PLANSYSTEMET ELLES | 6 |
| 2.1. | NASJONALE RETNINGSLINER | 6 |
| 2.2. | REGIONALE RETNINGSLINER | 7 |
| 2.3. | AREALDELEN AV KOMMUNEPLANEN OG KOMMUNEDELPLANAR | 7 |
| 2.4. | KOMMUNEPLAN I HØVE TIL DETALJPLAN | 8 |
| 2.5. | KRAV OM KONSEKVENSGREIINGAR | 9 |
| 2.6. | KOMMUNEPLAN OG HANDSAMING AV EINSKILDSAKER | 9 |
| 3 | AREALBRUKSKATEGORiar OG FØRESEGNER | 11 |
| | GENERELT OM INNHALDET I AREALDELEN | 11 |
| | AREALBRUKSKATEGORiar | 12 |
| | FØRESEGNER | 13 |
| | 4 HOVUDKATEGORiar FØRESEGNER | 15 |
| | RETNINGSLINER | 17 |
| 3.1. | BYGGJEOmrÅDE (§ 20-4 NR. 1) | 20 |
| 3.1.1. | AREALBRUKSFØREMÅL | 20 |
| 3.1.2. | FØRESEGNER TIL BYGGJEOmrÅDE (§ 20-4 ANDRE LEDD) | 24 |
| | FØRESEGNER OM PLANKRAV | 24 |
| | FØRESEGNER OM REKKJEFØLGJE I OG FORM PÅ UTBYGGINGA M.M. | 26 |
| | RETTEsnORER OM FORMING KNYTT TIL BYGGJEOmrÅDA | 28 |
| | FØRESEGNER OM AREAL- OG FUNKSJONSKRAV | 29 |
| | RETTEsnORER FOR AREAL- OG FUNKSJONSKRAV TIL BYGGJEOmrÅDE | 29 |
| | FØRESEGNER OM FORBOD MOT FRITIDSUTBYGGING ETTER § 20-4 ANDRE LEDD BOKSTAV E. | 30 |
| 3.2. | LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (LNF) (§ 20-4 NR. 2) | 30 |
| 3.2.1. | AREALBRUKSKATEGORiar | 30 |
| 3.2.2. | FØRESEGNER TIL LNF-OMRÅDE (§ 20-4 ANDRE LEDD) | 35 |
| | RETTEsnORER FOR LOKALISERING AV UTBYGGING I LNF-OMRÅDA | 40 |
| 3.3. | OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING (§ 20-4 NR. 3) | 41 |
| 3.3.1. | AREALBRUKSKATEGORI | 41 |
| 3.3.2. | FØRESEGNER TIL OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING (§ 20-4 ANDRE LEDD) | 41 |
| | RETTEsnORER FOR OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING | 42 |
| 3.4. | BANDLAGDE OMRÅDE (§ 20-4 NR. 4) | 44 |
| 3.4.1. | AREALBRUKSKATEGORI | 44 |
| | OMRÅDE SOM SKAL BANDLEGGJAST / VERNAST | 45 |
| | FARE / RAS / FLAUM | 45 |
| 3.5. | OMRÅDE FOR SÆRSKILD BRUK ELLER VERN AV VASSDRAG OG SJØOMRÅDE (§ 20-4 NR. 5) | 47 |
| 3.5.1. | AREALBRUKSKATEGORI | 47 |
| | PRAKTISKE SPØRSMÅL | 51 |
| 3.5.2. | FØRESEGNER TIL OMRÅDE FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV VASSDRAG OG SJØOMRÅDE (§ 20-4 ANDRE LEDD) | 51 |
| 3.6. | VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (§ 20-4 NR. 6) | 53 |
| 3.6.1. | AREALBRUKSKATEGORI | 53 |
| | AVKLARING AV TRASEAR OG TILTAK | 53 |
| | SPESIELT OM AVKLARING AV VEGTRASEAR | 53 |
| 3.6.2. | FØRESEGNER TIL VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (§ 20-4 ANDRE LEDD) | 57 |
| | HANDTERING AV NASJONALE RETNINGSLINER FOR STØY I KOMMUNEPLANEN | 57 |
| 3.7. | GENERELLE FØRESEGNER SOM IKKJE ER KNYTTTE TIL SPESIELLE KATEGORiar | 60 |
| 3.7.1. | KNYTTTE TIL VASSDRAG | 60 |
| 3.7.2. | OMRÅDE KNYTTTE TIL 100-METERSBELTET LANGS VASSDRAG | 60 |
| 3.7.3. | GENERELLE FØRESEGNER | 61 |



| | | |
|--------|---|-----------|
| 3.7.4. | FØRHOLDET TIL 100-METERSBELTET LANGS SJØ | 62 |
| 3.7.5. | INNARBEIDING AV STRANDPLAN / FJELLPLAN ETTER LOV OM PLANLEGGING I STRANDOMRÅDE OG FJELLOMRÅDE OG I HØVE TIL DISPOSISJONSPLANAR ETTER VEDTEKT TIL BYGNINGSLOVA (1965) § 82 | 63 |
| 3.8. | YMSE TEMA | 63 |
| | FØREBYGGJANDE BEREDSKAPSPANLEGGING | 63 |
| 4 | PLANPROSESSEN OG PLANHANDSAMINGA | 65 |
| 4.1. | KOMMUNEPLANSYSTEMET ETTER INTENSJONANE I LOVA | 65 |
| 4.2. | KOMMUNEPLANLEGGINGA SOM STRATEGISK OG GJENNOMFØRINGSRETTA PROSESS | 67 |
| 4.3. | ORGANISERINGA AV KOMMUNEPLANARBEIDET | 67 |
| 4.4. | SAKSHANDSAMING AV KOMMUNEPLANEN (§ 20-5) | 68 |
| 4.4.1. | FØR HØYRING OG OFFENTLEG ETTERSYN | 70 |
| | AVKLARING AV RAMMER OG UTFORDRINGAR FOR PLANARBEIDET | 70 |
| 4.4.2. | HØYRING OG OFFENTLEG ETTERSYN | 74 |
| | MØTSEGN | 76 |
| 4.4.3. | PLANVEDTAK | 77 |
| 4.5. | EKSEMPEL PÅ ORGANISERING AV MEDVERKNAD OG SAMARBEID | 78 |
| 5 | REVISJON OG ENDRING AV PLAN | 82 |
| 6 | VERKNAD AV AREALDELEN AV KOMMUNEPLANEN | 83 |
| 6.1. | FØRHOLDET TIL EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR | 85 |
| 6.2. | INNØYSING OG VEDERLAG | 86 |
| 6.3. | DISPENSASJON FRÅ VEDTEKEN PLAN | 87 |
| 7 | FRAMSTILLING AV AREALDELEN AV KOMMUNEPLANEN | 91 |
| 7.1. | OMGREP | 91 |
| 7.2. | UTARBEIDING AV PLANKART | 91 |
| | ANALOG / DIGITAL PLANLEGGING | 91 |
| | SOSI-STANDARDEN | 92 |
| | KARTGRUNNLAG | 92 |
| | TEMAGRUNNLAG | 92 |
| | AREALIS | 93 |
| | PLANAR SOM DEL AV EIT KOMMUNALT FORVALTINGSSYSTEM | 93 |
| 7.3. | INNHALDET I PLANKARTET | 93 |
| 7.4. | PRODUKSJONSMETODAR FOR PRESENTASJON AV PLANKART | 95 |
| 7.5. | FARGAR OG SYMBOL I AREALDELEN AV KOMMUNEPLANEN | 96 |
| | FARGEBLANDINGSSYSTEM | 96 |
| | NORM FOR FARGAR, LINER OG SYMBOL I AREALDELEN AV KOMMUNEPLANEN | 96 |
| | STIKKORDREGISTER | 112 |

LOVTEKSTER



FIGURLISTE

| | | | |
|-------------------|--|--------------------|--|
| Figur 2.1. | Figuren viser dei formelle mogelegheitene/alternativ lova gjev for å gå frå kommuneplan til gjennomføring av tiltak 8 | Figur 3.9. | Eksempel som viser føresegner om plankrav for område for råstoffutvinning, illustrerar også utviklingsretning43 |
| Figur 3.1 | Oversikt over arealbrukskategoriar med eksempel på føresegner som kan knytast til desse.....16 | Figur 3.10. | Eksempel på framstilling av bandlagde område, planlagde og eksisterande46 |
| Figur 3.2 | Temakart viser byområdet med bygningar og hovudtrekka i arealbruk og infrastruktur. Kartet fokuserar på viktige samband i grøntstrukturen, medrekna trekkveggar for vilt. Temakartet illustrerar retningsliner som skal leggast til grunn for vidare planlegging og sakshandsaming. Illustrasjonen viser utsnitt frå grønn plakate for Sandefjord.....19 | Figur 3.11. | Eksempel på framstilling av arealbrukskategoriar i sjø48 |
| Figur 3.3. | Eksempel på ein grovmaska plan som bør følgjast opp av reguleringsplan eller utbyggingsplan21 | Figur 3.12. | Eksempel på vegplan som viser alternative trasear ved høyring...54 |
| Figur 3.4. | Eksempel på kommunedelplan som tek sikte på at utbygging kan skje på grunnlag av byggjesakshandsaming.....22 | Figur 3.13. | Eksempel som viser kraftline med tilhøyrande fareområde.....56 |
| Figur 3.5. | Eksempel på plan som tek sikte på at utbygging kan skje på grunnlag av utbyggingsplan eller byggjesakshandsaming.....23 | Figur 3.14. | Illustrasjon av handtering av støytiltak/miljøtiltak langs ein sterkt trafikkert veg med utgangspunkt i ein kommunedelplan59 |
| Figur 3.6. | Eksempel på plankart som viser føresegner til byggeområde25 | Figur 4.1 | Planprosessen.....69 |
| Figur 3.7. | Eksempel som viser spreidd busetnad i LNF-område37 | Figur 4.2. | Eksempel på kunngjering.....75 |
| Figur 3.8. | Eksempel som viser bruk av utbyggingsplan i LNF-område38 | Figur 7.1. | Teiknforklaring.....113 |
| | | Figur 7.2. | Eksempel på plankart med tilhøyrande SOSI-fil114 |



Føreord

Dette er ei rettleiing for utarbeiding av arealdelen i kommuneplanen etter føresegner i plan- og bygningslova. Rettleiinga erstattar T-1127, Arealdelen av kommuneplanen. Saman med rettleiing for utarbeiding av reguleringsplanar og utbyggingsplanar utgjer dette Miljøverndepartementet si grunnrettleiing for utarbeiding av arealplanane til kommunane.

Røynsler frå dei fylkesvise opplæringsprogramma i 1996-97 har vore med på å leggje grunnlaget for denne utgåva.

Rettleiinga omtalar plansystemet og planverktøyet, og er utforma til bruk for kommunale planleggjarar og andre som utarbeider arealplanar etter føresegner i kommuneplanen i plan- og bygningslova. Ho er meint å vere eit praktisk oppslagsverk for og hjelpemiddel til korleis arealdelen av kommuneplanen skal framstillast og handsamast som sak, dvs. gje svar på dei vanlegaste problemstillingane som kan oppstå.

Rettleiinga skal også fungere som oppslagsverk for sektorane, både dei som planlegg etter plan- og bygningslova og dei som skal

innrette seg etter slike planar. Også private som arbeider med planlegging og utarbeiding av planar, vil ha nytte av rettleiinga.

For fylkeskommunane vil ho vere eit viktig grunnlag for det lovpålagde rettleiingsarbeidet overfor kommunane, og for fylkesmennene eit nyttig hjelpemiddel i arbeidet med rettleiing og opplæring i juridiske spørsmål.

Rettleiinga er ei av fleire kjelder til bruk i planutarbeiding. Innhaldet er ikkje fullstendig m.o.t. planfaglege og juridiske problemstillingar. Ho bør derfor brukast saman med lovteksten og dei presiseringar og tolkingar som er gjevne i rundskriv, samt avgjerder frå departementet, Planavdelingen informerer / Planjuridiske fortolkningar, osv. Kommunane bør også søkje råd og rettleiing hos fylkeskommunen og fylkesmannen i spørsmål som går ut over det som er teke opp her.

Miljøverndepartementet
Avdeling for regional planlegging,
areal- og kartpolitikk.
Oktober 1998



1

Innleiing

Føresegnene om kommuneplanlegging vart fastlagde i den nye plan- og bygningslova av 1985, iverksette 1. juli 1986. Det er seinare gjort enkelte justeringar.

Arealdelen av kommuneplanen er ein del av kommunane si langsiktige planlegging. Denne skal samordne viktige behov for vern og utbygging slik at det vert lettare å utarbeide meir detaljerte planar og raskare å ta avgjerder i einskildsaker i tråd med kommunale mål og nasjonal arealpolitikk.

Etter plan- og bygningslova er det i første rekkje kommunane som gjennom planlegginga formar det fysiske miljøet og sikrar kvaliteten og gjer det mogeleg å byggje og verne ut frå eigenart og lokale føresetnader. Vidare har den einskilde kommune ansvaret for å leggje dei organisatoriske tilhøva til rette for den konkrete planlegginga etter lova. Men i si planlegging må kommunen følgje retningsliner og mål som statlege organ og fylkeskommunen tek inn i planprosessen. Det er opp til desse organa å sikre at viktige nasjonale og regionale omsyn til ei kvar tid kjem med i vurderingane av planane og vert varetekne.

Effektiv planlegging føreset tidleg kontakt og eit godt samspel, både med lokale interesser og med statlege og fylkeskommunale organ under utarbeidinga av planane. Behovet for utbygging og vern vil endre seg over tid. Det same kan gjelde prioriteringar i arealpolitikken og behovet for å sjå arealbruken i samanheng med planlegginga i kommunen elles. Kommunen må difor løpande, og minst ein gong i kommunestyreperioden, vurdere behovet for endringar i planen ut frå egne behov og ut frå nasjonale eller regionale retningsliner.

Plan- og bygningslova gjev kommunane sjølv høve til å ta stilling til kor detaljert arealdelen skal utformast. Detaljeringsgrad og kva bindingar som skal veljast, har mykje å seie for kva som kan styrast i einskildsaker og for kor lang tid det vil ta å avklare byggjesaker.



2

Arealdelen av kommuneplanen i plan- systemet i plansystemet elles

§ 20 -1. Kommunalplanlegging

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

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

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

Den kortsiktige delen omfatter:

- samordnet handlingsprogram for sektorenes virksomhet de nærmeste år.

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

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

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

Arealdelen inngår i den langsiktige delen av kommuneplanen. Han skal gå ut fra dei overordna retningslinene i kommuneplanen for den fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle utviklinga i kommunen. Arealdelen skal samstundes leggjast til grunn for og sikre gjennomføringa av dei nasjonale og regionale retningslinene for arealpolitikken.

Fullmakter til å fatte kommunale arealplanvedtak er desentralisert til kommunane. Ein av føresetnadene for å leggje planfullmakt til kommunane, var at planlegginga skulle skje innanfor rammene av nasjonal politikk.

2.1. Nasjonale retningslinjer

Mål og rammer for den nasjonale arealpolitikken vert mellom anna formidla i stortingsmeldingar, rikspolitiske retningslinjer og rundskriv. Desse måla og rammene skal leggjast til grunn for kommunar, fylkeskommunar og statlege fagstyresmakter i deira planlegging og forvaltning. Etter § 9-3 har fylkesmennene og andre statlege sektorstyresmakter ansvar for å følgje opp måla og rammene andsynes kommunane. Avvik frå retningslinene kan gje grunnlag for motsegner mot kommunale planar frå fylkeskommunen, nabo-kommunar eller statlege fagorgan.



Rikspolitiske retningslinjer er ikkje juridisk bindande for den enkelte grunneigar, men er formelt instruksjon til styresmaktene, og skal etter lova leggjast til grunn i all planleggingsverksmed, og er samstundes viktige saksføresetnader i handsaming av einskildsaker etter lova.

Pr. oktober 1998 er det gjeve rikspolitiske retningslinjer for:

- å vareta interessene til unge og barn i planlegginga
- planlegging i kyst og sjøområde i Oslofjordregionen
- planlegging i samband med hovudflyplass på Gardermoen
- verna vassdrag
- samordna areal- og transportplanlegging

2.2. Regionale retningslinjer

§19 -1. Fylkesplanlegging - utdrag

«I planen fastlegges også retningslinjer for bruken av arealer og naturressurser i fylket når det gjelder spørsmål som får vesentlige virkninger ut over grensene for en kommune eller som den enkelte kommune ikke kan løse innenfor sitt område og som må sees i sammenheng for flere kommuner i fylket.»

Retningslinjer for arealbruk i fylkesplanen skal leggjast til grunn for det kommunale planarbeidet.

Det kan utarbeidast fylkesplanar for delar av eit fylke eller for bestemte aktivitetsområde (fylkesdelplanar). For mange ulike arealforvaltningstiltak er det nødvendig med interkommunalt samarbeid for å oppnå gode løysingar.

Avvik frå retningslinjene om arealbruk i fylkesplanen kan gje grunnlag for motsegner mot kommunale planar frå fylkeskommunen, nabokommunar eller statlege fagorgan.

Då er motseiinga retta mot arealdelen og ikkje mot dei andre delane av kommuneplanen.

2.3. Arealdelen av kommuneplanen og kommunedelplanar

Arealdelen er eit verkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen medverkar til å nå dei måla som blir vedtekne for utviklinga i kommunen. Arealdelen bør brukast til å vise område der kommunen ønskjer ein spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere areal som er viktige å forvalte på bestemte måtar.

Dersom arealdelen av kommuneplanen er grovmaska utan å innehalde plankrav og andre føresegner om byggjeforbod, kan dette gje stor fri-dom til gjennomføring av tiltak i område som er avsette til byggjeføremål.

Utlekking til byggeområde utan nærare spesifisering vil t.d. også gje høve til å bygge i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. § 17-2. Dersom ein ønskjer meir styring i slike tilfelle ved i større grad å binde opp arealbruken, kan det stillast krav om enten regulerings- eller utbyggingsplan.

Det kan utarbeidast meir detaljerte kommuneplanar (ofte kommunedelplanar), som nyttar seg av dei utfyllande føresegnene lova gjev høve til. Då kan arealdelen vere eit tenleg grunnlag for å gje løyve til gjennomføring av eit tiltak. Ordinært vert det då ikkje stilt krav om vidare detaljplanlegging i form av reguleringsplan eller utbyggingsplan. Slike planar kan det vere behov for å oppdaterte oftare dersom dei omfattar store areal.

Føresegnene i plan- og bygningslova om føremål og føresegner i arealdelen av kommuneplanen er uttømmende. Plankartet med tilhøyrande føresegner må difor referere til dei aktuelle paragrafane i lova.

Arealdelen av kommuneplanen har rettsverknad i den forstand at den einskilde grunneigar ikkje kan ta i bruk og / eller bygge ut eller dele eige- domen sin på annan måte enn den som er fastsett i planen.



§ 20-1. Kommunalplanlegging - utdrag

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

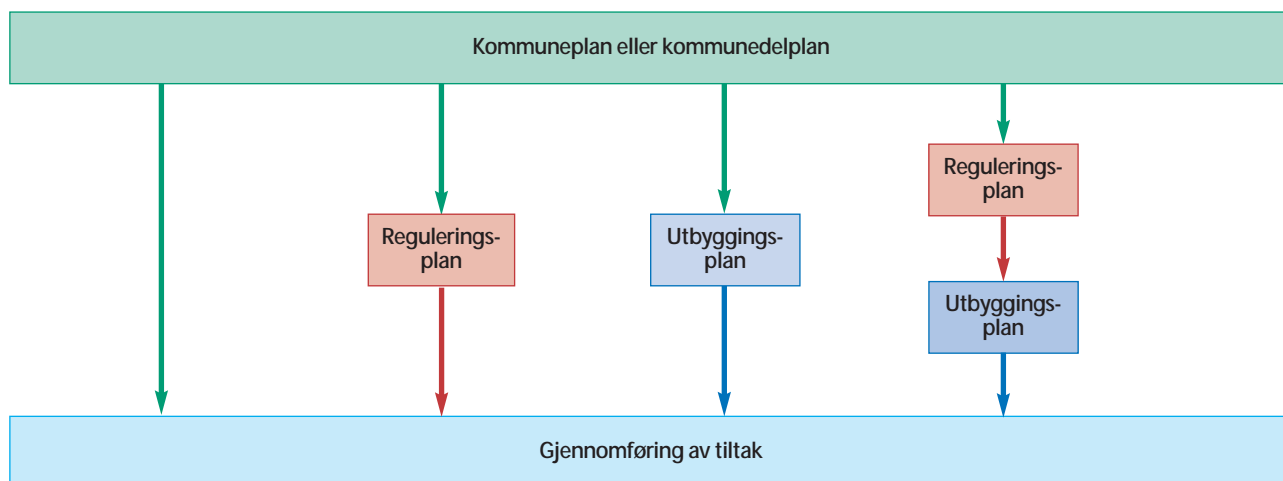
Kommunedelplanen er ein del av arealdelen av kommuneplanen for heile kommunen, men kan t.d. vere ei meir detaljert utdjuping for eit geografisk område som tettstad, kystzone, fjellområde eller eit bestemt tema med tilhøyrande kartdel og føresegner.

På same måte som arealdelen for heile kommunen består den geografiske kommunedelplanen vanlegvis av kart og føresegner med tilhøyrande planomtale.

Ein kommunedelplan har formelt same innhald, handsamingsform og rettsverknad som ein kommuneplan, men er gjerne meir detaljert.

I enkelte tilfelle har det vore føremålstenleg å utarbeide ein kommunedelplan t.d. tidlegare enn arealdelen for heile kommunen. Sjølv om slike kommunedelplanar er fullt ut gyldige og sjølvstendige planar, bør dei innarbeidast som ein del av kommuneplanen ved første rullering / revisjon for å få eit best mogeleg heilskapleg oversyn (§ 20-1 femte ledd).

Figur 2.1. Figuren viser dei formelle mogelegheitene/alternativ lova gjev for å gå frå kommuneplan til gjennomføring av tiltak



2.4. Kommuneplan i høve til detaljplan

Føremålet med kommuneplanens arealdel er m.a. å syte for at planlegging og gjennomføring av enkelttiltak skjer innanfor ei heilskapleg ramme. Andre plantypar kan vanskeleg erstatte denne funksjonen. På den andre sida er det ikkje meininga at arealdelen av kommuneplanen skal brukast til detaljplanlegging i område med komplekse og detaljerte problemstillingar. Her må det utarbeidast reguleringsplan, jf. også plikta til utarbeiding av reguleringsplan for større tiltak etter § 23 første ledd nr. 1.

Det er ingenting i vegen for å utarbeide reguleringsplanar samordna med kommuneplanprosessen, slik at ein reguleringsplan vert vald i staden for kommunedelplan for å utdjupe plangrunnlaget i eit område. I slike tilfelle må ein vere merksam på at varslings- og høyringsføresegner som gjeld for reguleringsplanar, er meir omfattande.

Utbyggingsplan kan krevjast og utarbeidast berre i dei tilfella det er fastlagt i føresegner til kommuneplan eller reguleringsplan at slike planar skal liggje føre før byggje- og anleggstiltak vert sette i verk. Utbyggjar kan ikkje utarbeide utbyggingsplan ut frå eige ønske eller behov når bruk av ein slik plan ikkje er fastsett av kommunestyret.



Viktige skilnader mellom arealdelen av kommuneplanen og reguleringsplan:

- *Arealdelen av kommuneplanen er ein oversiktsplan, medan reguleringsplan ofte er ein meir detaljert plan.*
- *Arealdelen av kommuneplanen gjev ikkje oreigningsgrunnlag, reguleringsplan gjev oreigningsgrunnlag.*
- *Kommunestyrevedtak om arealdel til kommuneplan kan ikkje påklagast, reguleringsplanvedtak kan påklagast.*
- *Kommuneplanprosessen har mindre omfattande varslingsføresegner enn reguleringsplan.*
- *Arealdelen av kommuneplanen gjev ikkje høve til å stille direkte vilkår for utbygging og arealbruk i same grad som i reguleringsplanar med tilhøyrande føresegner, t.d. krav om gjennomføring av støyttiltak som vilkår for byggjeløyve.*
- *Kommuneplanen har til dels ei noko anna og grovare inndeling av arealbrukskategoriar slik at t.d visse bevarings- og verneføremål, visse offentlege føremål, reine landbruksområde og reine friluftsområde berre vert mellomombels sikra i arealdelen, t.d. ved bandlegging som må følgjast opp med reguleringsplan.*

2.5. Krav om konsekvensutgreiingar

For visse tiltak gjeld føresegnene om konsekvensutgreiingar i kapitel VII-a i plan- og bygningslova. Føremålet med føresegnene er å klargjere verkningar av tiltak som kan ha vesentlege konsekvensar for miljø, naturressursar og samfunn. Konsekvensane skal takast med under planlegginga av eit tiltak og når det skal takast stilling til om, og eventuelt på kva vilkår, tiltaket kan gjennomførast. Føresegnene er utvida sakshandsamingsreglar for tiltak, og utbyggjar skal sjølv stå for utgreiingsarbeid og kostnader.

Kva tiltak som vert omfatta, går fram av vedlegg I og II til Forskrift om konsekvensutredningar av 13. desember 1996. Tiltak som kjem inn under vedlegg I skal alltid konsekvensutgreiast. Utgreiingsplikta er i hovudsak knytt til storleiken på tiltaket. For mange av dei mindre tiltaka (vedlegg II) er ho òg knytt til om tiltaket medfører trong for ny plan etter plan- og bygningslova.

For tiltak som kjem inn under vedlegg II, skal det vurderast konkret om det er utgreiingsplikt. Kriteria for denne vurderinga er gjevne i §4 i forskrifta. Kriteria er område som gjennom vedtak eller dokumentasjon har fått offisiell status som viktige. Visse arealbruksføremål i kommuneplan utløyser utgreiingsplikt for tiltak som blir lokaliserte i området. Kva føremål dette er, er omtala i kapitel 3.

Kommuneplanar som klart omhandlar tiltak som kjem inn under føresegnene, utløyser utgreiingsplikta dersom denne ikkje er oppfylt på høgare plannivå. Korleis planprosessen då bør gjennomførast, er omtala i kapitel 4.

2.6. Kommuneplan og handsaming av einskildsaker

Regelverket om byggjesakshandsaming er endra, jf. lov av 5. mai 1995 med seinare mindre endringar. Det vert vist til rundskriv H -12/97 frå Kommunal- og regionaldepartementet. Føresegnene gjeld frå 1. juli 1997 samstundes med forskrift av 22. januar 1997 nr. 34 om sakhandsaming og kontroll i byggjesaker, jf. Veiledning SAK frå Kommunal- og regionaldepartementet.

I samband med planar er endringane i §§ 84 og 93 viktige. Varige konstruksjonar eller anlegg og vesentlege terrenginngrep m.m. er no omfatta av krav om byggjeløyve, jf. § 93 bokstav a), i) og j). Meldepliktføresegnene i § 84 har falle bort og er erstatta med søknadsplikt, men lova sine føresegner for desse tiltaka gjeld framleis så langt det passar, samstundes som føresegna heimlar forskrift for å frita § 84-tiltak frå materielle krav i lova.

Vidare er det med heimel i ny § 93 andre ledd nedfelt i forskriftene ein del unnatak frå lova sine kap. om sakshandsaming og kontroll for nærare



bestemte anlegg som blir handsama etter sektorlov, m.a. visse veg- og jernbaneanlegg, varmekraftanlegg, elektriske anlegg, oppdrettsanlegg, og for ein del mindre tiltak, m.a. frittliggjande bygning på bustad- og fritidseigedom på inntil 10m² og eigen biloppstillingsplass for inntil to bilar. Med heimel i § 84 er det gjort unnatak frå byggjesakskapitla og handhevingskapitla for nokre av sektoranlegga som er unnatekne frå sakshandsamingsreglane. Det vert vist til forskriftene §§ 5, 6 og 7. Vilkåret for unnataka er at tiltaket ikkje er i strid med planvedtak på riksnivå (kap IV), kommuneplan (kap VI) og reguleringsplan (kap VII), jf. forskriftene § 4 som uttrykkelig presiserer dette.

Rettsituasjonen etter forskriftene er generelt slik at der tiltak omhandla i §§ 5, 6 og 7 er i samsvar med plan og planføresegner, kjem kommunen ikkje inn i handsaminga av dei einskilde sakene etter plan- og bygningslova kap. XVI.

Sakshandsamingskapitlet om byggjeløyve, ansvar og kontroll vil alltid gjelde der tiltaket er i strid med arealdelen av kommuneplanen, regulerings- og utbyggingsplan og eventuelle andre føreseg-

ner. Vidare må saka handsamast som vanleg byggesak dersom sektortiltaka etter § 5 eller mindre byggje- og anleggstiltak etter § 7 blir gjennomførte i 100-metersbeltet ved sjøen og dei ikkje går inn under dei unnataka som er fastsette i § 17-2 i lova. Det same gjeld når dispensasjon frå plan også elles er nødvendig.

Tiltak etter § 5 som blir handsama i sektorlov, vil også komme inn under ordinær sakshandsaming etter plan- og bygningslova der det dreiar det seg om større anlegg der reguleringsplankravet i § 23 gjeld.

Endeleg vil tiltaka etter §§ 5 og 7 ikkje kunne gjennomførast i område der kommune eller stat brukar § 33 og legg ned byggje- og deleforbod. Her er omtala berre nokre forhold.

Her er berre nokre forhold omtala. Endringane i lov og ny forskrift vil også bli kommenterte under nr. 6 nedanfor og i rettleinga for reguleringsplan.



3

Arealbrukskategoriar og føresegner

Dette kapitlet omtalar dei arealbrukskategoriane som inngår i § 20-4 første ledd, og gjev eksempel på korleis føresegner etter andre ledd kan utformast.

I § 20-4 første ledd nr. 1-6 gjer lova grundig greie for kva arealbrukskategoriar som kan nyttast i arealdelen av kommuneplanen, og som gjev rettsverknader etter § 20-6 andre ledd.

Nokre av arealbrukskategoriane kan delast opp nærare. Dette blir teke opp under omtale av kvar einskild kategori.

Kva arealbrukskategoriane omfattar, er gjeve som eksempel.

Under kvar kategori blir det også nemnt kva det kan gjevast føresegner om etter § 20-4 andre ledd, og det blir gjeve eksempel på korleis føresegner kan utformast. Under enkelte kategoriar blir det også gjeve eksempel på korleis retningsliner kan utformast. Det er gjort uttømmende greie for høve til å gje rettsleg bindande føresegner.

Generelt om innhaldet i arealdelen

Arealdelen av kommuneplanen er vanlegvis sett saman av kart og føresegner. Kartet viser dei arealbrukskategoriane som planen fastlegg. Føresegnene utfyller og utdjuar den fastlagde arealbruken. Arealplankartet og føresegnene utgjer til saman den juridisk bindande delen av arealdelen av kommuneplanen.

Med planen kan også følgje retningsliner og/eller forklaring på korleis kart og føresegner skal forståast og praktiserast. Dette kan vere retningsliner frå kommunestyret til kommunen sine andre

organ om korleis planen skal følgjast opp og gjennomførast (kommunen sitt handlingsprogram).

Det skal også liggje føre ei meir utførleg utgreiing om kva vurderingar som har ført fram til den føreslegne planen, og kva rammevilkår planen byggjer på. Dette skal liggje føre i form av planforklaring med utgreiing, samt dokumentasjon av føresegner og saksframstilling fram til og med endeleg vedtak.

Kartet skal vise hovudtrekka i arealbruken, og områda skal oppgjevast med arealbruksføremål. Det må gå klart fram av fargelagt plankart med teiknforklaring og tilhøyrande føresegner kva arealbruksføremål områda er avsette til.

Arealdelen har som hovudregel rettsverknad. Planområdet kan innehalde område som er unntakne frå denne verknaden. Dette må i så fall visast på plankartet og vedtakast særskilt.

Eksempel på slike er:

- Område som er regulerte frå før.
- Område som blir omfatta av vedtak etter t.d. vernelovgjevinga.
- Område der kommunen for tida ikkje ser behov for eller ønskjer å fastleggje arealbruken.

Utforminga av planen med bruk av arealbruksføremål og føresegner blir avgjerande for kva restriksjonar og krav som skal etablerast. Føresegnene i byggjesaksdelen av lova, dvs. tiltaka som er nemnde i §§ 81 og 93 første ledd om melding, søknad og byggjeløyve, er langt på veg avgjerande for kva saker som kjem til handsaming, og for omfanget av rettsverknadene av planen.



Detaljering

Det er i utgangspunktet føresett at arealdelen skal ha ein overordna og grovmaska karakter. Det er stort spelerom for kor langt ein kan gå i å detaljere ein slik plan og i å binde opp ulike forhold med rettsverknad.

Denne rettleiinga gjev ikkje generelle tilrådingar om kor detaljert det skal vere. Det er likevel grunn til peike på at det er føremålstenleg å gå fram slik at temaval og planprosess får eit handterleg omfang ut frå ressursar til kommunen, og dei behov som føreligg. Unødige detaljar på dette plannivået vil lett auke talet på konflikhtar og svekje høvet til å få fram hovudprioriteringar, langsiktige strategiar og evt. utval av nødvendige og meir kortsiktige endrings- og gjennomføringsbehov.

Det er såleis grunn til å tenkje nøye igjennom kva som kan, bør eller av formelle grunnar må takast i seinare fasar, slik at arealdelen i første omgang kan nyttast som grunnlag og som strategi- og programdokument. Omsynet til framdrift i planarbeidet tilseier òg at planarbeidet får ei gjennomtenkt avgrensing.

Der arealdelen gjev tilstrekkeleg avklaring på dei overordna arealbruksspørsmåla, vil denne saman med dei alminnelege føresegnene etter byggjesaksdelen i plan- og bygningslova og sektorlovene i mange situasjonar gje eit grunnlag for godkjenning av einskildtiltak. Dette føreset ei forsvarleg planavklaring av dei ulike interesser og forhold, også i forholdet til fylkeskommunen og sektorstyresmaktene, samt involverte grunneigarar og andre private. Planen bør utformast slik at ein unngår unødige omgangar med ny planlegging for å kunne gjennomføre byggjetiltak. Det vil likevel vere nødvendig å vurdere kvar einskild byggesak individuelt for å fastslå om ein kan eller bør gå rett frå arealdel til byggjeløyve.

Det faste utvalet for plansaker kan etter plan- og bygningslova § 7 gjere unnatak frå planen når det ligg føre overvekt av «særskilde grunnar» som talar for å gje dispensasjon. Arbeid og tiltak i strid med planen kan følgjast opp etter sanksjonsføsegnene i plan- og bygningslova. Med dei loven-dringar som no er gjorde, blir også ny arealbruk i strid med planen klart oppfanga av sanksjonsføsegnene. (Sjå kap. 6).

Arealdelen av kommuneplanen har visse avgrensingar når det gjeld høve til å fastleggje innbyrdes arealdisponering med rettsverknad. Dette vedkjem spesielt forholdet mellom landbruk, naturvern og friluftsliv. Det er likevel viktig å la temadelen av planen omhandle alle relevante arealbruksspørsmål, til eksempel arealsituasjonen og behova i landbruket, slik at programdelen av planen kan verke koordinerande internt i kommunen og mellom kommunen og sektorane / fylkeskommunen. Slik temaomtale er også viktig som grunnlag for vidare oppfølging, t.d. gjennom meir detaljert planlegging.

Arealbrukskategoriar

§ 20-4. Arealdelen av kommuneplan -første ledd

«Arealdelen skal i nødvendig utstrekning angi:

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

Arealdelen kan oppgje berre ein av arealbrukskategoriene innanfor det same området. Det er ikkje høve til å kombinere kategoriene. Område i sjø er her unnatak.

Innanfor nr. 1. Byggeområder kan det nyttast underføremål, t.d. med utgangspunkt i plan- og bygningslova § 25 Reguleringsformål nr. 1, 3, 4, 6 (berre dei delane av nr. 6 som har med byggeområde å gjere) og 7. Dette gjev høve til å detaljere arealdisponeringa.

Også under § 20-4 nr. 3, 4, 5 og 6 må hovudkategorien spesifiserast nærare, t.d. etter type råstoffutvinning, bandleggingstiltak, bruk / vern av sjø / vassdrag eller kommunikasjonsanlegg.



Nokre føremål må fastleggjast endeleg i reguleringsplan. Kva føremål dette gjeld, vil bli klargjort under omtalen av dei einskilde arealbrukskategoriane.

Føresegner

Arealbrukskategoriane som blir nytta på plankartet innanfor ramma av § 20-4 første ledd, kan supplerast med føresegner etter andre ledd i same paragrafen, slik at føresegnene utfyller og utdjuvar den fastsette arealbruken. Føresegnene fastset i tekst forhold som det ikkje er mogeleg eller føremålstenleg å framstille på plankartet.

Forhold som kan fastsetjast som føresegner etter § 20-4 andre ledd, kan også til ein viss grad visast direkte på plankartet innanfor det einskilde område / den einskilde arealbrukskategori. Eksempel her er fastsetjing av tomteutnytting (dvs. grad av utnytting), byggjehøg, husplassering m.m.

Det er viktig å vere merksam på at føresegner etter § 20-4 andre ledd er uttømmende fastlagde i lova. Det vil seie at berre føresegner som er heimla der, har rettsverknad for den einskilde. Til eksempel kan føresegn om grad av utnytting, byggjehøg og lokalisering berre knytast til byggeområde og til LNF-område der spreidd utbygging er tillate med medhald i føresegn etter bokstav c). Vidare er høvet til å stille plankrav etter § 20-4 andre ledd bokstav a), og til å innføre byggjeforbod etter bokstav f) i 100-metersbeltet langs vassdrag, viktig for den samla arealstyringa og for sikring av vassdragsnære areal.

I byggeområde og for spreidd utbygging etter andre ledd bokstav c) kan det såleis fastsetjast føresegner som langt på veg motsvarar dei føresegnene ein kan gje i ein reguleringsplan m.o.t. å binde opp arealbruken ytterlegare i tillegg til dei forholda som blir bestemte på arealbrukskartet.

I praksis førekjem det planføresegner som ikkje har heimel i lova. Dette kan gje inntrykk av at planen styrer noko han i røynda ikkje gjer. Det medfører uheimla krav og restriksjonar andsynes private og kan villeie sektorstyresmaktene til å tru at deira interesser er sikra i planen. Slike uheimla føresegner kan berre sjåast på som retningsliner. Dei delane av ein kommune sine utfyllande føre-

segner til arealdelen av kommuneplanen som er gjevne med heimel i § 20-4 andre ledd, vil til vanleg ha rettsverknad, sjølv om kommunen òg har gjeve føresegner som ikkje er heimla.

Det er difor grunn til å vere påpasseleg, slik at føresegnene etter § 20-4 andre ledd er innanfor det lova gjev heimel for. Då må heller dei heimlane som er gjevne i arealdelen, nyttast / supplerast med andre heimlar som finst i plan- og bygningslova, eller med heimlar som kommunen sjølv kan etablere ved å nytte detaljplanar eller vedtekter. Også samspelet og samvirket mellom arealdelen og anna lovverk som kommunen og/eller sektorstyresmaktene følgjer opp, er viktig i denne samanhengen.



§ 20-4. Arealdelen av kommuneplan - andre ledd

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

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

Omgrepet stadbunden næring under bokstav c) er forklart nærare under pkt 3.2.

Det er berre bokstav e), f) og h) som ikkje er knytte til særskild arealbrukskategori (sjå fig 3.1).

Paragraf 20-4 andre ledd gjev ikkje høve til å gje kommuneplanføresegner om sakshandsaming/-prosess, eller om eventuelle dokumentasjonskrav

til prosjektsøknader. Det kan likevel vere tenleg om ein i retningslinene/planforklaringa gjer greie for kva andre sakshandsamings- og utgreiingskrav som vil vere aktuelle etter plan- og bygningslova med byggjeforskrifter og føresegner om konsekvensutgreiing, forvaltningslova, kulturminnelova m.fl. Mange av dei aktuelle føresegnene her gjev breitt grunnlag for krav om dokumentasjon og sakshandsaming.



Andre føresegner i plan- og bygningslova er også viktige supplement til arealdelen av kommuneplanen, t.d. § 74 nr. 2 om at tiltak etter lova skal ha ei god utforming i samsvar med funksjonen til tiltaket og med respekt for naturgjevne og bygde omgjevnader, § 68 om miljøforhold, § 70 om plassering og høgdeplassering, samt § 78 om plassering av verksemder og anlegg i kommunen og § 79 om uvanleg utbygging.

Nedanfor er vist eit oversyn over arealbrukskategoriar etter § 20-4 første ledd, og kva forhold det kan gjevast fullstendige føresegner om til kvar kategori etter § 20-4 andre ledd (Fig. 3.1).

4 hovudkategoriar føresegner

1. Den første går ut på at det kan stillast krav om detaljplan (reguleringsplan eller utbyggingsplan). Detaljplanen skal då vere vedteken for det kan gjennomførast nærare oppgjevne byggje- og anleggsarbeid i område som er spesifiserte nærare i arealdelen. Det må gjerast klart om det er ny plan ein krev, eller om eksisterande detaljplanar framleis skal kunne nyttast der dette ligg føre for delar av området. Ei slik plankravføresegn (om ny plan) vil då stå som eit byggjeforbod inntil kommunen evt. har vedteke detaljplan. Kommunen har plikt til å følgje opp slike plankrav, jf. plan- og bygningslova § 23, innan rimeleg tid.

2. Den andre hovudkategorien føresegner knyter seg til byggjeområde og LNF-område med spreidd utbygging. Desse går på kriteria for lokalisering av utbygging, anlegg og arealbruksfunksjonar, styring av tomteutnytting og talet på einingar, storleik / volum og form på bygningar og anlegg, funksjonskrav og krav til og krav om ferdigstilling av utandørsløysingar samstundes med utbygginga.

3. Den tredje typen går på rekkjefølgje, slik at planføresegna enten kan koordinere rekkjefølgja for gjennomføringa av ulike tiltak i eit byggjeområde, eller det kan fastsetjast tidspunkt eller kva krav som må vere oppfylte før eit område skal sjåast på som byggjeklart. Utbygginga kan då koordinerast med etableringa av overordna infrastruktur eller etableringa av andre nødvendige samfunnstenester. Slike føresegner kan

også knyte seg til forhold utanfor kommune- (del)planområdet, t.d. slik at tiltak innanfor området i ein kommunedelpplan ikkje kan gjennomførast før overordna infrastruktur utanfor planområdet er etablert.

4. Den fjerde typen gjeld reine byggjeforbod. Dette kan t.d. vere forbod mot hytter i heile eller delar av kommunen sine område, eller forbod mot gjennomføring av nærare oppgjevne byggje- og anleggstiltak i 100-metersbeltet langs vassdrag.

Når det gjeld føresegner om plankrav, må desse vere forankra i dei omsyn og forhold som det sakleg sett er grunnlag for å følgje opp i den planen som kan krevjast. Dei kriteria som er avgjerande for om plankrav blir utløyst av eit tiltak, må gå klart fram av føresegna. Plankrav bør berre nyttast der det ligg føre reelle og/eller formelle grunnar for det. Dette kan t.d. vere for å oppfylle reguleringsplankravet etter plan- og bygningslova § 23 nr. 1 for større tiltak, der den faktiske plansituasjonen tilseier ei handsaming av detaljplan for å få ei nærare planavklaring, eller for å få nødvendig grunnlag for gjennomføring. Sektorinteressene kan vere viktige premisslevarandørar i denne samanhengen.



Figur 3.1. Oversikt over arealbrukskategorier med eksempel på føresegner som kan knytast til desse.

| AREALBRUKSKATEGORI | UTFYLLANDE FØRESEGNER |
|--|---|
| 1. Byggjeområde | <ul style="list-style-type: none"> a. Krav om reguleringsplan eller utbyggingsplan b. Særskilde krav, lokalisering, rekkjefølgje, krav til infrastruktur, grad av utnytting, form og storleik på bygningar m.m. d. Krav til uteareal |
| 2. Landbruks-, natur- og friluftsområde | <ul style="list-style-type: none"> c. Omfang og lokalisering av spreidd bustadbygging, yrkes- og fritidsutbygging, krav om utbyggingsplan. Dersom det er føresegner om c), kan det òg brukast føresegn om tillaten byggjehøgde, grad av utnytting og andre former for styring av storleik og form m.m. på bygningar og kriterium for lokalisering, og dessutan krav til uteareal etter d). |
| 3. Område for råstoffutvinning | <ul style="list-style-type: none"> a. Krav om reguleringsplan eller utbyggingsplan av ulik utbygging av arealbruk innanfor byggjeområda |
| 4. Bandlagde område | Ikkje føresegner (bandleggingsføremål spesifiserte) |
| 5. Bruk og vern av vassdrag og sjøområde | <p>Ved bruk av kategori som i § 20-4 første ledd nr. 5</p> <p>Ikkje eigne føresegner, men bokstav a) og f) for sjø- og vassdragsnære areal</p> <p>Ved bruk av kategori som på land:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Krav om regulerings- / utbyggingsplan b. Krav om rekkjefølgje m.m. |
| 6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet | <ul style="list-style-type: none"> g. Krav om utbyggingsplan |
| Uavhengig av kategori | <ul style="list-style-type: none"> a. Plankrav i 100-metersbeltet langs vassdrag e. Forbod mot nye eller vesentleg utviding av hytter f. Byggjeforbod i 100-metersbeltet langs vassdrag h. Nærare oppgjevne areal kan takast unna rettsverknad |



Kriterium og utforming

Kriterium som vert nytta i føresegner må ha eit konkret innhald. Dette gjeld spesielt forbods- og plankravføresegner, og føresegner om omfang og lokalisering. Føresegnene må referere seg til forhold som t.d. kan bli kvantifisert eller dokumentert slik at dei har eit eige faktisk og rettsleg innhald.

Følgjande kriterium har ikkje eit sjølvstendig rettsleg innhald og kan ikkje gå inn i forbods- og plankravføresegner, men kan heller formulerast som retningslinjer:

- Skjønnsmoment / vurderingstema.
- Tilvising til fråsegner frå sektororgan.
- Vurderingar eller avklaringar som seinare skal gjerast av andre organ eller kommunale organ.

Føresegner etter § 20-4 andre ledd bokstav b), 1., 2. og 3. punktum, og føresegner etter bokstav d), har ein litt annan karakter. Her vil det vere naturleg å gå noko lengre i å nytte skjønnsmessige kriterium, t.d. om form og utsjånad på bygningar og funksjonskrav til uteareal.

Eksempel på utforming av slike føresegner er gjevne under omtale av den einskilde arealbrukskategori. Døma tek utgangspunkt i dei mest vanlege plansituasjonane.

Som nemnt vil utforminga og detaljeringa av arealbruk og føresegner variere mykje, alt etter om planen berre skal binde opp overordna spørsmål og vere grunnlag for vidare detaljplanlegging, eller om han (òg) skal vere avklarande for gjennomføring av ulike tiltak.

Retningslinjer

Generelt

Det kan knytast retningslinjer til planen. Desse vil gje ytterlegare haldepunkt for praktiseringa. Retningslinjer skal i denne samanheng brukast både om korleis det faktiske og det rettslege planinnhaldet er å forstå, korleis planføresegnene kan ventast å bli praktiserte og om kommunestyret sine instruksjonar til politiske utval og

administrasjonen som skal følgje opp planen. Retningslinjer er ikkje juridisk bindande, berre av rettleiande og informativ karakter. Retningslinjer må ikkje gå på tvers av dei rettsleg bindande føresegnene. Retningslinjene kan ikkje brukast som heimelsgrunnlag for vedtak etter planen, men kan gje visse føringar for rettsleg og planfagleg vurdering av dei einskilde arealbrukskategoriene og føresegnene.

Som eksempel på bruk av slike retningslinjer kan det innanfor felleskategorien landbruks-, natur- og friluftsområde, (LNF), gjerast kjent at visse delar av eit område er av større interesse for natur, friluftslivet, jord- eller skogbruk. Ved bruk av retningslinjer kan det også markerast særleg strenge soner i LNF-område. Eit aktuelt eksempel er område som grensar mot område som er verna etter naturvernlova. Retningslinjene vil her indikere «buffersoner» mot slike verneområde. Alternativt kan slike område sikrast rettsleg ved å bandleggje dei med heimel i § 20-4 første ledd nr. 4 (jf. pkt. 3.4. om bandlagde område).

Retningslinjene må skiljast tydeleg frå dei rettslege føresegnene som er heimla i § 20-4 andre ledd og knytte til dei viste føremåla på planen.

Retningslinjer for sakshandsaming (til eksempel om tilgjenge)

Kommuneplanen kan òg innehalde retningslinjer for sakshandsaming av reguleringsplanar og utbyggingsplanar. Desse kan til eksempel innehalde retningslinjer om at saksframlegget skal gjere greie for korleis område vert gjort tilgjengeleg, med grunngjeving der dette ikkje kan gjerast. Ved å integrere dette i rutine for sakshandsaming, blir dette omsynet vareteke / omtala på ein systematisk måte.

Retningslinjene kan til eksempel fastsetje at for alle planar etter plan- og bygningslova som blir fremja for det faste utvalet for plansaker og kommunestyret, skal saksframlegget innehalde vurdering av om tilgjenge for alle befolkningsgrupper, også rørslehemma, orienteringshemma og miljøhemma, er sikra. Kriteria for tilgjenge er nedfelte i byggjeforskrifta og vegnormalen.



Bruk av hjelpedokument og illustrasjonar

Illustrasjonar kan gje opplysningar og forklaringar på kva som rettsleg sett er fastlagt på plankartet eller etter anna rettsgrunnlag. Eksempel på dette er å illustrere bandlegging med sikte på regulering til friområde, friluftsområde, naturområde e.l., automatisk freda kulturminne etter kulturminnelova e.l.

Teikningar kan også illustrere / utdjupe kva som er føresetnadene for løysingar i byggeområde etter § 20-4 første ledd nr. 1, og dei kan informere om og markere særlege omsyn eller bruksinteresser. Eksempel her er viktige landskapselement eller allmenne friluftslivsinteresser i eit LNF-område.

Illustrasjonar kan også gje retningsliner for seinare handsaming av detaljplanar i bandlagde område, og der det er stilt krav om detaljplan før gjennomføring av t.d. byggjetiltak. Dette kan til eksempel vere for å sikre at omsynet til natur- og friluftslivsinteresser blir innarbeidde i dei konkrete utbyggingsplanane. Dei kan også fungere som retningsliner ved handsaming av einskildsaker etter dei alminnelege byggjesaksføresegner.

I nokre tilfelle kan det vere viktig å detaljere for å få fram viktige strukturar i planen. Eksempelvis kan det vere viktig å få fram underføremålet friområde i byggeområde for å vise samanhengande grøntstrukturar.

Mange kommunar har utarbeidd oversiktsplanar for skogbruket, som gjev oversikt over ressursar, kor vidt næringsutvikling er mogeleg og over status i miljøarbeidet. Planane er eit bidrag til kommuneplanen og gjev grunnlag for å prioritere verkemiddel innanfor landbruket. Landbruksdepartementet har utarbeidd ei rettleiing for arbeid med kommunevise tiltaksretta landbruksplanar.

Kommunal avfallsplan utarbeidd etter forureiningslova vil vere retningsgjevande for den kommunale verksemda innanfor avfallshandtering. Dette vil kunne få innverknad på arealdelen av kommuneplanen. Ureina lokalitetar i kommunen bør merkjast av på eit illustrasjonskart og inngå som ein del av kommuneplanen.

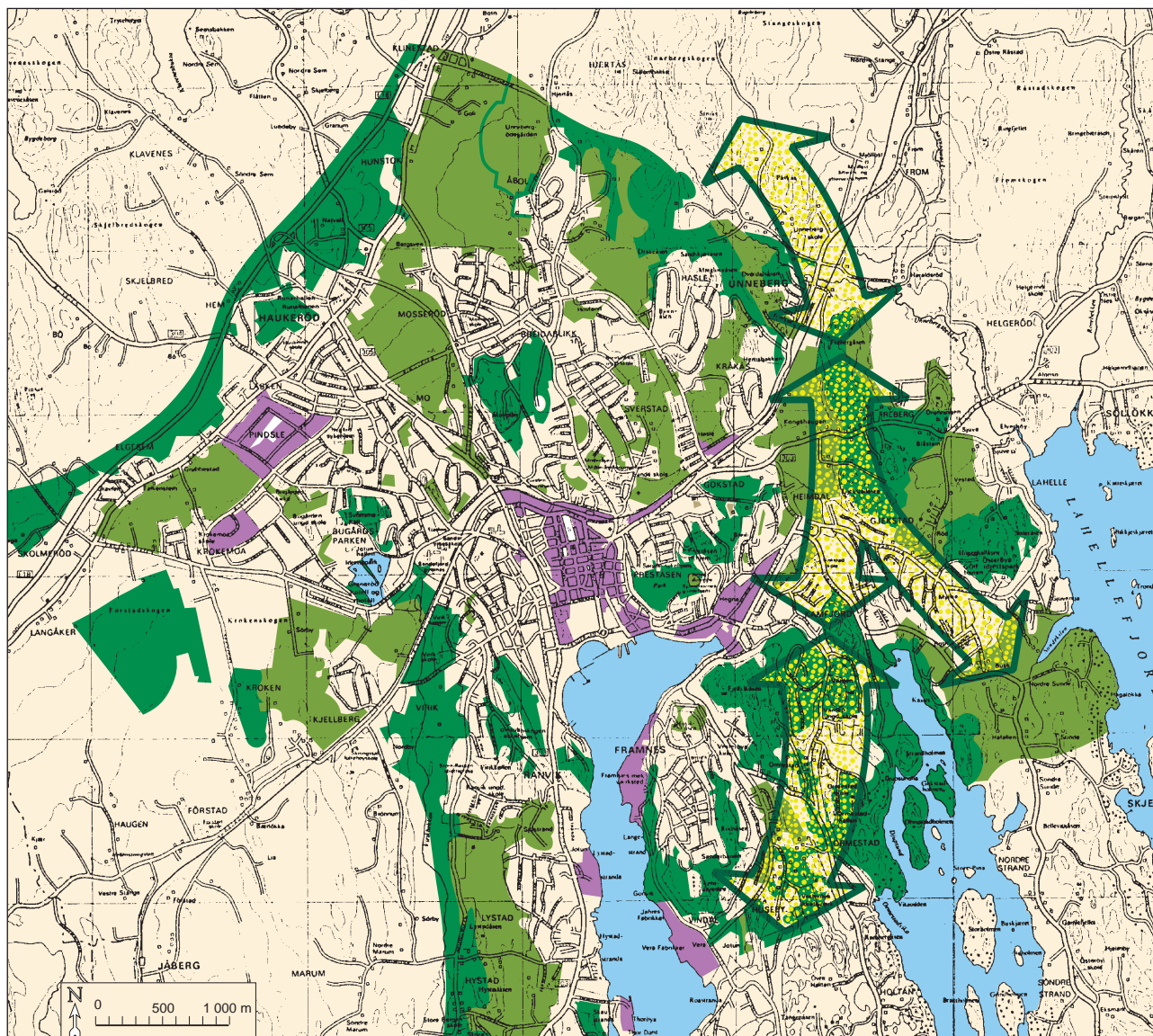
Illustrasjonskart, andre illustrasjonar og skisser skal merkjast:

ILLUSTRASJON, IKKJE JURIDISK BINDANDE.



Figur 3.2 Temakart viser byområdet med bygninger og hovudtrekka i arealbruk og infrastruktur. Kartet fokuserar på viktige samband i grøntstrukturen, medrekna trekkvegar for vilt. Temakartet illustrerer retningslinjer som skal leggjast til grunn for vidare planlegging og sakshandsaming. Illustrasjonen viser utsnitt frå grønn plakate for Sandefjord.

ILLUSTRASJON, IKKJE JURIDISK BINDANDE.





3.1. Byggjeområde (§ 20-4 nr. 1)

3.1.1. Arealbruksføremål

Byggjeområde blir delte i eksisterande og planlagde område og omfattar eksempelvis:

- bustadområde
- industriområde
- forretningsområde
- område for fritidsutbygging

Også friområde i eller i tilknytning til byggjeområde, dvs. som er ein funksjonell del av byggjeområdet, inngår her saman med andre arealbruksfunksjonar som er vanlege i byggjeområde (vegar / tilkomst, offentlege bygningar m.m.). Friområde som ikkje har denne karakteren, må markerast på kart som ei retningsline. Skal det ha rettsverknad, må det eventuelt førast under kategori 4 "Andre område som er bandlagde eller skal bandleggjast".

Det bør skiljast mellom planlagde og eksisterande byggjeområde, slik at det klart går fram kva som er nye byggjeområde og kva for område som t.d. er utbygde. Det er elles viktig å vurdere og ta stilling til om ny arealdel skal gjelde framfor eldre reguleringsplanar, eller om desse framleis skal gjelde fullt ut, jf. kap. 6. Dette er ein viktig premiss for utforminga av planen.

Byggjeområda kan meldast som eit samla føremål som gjev grove rammer for den vidare planlegginga. Ei slik grovmaska arealbruksoppgåve vil som regel ikkje kome i konflikt med eksisterande

reguleringsplanar til same byggjeføremål. Men føremålet må spesifiserast og detaljerast nærare med utgangspunkt i plan- og bygningslova § 25. Dess meir detaljert arealbruken blir fastlagd, dess større blir styringsgrad og planavklaring. Planen kan då bli mindre fleksibel, men det blir lettare å sjå utviklinga i området på førehand. I byggjeområda kan arealbruken spesifiserast direkte slik at det stort sett dekkjer alle praktiske behov. Dette gjeld særleg når sjølvarealbrukskategorien skal kombinerast med føresegner med nærare kriterium for omfang og lokalisering.

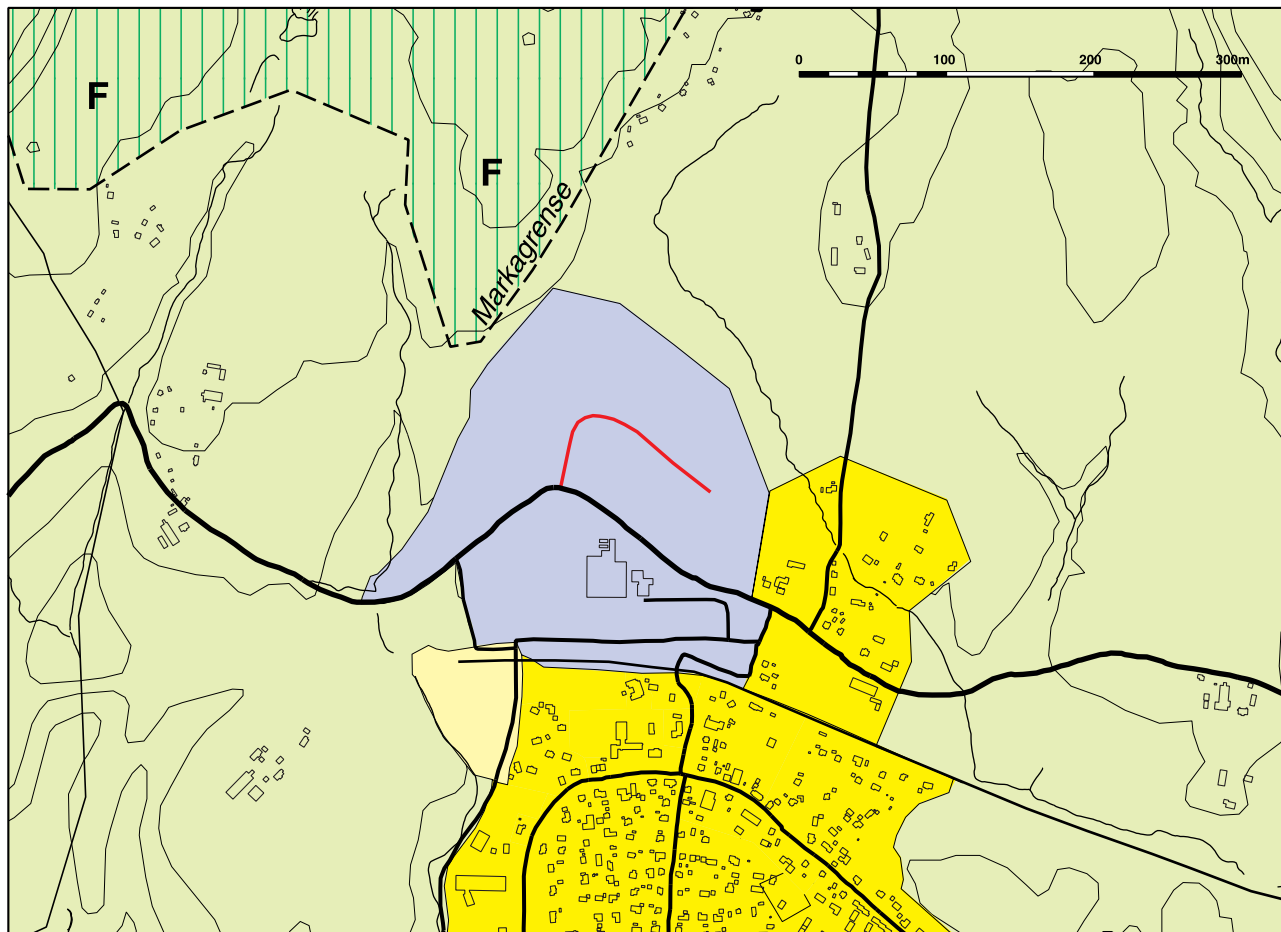
Det vil vere naturleg å nytte § 20-4 nr. 1 - Byggeområder for ein del tiltak og arealbruk som i reguleringsplan blir lagde ut til spesialområde etter § 25 nr. 6. Denne arealbrukskategorien etter § 20-4 blir nytta for areal og tiltak som ikkje fell naturleg inn under dei andre arealbrukskategoriane etter § 20-4 første ledd når det er tale om område der det skal gjennomførast byggje- og anleggsverksemd av ulike slag, og det t.d. ikkje er trong for bandlegging med sikte på særskild regulering eller særlovsvedtak.




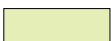




Når det er stilt plankrav, vil arealdelen ikkje gje direkte grunnlag for handsaming av byggjesaker for dei tiltaka som blir oppfanga av plankravet. Kriteria blir retningsgjevande for den vidare planlegginga.



Figur 3.3. Eksempel på ein grovmaska plan som bør følgjast opp av reguleringsplan eller utbyggingsplan.

Arealdelen gjev her ei overordna avklaring for framtidig utbygging. Her er detaljplanar ønskeleg for å fastleggje nærare karakter, storleik og form på den nye utbygginga, og for å sikre tilpassing til eksisterande utbygging og natur- og friluftsiinteresser. Også storleiken på utbyggingsområdet, og behovet for nærare konkretisering av industriføremål når utbygging blir aktuelt, tilseier behov for reguleringsplan. Jf. eksempel på plankravføresegn under pkt 3.1.2. som bør knytast til slik plan.

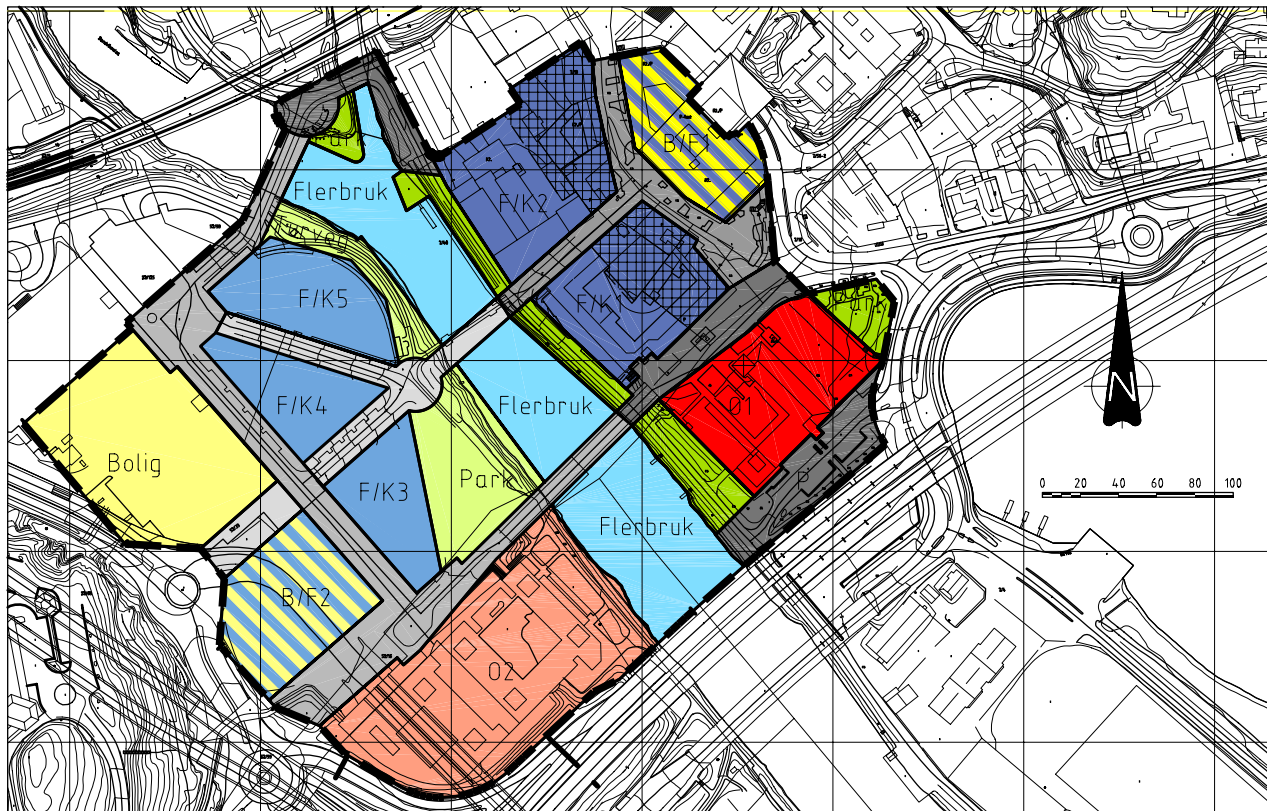


| Nåværende | Framtidig | Forenklet utdrag av tegnforklaring |
|--|--|---|
| | | 1. BYGGEOMRÅDE |
|  |   | Boliger Industri |
| | | 2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER |
|  | | LNF |
| | | 6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET |
|   |  | Hovedveg Samleveg |
| | | Retningslinjer i LNF-området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



Figur 3.4. Eksempel på kommunedelplan som tek sikte på at utbygging kan skje på grunnlag av byggesakshandsaming.

Eksemplet viser korleis ny utbygging kan passast inn i tettstad / byområde. Det er ein føresetnad at høgdeavgrensinga og forma på utbygginga samsvarar med eksisterande utbygging på tilstøytande eigedomar. Eksempel på nærare føresegner og retningslinjer som kan knytast til ein slik plan, er gjevne nedanfor, pkt 3.1.2. (Døma på føresegner er ikkje knytte direkte til dette planeksemplet). *)



FORENKLET TEGNFORKLARING

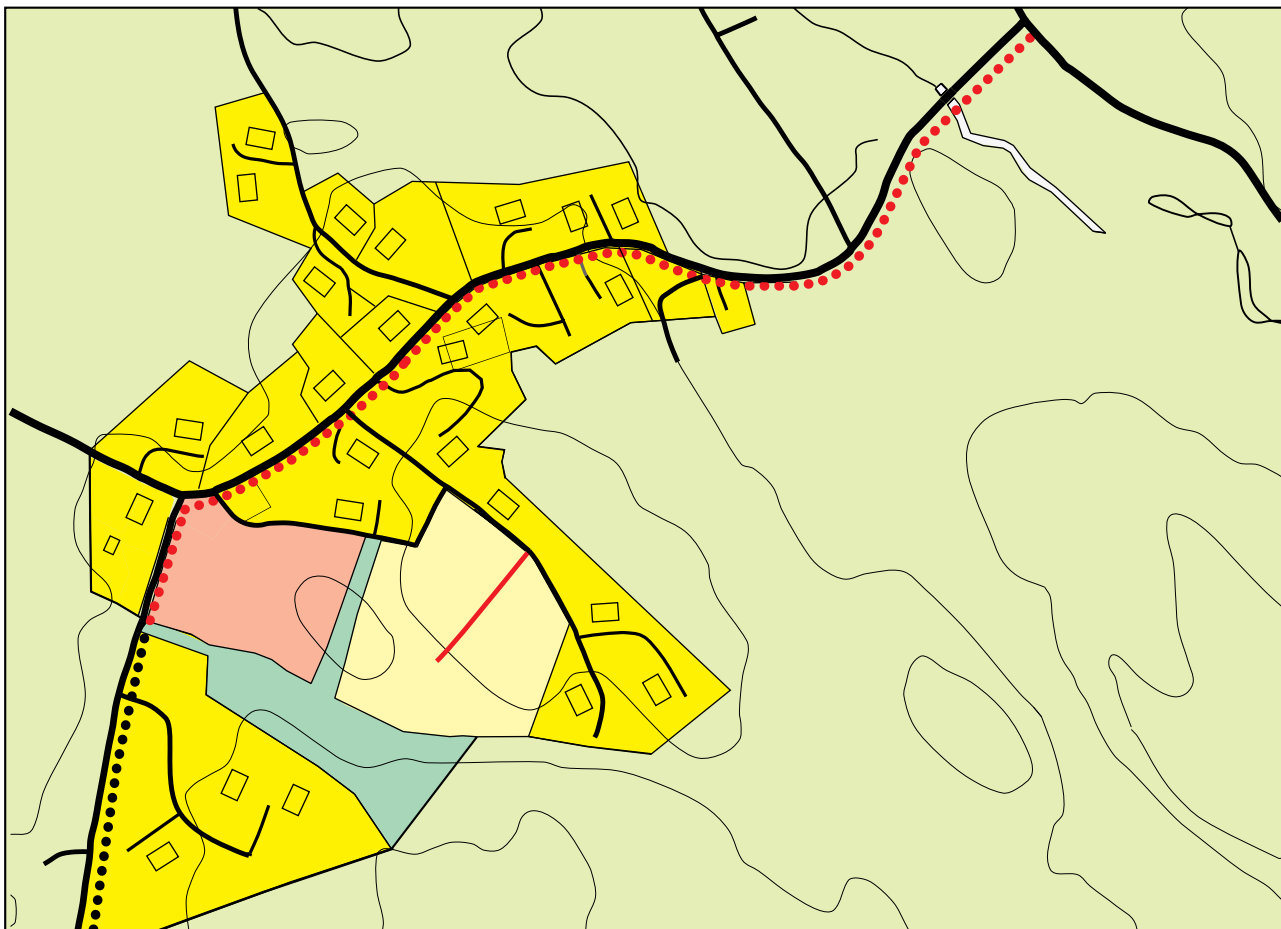
| Nåværende | Framtidig | |
|---|---|--|
|  |  | 1. BYGGEOMRÅDE |
|  |  | Boligområde |
|  |  | Boliger/forretning |
|  |  | Forretning/kontor |
|  |  | Offentlig bebyggelse |
|  |  | Friområde park/turveg |
| |  | 4. OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDLEGGES |
| | | Område som skal reguleres til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

*) For bevaringsområda kan det alternativt nyttast kombinasjon byggeområde.../bevaring, med reguleringsplankrav i føresegnene.



Figur 3.5. Eksempel på plan som tek sikte på at utbygging kan skje på grunnlag av utbyggingsplan eller byggjesakshandsaming.

Eksemplet viser fortetting i eit eksisterande bustadområde, sikring av eit lokalt friområde, forlenging av gang- og sykkelveg samt sikring av ny skuletomt. For bustadbygginga gjelde same føresetnader som i føregåande eksempel. Dersom ikkje areala til skuletomt, forlenging av gang- og sykkelveg samt friområde blir sikra i avtale, må det eventuelt utarbeidast detaljplan for desse etter plan- og bygningslova kap VII for å få oreigningsgrunnlag.



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



3.1.2. Føresegner til byggjeområde (§ 20-4 andre ledd)

(Eksempel på føresegner gjevne under pkt 3.1.2. er i hovudsak relaterte til fig. 3.6.)

Føresegner om plankrav

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

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

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

Eksempel på føresegner med krav om reguleringsplan eller utbyggingsplan etter § 20-4 andre ledd, bokstav a):

Føresegner til byggjeområde

- *I område R kan utbygging ikkje skje før reguleringsplan ligg føre*
- *I område B kan utbygging ikkje skje før utbyggingsplan ligg føre*

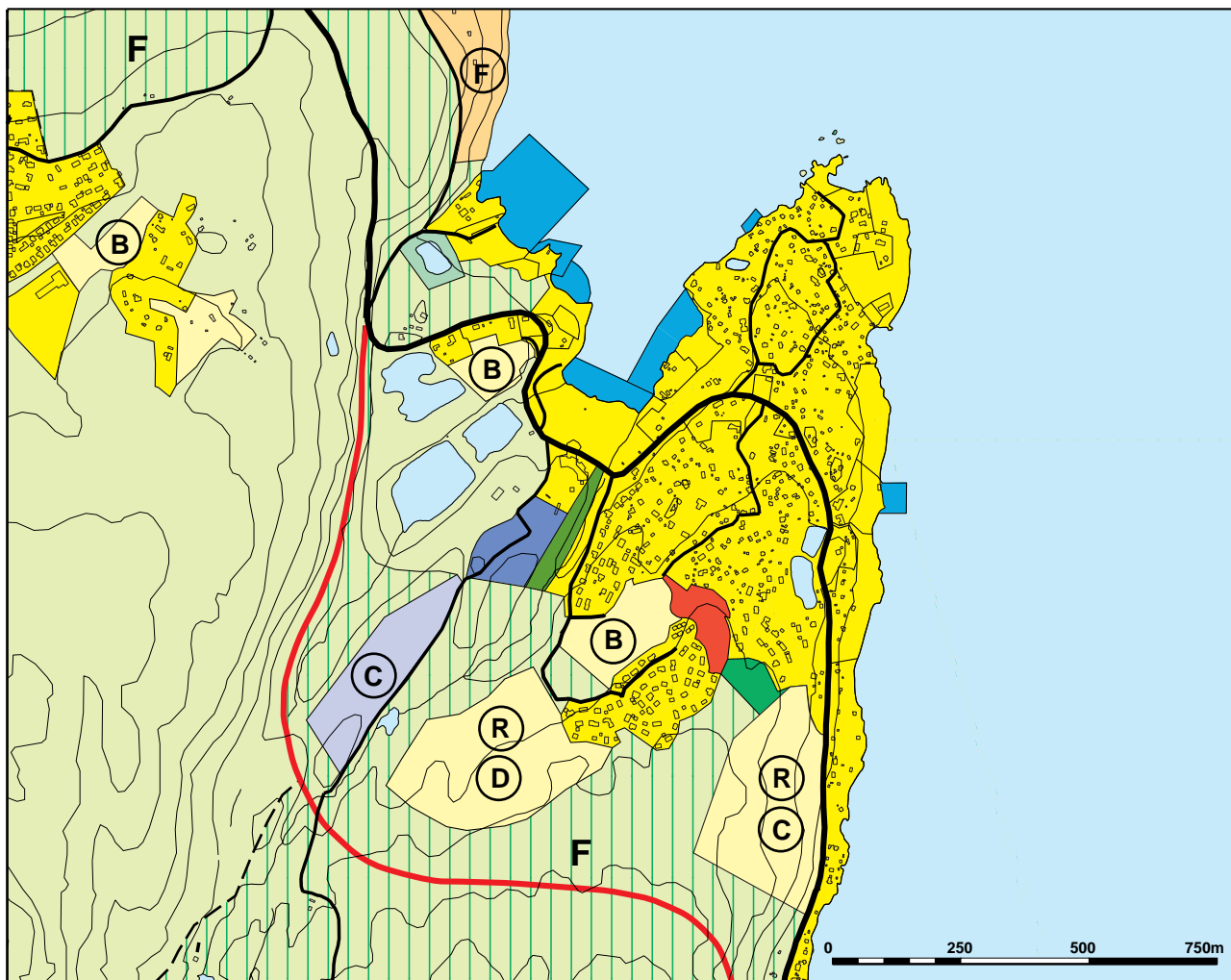
Når kommunen ønskjer å krevje detaljplan før utbygging i byggjeområde, må den tilhøyrande planføresegna presisere at det blir kravd enten reguleringsplan eller utbyggingsplan. Kommune- styret må avgjere kva for ein av desse plantypene som blir kravd i planen. Dette kan ikkje delegerast til det faste utvalet for plansaker. Dermed kan fagstyresmaktene vere klar over kva type planar som i ettertid vil komme. Ved val av plantype bør ein vere merksam på at utbygging som krev offentlege anlegg, som friområde og vegar, vanskeleg kan gjennomførast utan reguleringsplanar på grunn av behov for oreigningsgrunnlag. Dersom det feilaktig er oppgjeve begge plantypar, er det kravet om reguleringsplan som gjeld.




















Tilvisinga i § 20-4 andre ledd bokstav a) til §§ 81, 86 a), 86 b) og 93 gjev den ytre ramma for kva arbeid og tiltak som kan danne grunnlag for krav om plan. I den konkrete forskrifta kan kommunen nøye seg med enkelte av dei nemnde paragrafane eller delar av desse, t.d. delar av § 93. Også oppgjevne grenser for storleik kan nyttast slik at t.d. berre bygningar over ein bestemt storleik utløyser krav om detaljplan.



Figur 3.6. Eksempel på plankart som viser føresegner til byggeområde.

Eksemplet viser korleis ulike føresegner om rekkjefølgje, plankrav og kriterium for lokalisering av utbygging kan knytast opp til ulike delar av byggeområde, jf. nærare eksempel på utforming av føresegner her under pkt. 3.1.2.



| Nåværende | Framtidig | Forenklet utdrag av tegnforklaring | |
|---|---|---|---|
| | | 1. BYGGEOMRÅDE | BESTEMMELSER |
|  |  | Boliger |  Krav om reguleringsplan |
| |  | Fritidsboliger |  Krav om bebyggelsesplan |
|  |  | Industri |  Rekkefølgekrav om bygging av veg |
|  | | Off. bebyggelse (skole) |  Rekkefølgekrav om bygging av el.kraft |
|  |  | Friområder |  Ny bebyggelse min. 50m fra sjøen |
| | | 2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER | |
| |  | LNF | |
| | | 5. OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG | |
| |  | Småbåthavn | |
| | | 6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET | |
|  |  | Hovedveg | |
|  | | Samleveg | |
| | | Retningslinjer i LNF-området | |
|  | | LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende | |



Føresegner om rekkjefølgje i og form på utbygginga m.m.

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

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

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

Med «utbyggingsområder» forstår vi område som går inn under § 20-4 første ledd nr. 1 - «Byggeområder»

Føresegner om rekkjefølgja kan nyttast for å styre kva område som skal byggjast ut først, og å styre utbygging i forhold til infrastruktur som gangvegar, servicetilbod m.m. Sjå også side 15 ovanfor.

Eksempel på føresegn om rekkjefølgje etter § 20-4 andre ledd bokstav b):

Føresegner om byggeområde

- *Utbygging av område for bustader/ industri/ ... i kommunen skal skje i denne rekkjefølgja:
1:
2:*
- *Før utbygging av bustader i område B1 kan startast, skal gangveg som er tilgjengeleg for alle vere bygd fram til Westlies plass.*
- *Industriområde C kan ikkje byggjast ut før ny hovudveg på strekninga..... er bygd.*
- *I område D kan utbygging ikkje skje før følgjande forhold er tilfredsstillande ordna:

- elektrisitetsforsyning
- helse- og sosialteneste*

Føresegner om tillaten tomteutnytting / grad av utnytting (jf. byggjeforskriftene), byggjehøgde og andre former for styring av storleik og form m.m. på bygningane, og forskrifter for utforming, kan nyttast til byggeområde på same måte som det kan gjerast i ein reguleringsplan. Dette gjer det mogeleg å tilpasse ny utbygging etter eksisterande preg.

Forskrifter om utforming som gjeld delar av utbygginga må utformast slik at det går tydeleg fram kva føresegner som ligg til grunn for dei einskilde områda.



Eksempel på føresegn om form på småhusutbygging etter § 20-4 andre ledd bokstav b) tilpassa eksisterande og homogene bustadområde:

Føresegner til byggjeområde - småhusutbygging

- *Innanfor området er det tillate med frittliggjande småhus, med maksimal gesimshøgde inntil 7 meter på den enkelte fasade, og mønehøgde maks meter, og med eit utbygd areal (BYA) på inntil 15% av netto tomt. Det blir likevel ikkje tillate bygningar med større grunnflate enn 150 kvm.*
- *Bygningane skal ha saltak, tekt med takstein, og hovudmøneretning tilpassa møneretning på nærliggjande bygning(ar). Takvinklane skal vere minimum 22 grader.*
- *Elles skal utbygginga sin karakter, stiluttrykk, vindussetting, fargebruk m.m. utformast i samsvar med kommunen sine retningsliner for stadleg byggjeskikk (jf. plan- og bygningslova § 74 nr. 2).*
- *På kvar tomt skal det vere minimum 250 kvm uteopphalds- og leikeareal. Jf. elles krava i plan- og bygningslova § 69 om utandørsløysingar*
- *Det er ikkje tillate å føre opp bygningar nærare sjøen / vassdrag enn 30 meter, og ikkje nærare privat veg enn 4 meter. I forhold til offentleg veg gjeld byggjegransene etter veglova.*
- *Ny utbygging skal plasserast slik at mest mogeleg av eksisterande vegetasjon og terreng kan bevarast.*

Eksempel på føresegn om lokalisering og form i tettstad / by etter § 20-4 andre ledd bokstav b):

Føresegner til byggjeområde

- *Byggjehøgder skal variere og vere tilpassa eksisterande utbygging.*
- *Ny utbygging skal ikkje overskride gesimshøgde 9m og mønehøgde 12m.*
- *Ny utbygging innanfor felt B skal i hovudsak ikkje overskride kote... (4 etasjar) og skal ha ei naturleg nedtrapping mot utbygginga langs..... Byggjehøgder for resten av planområdet skal ikkje overskride dei gesimshøgdenes som er oppgjevne for det einskilde feltet i tabellen under.*
- *Tilbaketrekte etasjar skal utformast slik at dei ikkje viser frå motståande fortau (maks 15m frå fasaden på bygningen).*
- *Ny utbygging eller påbygg skal i hovudsak oppførast i materiale som er brukt i den eldre industriutbygginga (teglstein, pussa tegl og/eller betong).*
- *Høge, lukka sokkeletasjar (t.d. høg garasjejellar) blir ikkje tillate.*

Eksempel på føresegn som gjev nærare kriterium for lokalisering etter § 20-4 andre ledd bokstav b)

Føresegn til byggjeområde:

- *Ny utbygging i område F kan ikkje plasserast nærare sjøen enn 50 meter.*



Rettesnorer om forming knytt til byggeområda

I tillegg til føresegner til planen om tillaten byggehøgde og andre former for styring av storleik og form m.m. på bygningar kan det i enkelte område vere ønskjeleg å knyte formingsretningsliner til planen. Slike retningsliner har ikkje rettsverknad, men er berre rettleiande. Retningsliner kan nyttast som vurderingsgrunnlag ved handsaming av einskildsaker. Dei gjev i seg sjølv ikkje heimel for å avslå søknad om byggjeløyve eller stille rettslege krav. (Sjå omtale av retningsliner innleiingsvis i dette kapitlet.) Nokre av retningslinene nedanfor kan gjerast om til føresegner ved å byte bør med skal og gje krava ei meir konkret formulering.

Eksempel på rettesnorer for forming knytte til § 20-4 første ledd nr. 1:

Rettesnorer for utforming til byggeområde

Retningslinene under er berre rettleiande og kan ikkje brukast som heimelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinene gjev i høve til føresegnene fleire haldepunkt og føringar for praktisering av planen.

- Store bygningsvolum bør utformast slik at bygningen verkar oppbroten i fasade og gesims.
- Der det blir oppført nybygg, bør desse i hovudsak følgje retningar som viste med piler på plankartet.
- Utbygginga bør utformast slik at eksisterande utbyggingsstruktur og landskapsform blir styrkt. I dette ligg m.a. å ta spesielle omsyn til utforminga av utbygginga mot viktige plassrom og gateløp, og å styrkje det typiske rominntrykket i området.
- Utbygginga på Omberg brygge bør ikkje utformast som ein tett skjerm som hindrar tilgjenge til grønndraget langs Neumann aveny og/eller sikt mot Wøienkollen.

- Næringsutbygginga nord for Sidsellund bør utformast slik at hovudretninga av parken aust-vest blir styrkt.

- Ved nybygging mot hovudgater, parkar og offentlege plassar bør det leggjast særleg vekt på estetikk i form, fasade og materialval på bygningen, slik at gate- eller plassrommet blir understreka og styrkt.

- Der utbygging og nybygging skal integrerast i einsarta gateløp og fasaderekker, bør fasaden utformast slik at gata sitt preg med horisontale og vertikale liner blir følgt, men gjerne med bruk av eit meir tidstypisk formspråk.

- Fargesetjinga bør tilpassast valørane i området. Skrikande fargar og kontrastar bør unngåast.

- Ny utbygging bør utformast slik at bustadene får ei så gunstig orientering som råd er. Einsidig orienterte husvære mot nord(vest) eller nordaust bør ha særleg store lysopningar som gjev maksimalt lysinnfall.

- På gateplan langs begge sider av Rommengata bør det leggjast til rette for publikumsretta verksemd av typen handel, service, handverk m.m. som stimulerer gatelivet.

- På strekninga mellom S. M. Fredriksens gate og K. Burmeisters veg, bør det vere planta på begge sider av alleen.

- Utvidinga av Sæterdal stasjon bør skje mot syd. Utvidinga av sporområdet bør ikkje medføre større fyllingsutslag, men løysast ved å bruke støttemurar. Terminalen bør ha felles publikumsfunksjonar for tog, trikk og buss. Det bør vere fleksibilitet i planløysninga med tanke på endringar i rutestrukturen. Terminalen bør få eit grønt preg ved å plante tre langs ytterkantane og i rabatter.



Føresegner om areal- og funksjonskrav

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

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

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

I kommuneplanen kan det gjevast føresegner om krav til uteareal. Krava kan utformast med utgangspunkt i både kvalitetskriterium og arealstorleik, jf. eksempel. Kvalitetskriteria bør knytast til retningslinjer som m.a. blir utarbeidde på grunnlag av kommunen si vurdering av rikspolitiske retningslinjer for å styrkje interessene til barn og unge i planlegginga.

Eksempel på føresegner om areal- og funksjonskrav etter § 20-4 andre ledd, bokstav d):

Føresegner til byggjeområde

- Før det blir gjeve byggjeløyve for nye bustader, skal nødvendig areal for leikeplass som oppgjeve vere sikra og opparbeidd. Det skal setjast av plass til 50 kvm nærleikeplass for kvar 25. bustad, og ein balleikeplass for kvar 200. bustad i eller i nærleiken av bustadområdet.
- Bustadområde som har større avstand enn 500 m til næraste friområde / park, eller anna større samanhengande grøntområde som er ope for allmenn ferdsle, skal ha sikra og opparbeidd eit areal på min. 1,5 daa til leikeplass / park for strøket før det blir gjeve byggjeløyve for nye bustader.
- Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast inn som del av leikeareal eller uteoppholdsareal.

- Leike- og uteoppholdsareal skal ha ei skjerma plassering, ikkje vere nordvendt, og ikkje liggje i skuggen større delar av dagen. Det skal vere sol ved jamdøger kl. 1500 på minst 50% av arealet.
- Bakgrunnsstøy skal ha eit akseptabelt nivå i samsvar med forskriftene, dvs. ikkje overstige ekvivalentnivå 55 dB(A) for nye område og 60 dB(A) for eksisterande område. Leikeplass og uteoppholdsareal skal ikkje plasserast i nærleiken av høgspekt kraftline.

Rettesnorer for areal- og funksjonskrav til byggjeområde

Eksempel på rettesnorer for areal- og funksjonskrav knytte til § 20-4 første ledd nr. 1:

Rettesnorer for areal- og funksjonskrav til byggjeområde.

Retningslinjene under er berre rettleiande og kan ikkje brukast som heimelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gjev i høve til føresegnene fleire haldepunkt og føringar for praktisering av planen (t.d. ved utarbeiding av reguleringsplan og/eller utbyggingsplan).

- Felles uteoppholdsareal bør vere tilgjengelege for alle og utformast i samsvar med kriteria for tilgjenge som er nedfelte i byggjeforskriftene og vegnormalen der desse høver.
- Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikrast godt tilgjenge for alle grupper, òg medrekna rørslehemma, orienteringshemma og miljøhemma. Bygningar og anlegg skal vere utforma slik at dei kan brukast på like vilkår av ein så stor del av befolkninga som råd er. Kriteria for tilgjenge som er nedfelte i byggje-



forskriftene og vegnormalen, blir gjorde gjeldande for alle uteområde der dei høver.

- Ved utforming av detaljplan bør ny utbygging plasserast slik at det blir lagt til rette for eit oversiktleg gangvegnett med trafikkisikre og korte avstandar mellom hovudinngangar og mellom hovudinngangar og parkeringsplassar.
- Leikeplassar bør plasserast i tilknytning til og i samanheng med vegetasjonsberande og andre areal som ikkje er utbygde.
- Leike- og uteopphaldsareal skal vere skjerma mot vind og snødrev, og mot ureining og helsefare.
- Ny utbygging bør ikkje plasserast nær:
 - Særleg verdifulle natur- eller kulturlandskapselement.
 - Areal med førekomstar av sjeldne plantar eller dyr.

Føresegner om forbod mot fritidsutbygging etter § 20-4 andre ledd bokstav e.

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

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

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

Det kan i føresegn leggjast ned byggjeforbod mot ny eller vesentleg utviding av eksisterande fritidsutbygging. Denne føresegna kan nyttast dersom det i kommunen er spesielt sårbare område, eller der det av andre grunnar ikkje er ønskeleg med meir fritidsutbygging. Hytteforbod etter bokstav e) kan nyttast uavhengig av arealbrukskategori,

og også i område der arealbruken elles er unnateken rettsverknad etter bokstav h).

Eksempel på føresegn om forbod mot fritidsutbygging etter § 20-4 andre ledd bokstav e):

Føresegn til byggeområde:

- *For områda mellom E6 og sjøen er ny eller vesentleg utviding av eksisterande fritidsutbygging ikkje tillate.*

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

Omgrepet «stadbunden næring» er knytt til bygningar/anlegg som det er nødvendig å plassere på staden av omsyn til drifta av primærnæringa. For at stadbunden næring skal vere aktuelt, må det vere tale om ei reell og inntektsgjevande næringsverksemd av noko omfang. Andre aktivitetar som t.d. jakt, fiske, bærplukking o.l. som har preg av friluft- eller fritidsaktivitet, eller som utgjer eit naturtilskot til eiga hushaldning, vil falle utanfor omgrepet stadbunden næring.

3.2.1. Arealbrukskategoriar

I arealdelen av kommuneplanen skal område for landbruk, medrekna jord- og skogbruk, reindrift, utmarksnæring, fiske som ledd i stadbunden næring og anna primærnæring leggjast ut saman med natur- og friluftsområde i bunden kombinasjon. Dette inneber at forholdet mellom dei ulike føremåla innanfor denne kategorien ikkje kan leggjast fast med rettsleg bindande verknad etter denne kategorien. Dette inneber at forholdet mellom dei ulike føremåla innan denne kategorien vert styrt av anna lovverk, slik som landbrukslovgevinga, naturvern- og friluftslovgevinga o.a. I område der ei av interessene er dominerande, kan reguleringsplan brukast til å sikre denne interessa, jf. § 25 siste ledd.

Skoglova av 21. mai 1965 og jordlova av 12. mai 1995 regulerer i første rekkje sjølvsemda, men har også eigne arealføresegner i høvesvis §§ 17, 19, 17 a), 50 og §§ 9 og 12.



Når det gjeld reindrift, heimlar reindriftslova av 9. juni 1978 rett til opphald, ferdsle, flytting med rein, rett til beite og rett til oppføring av anlegg som trengst i reindrifta. Det er viktig å vere merk- sam på at flyttelei ikkje kan stengjast, og at det etter reindriftslova kan vere straffbart å gjere det. Særmerkt for reindrifta er at einingane ofte har drift over fleire kommunar. Frå 1996 vart det inn- ført ein lovbestemt næringsplan, distriktsplan, som skal vise areal- og ressursbruk og flyttemøn- ster, og gje ei oversikt over alle gjerde og perma- nente anlegg i dei områda distriktet brukar. Pla- nen skal leggjast fram for kommunane i distriktet, fylkesmannen og fylkeskommunen. Planen vil vere eit viktig dokument som innspel til og i medverknaden i kommunal planlegging.

I område som i arealdelen vert lagde ut til LNF- område, er det ikkje tillate med anna byggje- og annleggsverksemd enn den som er direkte knytt til landbruk / stadbunden næring (tradisjonell landbruksverksemd). M.a. vil det ikkje vere tillate å oppføre hytter her, dette gjeld òg hytter med sikte på å skaffe gardsbruk inntekter ved utleige.

Dersom det skal byggjast hytter i LNF-område eller bruksendring til anna føremål blir gjennom- ført, må det skje i medhald av føresegner til § 20-4 andre ledd bokstav c) om spreidd utbygging for bustader, hytter og for yrkesutbygging for andre føremål enn jordbruk, eller i reguleringsplan. I så fall må både lokalisering («kvar») og omfang («kor mange hytter») visast på plankartet og gå fram av føresegnene, jf. nedanfor.

For kommunane kan det ofte vere vanskeleg å føreta eit val om kva føremål som best kan bru- kast der det er snakk om mindre utbyggingar.

LNF-område med føresegner etter § 20-4 andre ledd bokstav c) om spreidd utbygging kan vere mest aktuelt dersom:

- utbygging skal skje med enkeltståande bygg over lengre tid
- utbygginga skal gjennomførast med stor avstand mellom einingane med landbruks- areal i mellom
- det framleis er ønskeleg for landbruksstyre- smaktene å ha hand om fradelingar og bygging.

Der føresegner om spreidd utbygging av busta- der, hytter m.m. etter bokstav c) blir brukte, gjeld jordlova §§ 9 og 12 om samtykke til omdisponering og fradeling bortsett frå dei tilfella det er sett krav om utbyggingsplan for utbygginga, jf. jord- lova § 2.

Byggjeområde bør veljast:

- i område der det er aktuelt med fleire einingar, og
- der det ikkje er praktisk mogeleg å vareta areala mellom einingane som landbruks- område.

Etter jordlova § 2 gjeld ikkje §§ 9 og 12 der om samtykke til omdisponering og fradeling i område som i arealdelen er lagde ut til byggjeområde eller LNF-område der utbygginga er i samsvar med føresegner etter bokstav c).

"Underinndeling" i LNF-område utan rettsverknad

I arealdelen av kommuneplanen kan LNF-områda som nemnt ikkje underinndelast med rettsleg bin- dande verknad for den einskilde. Det vil seie at det gjennom sjølve arealdelen ikkje kan leggjast restriksjonar på landbruksverksemd av omsyn til natur- og friluftsinteressene, og at det ikkje kan knytast separat rettsverknad til natur- og frilufts- område og til dei ulike underinndelingane under landbruk, t.d. reindrift.

Dersom kommunen likevel ønskjer å markere kva interesser som er mest framherskande, og gje sig- nal om dette til bruk i einskildsaker, kan L, N og F visast kvar for seg på eigne temakart som ikkje har rettsverknad, men har karakter av rettesnor. På same måten kan sektorstyresmaktene sine inn- spel i planprosessen, t.d. med distriktsplanar etter reindriftslova, landbruksplanar, verneframlegg etter naturvernlova og friluftsplanar vere viktig informasjon og retningsline når det gjeld søkna- der om bygging i LNF-område.

Vidare kan kommunane ved å bruke føresegnene i § 20-4 andre ledd bokstavane a) og f) i spesielle tilfelle styre landbrukstiltak i 100-metersbeltet ved vassdrag, jf. nedanfor.



LNF-kategorien omfattar til eksempel:

- **Område**

Område for jordbruk, husdyrhald, skogbruk, rein-drift, jakt, fiske og anna næring i utmark, vanleg pelsdyrhald m.m., og naturområde og friluftsområde.

- **Vesentlege terrenginngrep, veganlegg og parkeringsplassar**

Vesentlege terrenginngrep går etter lovendringa av 1. juli 1997 inn under § 93 med ordinær byggjesakshandsaming og løyve, jf. bokstav i). Det vil gjelde m.a. steinbrot, masseuttak og fyllingar i tillegg til andre inngrep av større omfang i terrenget.

Kva som kjem inn under "vesentlege terrenginngrep" og ikkje berre må karakteriserast som "tiltak med meget begrenset omfang", må vurderast konkret og over tid, og vil i forhold til § 93 bli nærare kommentert av Kommunal- og regionaldepartementet.

Sjølv terrenginngrep som ikkje er vesentlege, kan bli omfatta av rettsverknad av arealdelen av kommuneplanen, som eit tiltak som vil gjere gjennomføringa av planen vesentleg vanskelegare, jf. § 20-6 andre ledd andre punktum. Når det gjeld masseuttak til husbehov i jord- og skogbruk, vil dei ofte bli omfatta av LNF-kategorien og vere i samsvar med arealdelen til kommuneplan.

Veganlegg og parkeringsplassar går òg etter 1. juli 1997 inn under § 93, jf. bokstav j). Bygging av landbruksvegar vil vere i samsvar med LNF-kategorien. I forskrift av 20. desember 1996 frå Landbruksdepartementet er det fastsett nærare føresegner for handsaming av landbruksvegar. Nærare omtale på neste side. Dei vegane som er omfatta av denne forskrifta, er også unnatekne frå regelverket om byggjeløyve, ansvar og kontroll, og frå dei andre reglane i plan- og bygningslova jf. §§ 5 og 6 i forskrift av 22. januar 1997 frå Kommunal- og regionaldepartementet.

- **Bygningar**

Utgangspunktet er at husvære som er nødvendige for å utføre tradisjonell primærnæring, går inn under LNF-føremålet. Spørsmålet må avgjerast konkret i kvart einskilt tilfelle, men i avgjerda kan det m.a. vere relevant å leggje vekt på om verksemda er så omfattande at det blir kravt særskild konsesjon etter landbrukslovgjevinga.

- **Til vanleg går følgjande bygningar inn under LNF:**

- Driftsbygningar i landbruket, dvs. ordinære bygningar som er nødvendige i landbruksdrift, inklusive husvære for seterdrift og skogsdrift (§ 81)
- Våningshus / kårhus som er nødvendige av omsyn til drifta av gardsbruket
- Naust, rorbuer, gjetarhytter m.m. som vert nytta i landbruk (§ 93)
- Andre bygningar og anlegg som er nødvendige for / blir nytta i samband gardsbruk/husdyrhald, anna næringsverksemd i jordbruk, skogbruk, reindrift, yrkesfiske eller liknande.

Vanlegvis vert bustadhus (våningshus / kårhus) omfatta når dei er nødvendige for drifta av LNF-føremålet. (Sjå elles Planavdelingen informerer nr. 1/97 om måtar å handsame søknad om kårbustad på.) Driftsbygningar i landbruket har framleis meldeplikt etter § 81. Dei tiltaka som går inn under denne føresegna, vil komme inn under LNF-kategorien. Men det er viktig å vere merk-sam på at også bygningar og anlegg i landbruk ut over dette kan gå inn under LNF. Det er dei kommunale plan- og bygningsstyresmaktene som etter høyring av vedkommande sektororgan, avgjer om vedkommande bygning kjem inn under landbruks- / primærnæringsomgrepet eller ein annan arealbrukskategori.

- **Frådeling til landbruksføremål**

Frådeling går etter 1. juli 1997 inn under § 93 med ordinær byggjesakshandsaming og løyve, jf. bokstav h).

I LNF-områda kan landbrukstiltak og delingar med sikte på slike tiltak ikkje styrast ved hjelp av arealdelen av kommuneplanen, og kan gjennomførast utan dispensasjon.



LNF-kategori omfattar til eksempel ikkje

- **Område**

Kennel, hestesenter / rideanlegg, alpinanlegg, golfbane, campingplass, friområde, modellflyplass og andre anlegg som har samanheng med aktivitetar i natur- og friluftsområde.

- **Vesentlege terrenginngrep, vegar og parkeringsplassar**

Masseuttak som ikkje har samanheng med landbruk, naturvern- og friluftstiltak. Uttak av stein og lausmassar for andre føremål, som i arealdelen ikkje er disponert til råstoffutvinning, vil vere i strid med arealdelen.

Vegar, masseuttak og parkeringsplassar der anna verksemd enn landbruk utgjer heile eller ein vesentleg del av føremålet med vegen, jf. Landbruksdepartementets forskrift av 20. desember 1996 § 1-3.

- **Bygningar**

- Vanlege private hytter, fritidshus, utleiehytter.
- Sports-, turist- og overnattingshytter drivne av turistforeningar, idrettslag m.m.
- Kårhus / hus i landbruk som ikkje er nødvendige for drifta av eit gardsbruk.
- Våningshus og andre hus som vert nytta til fritidsføremål ved privat bruk og/eller bortleige og som kan nyttast til overnatting, utan omsyn til storleik og standard.
- Sætrar, stolar, gjetarhytter, jakt- og fiskebuer, naust og rorbuer som ikkje har direkte tilknytning til tradisjonell landbruksdrift.
- Campinghytter.
- Bygningar for fabrikkmessig landbruks-, gartneri-, akvakultur- og pelsdyrproduksjon.
- Kraftverk som ikkje hovudsakleg blir brukte til energikjelder i tradisjonelt landbruk.

Dei andre føresegnene i plan- og bygningslova, t.d. § 70 om plassering av bygningar og § 74 nr. 2 om god estetisk utforming i samsvar med funksjonen til tiltaket og naturgjevne og bygde omgivelser, gjeld. Det er ikkje gjeve forskrift til § 82 om fritidsbygningar.

Plassering av campingplassar i LNF-område har reist ein del spørsmål. Dei er ikkje eige føremål i arealdelen av kommuneplanen, og fell heller ikkje inn under LNF-kategorien. Men i reguleringsplan kan campingplassar leggjast ut som spesialområde, og i arealdelen bør dei takast med som byggeområde etter § 20-4 første ledd nr. 1, eller eventuelt som bandlagt område etter nr. 4. Det same gjeld golfbaner.

- **Bruksendring frå landbruksutbygging:**

Bruk av eksisterande byggverk i landbruket til anna verksemd enn landbruksverksemd inneber ei bruksendring av bygningen i plan- og bygningslova sin forstand, som er avhengig av løyve etter § 93 første ledd bokstav c). Bruksendring til andre føremål enn landbruk / primærnæring er i strid med planen, jf. § 20-6 andre ledd. Det vil seie at utleiehytter eller driftsbygningar som får bruksendring til utleieføremål ikkje inngår i LNF-kategorien, sjølv om utleiga kan vere ein del av inntektsgrunnlaget for utøvar av primærnæring. Slike bygningar er fritidsbygningar, og må handsamast etter dei vanlege reglane for slike.

- **Frådeling av bygningar i landbruket:**

Frådeling av bygningar og føremål som ledd i landbruk er i samsvar med planen. Slike frådelingar kan gå inn under jordlova § 12. Frådeling av byggjetomter til anna føremål enn landbruk vil vere i strid med planen. Også deling av tomter det allereie er bygt på, er i strid med LNF-føremålet i arealdelen når delinga føreset eller framstår som ledd i bruksendring til anna føremål. T.d. vil frådeling av tomt med eksisterande landbruksbygningar, t.d. kårhus, seterhus e.l. til annan bruk vere i strid med LNF-føremålet.

Landbruksvegar

Vegar blir generelt fanga opp av lova som tiltak som er avhengige av søknad og byggjeløyve etter § 93 første ledd bokstav j) i lova. Etter forskrift av 22. januar 1997 frå Kommunal- og regionaldepartementet om unnatak frå byggjesakshandsaming for landbruksvegar som vert omfatta av eiga forskrift etter jordlov og skoglov av 20. desember 1996, er slike vegar unnatekne sakshandsaming (søknad om løyve) og visse materielle krav i byg-



gjesaksdelen i lova, jf. §§ 93 andre ledd og 84. Det går fram av forskriftene at unnataket ikkje gjeld planføresegnene i lova, jf. Kommunal- og regionaldepartementet si forskrift § 4.

Spørsmålet om ein veg er landbruksveg eller annan privat veg, blir i tvilstilfelle avgjort av kommunen som plan- og bygningsstyresmakt.

Dersom det er aktuelt for kommunen å avgjere om planføresegnene i lova skal takast aktivt i bruk på landbruksvegar innanfor LNF-område, bør kommunen føreta ei samla vurdering av kor vidt forskriftene for landbruksvegar som blir handheva av kommunen, og som òg inneheld element av planlegging, vil gje tilfredsstillande styring med aktiviteten i desse områda.

Dei viktigaste føresegnene i plandelen av lova som kan ha noko å seie for landbruksvegar er:

Generelle føresegner:

- Rikspolitiske føresegner etter § 17-1 andre ledd
- Føresegna om strandvern i § 17-2. Bygning, konstruksjon eller anlegg som er nødvendig i landbruket, vil vere unnateken frå byggjeforbodet i strandsona etter plan- og bygningslova § 17-2 dersom det av omsyn til næringsutøvinga må eller bør liggje i strandsona.

Arealdelen av kommuneplanen:

- § 20-4 første ledd nr. 4 - mellombels bandlegging til nærare oppgjevne føremål i medhald av plan- og bygningslova eller andre lover og område for forsvaret, som kan innebere at tiltak ikkje kan gjennomførast viss tiltaket er i strid med det føremålet området er bandlagt til. § 20-4 andre ledd bokstav a), som gjev høve til generelt å stille reguleringsplankrav for byggje- og anleggstiltak etter §§ 81, 86a, 86b og 93 i byggjeområde, område for råstoffutvinning og for område langs vassdrag inntil 100 meter frå strandlina. Når det gjeld spørsmålet om opparbeiding av landbruksvegar, vil reguleringsplankravet kunne føre til at aktuelle

område blir regulerte til føremål som hindrar eller gjev avgrensa høve til opparbeiding av slike vegar, t.d. til friluftsområde eller til ulike former for spesialområde etter § 25 nr. 6 i plan- og bygningslova. Ved regulering til landbruksområde vil spørsmålet om lokalisering av landbruksvegar i 100-metersbeltet langs vassdrag måtte vurderast på same måten som spørsmålet om lokalisering i 100-metersbeltet langs sjøen. Avgjerande må vere om anlegget av omsyn til næringsutøvinga må eller bør liggje i 100-metersebeltet langs vassdraget. § 20-4 andre ledd bokstav f) om forbod mot gjennomføring av nærare spesifiserte tiltak i 100-metersbeltet langs oppgjevne vassdrag, også medrekna tiltak i landbruket som t.d. landbruksvegar. Eit forbod etter bokstav f) kan likevel ikkje ramme byggje- og anleggstiltak i landbruket generelt innanfor 100-metersbeltet, men berre dei tiltaka som er oppgjevne i føresegnene til vedkommande plan. I føresegna må det i så fall spesifiserast konkret kva tiltak det er forbod mot, slik at det kan bli prøvd gjennom planprosessen om dei andre samfunnsinteressene som knyter seg til dette spesielt verdfulle beltet, i desse tilfella også må ha førerett framfor dei byggje- og anleggstiltak i landbruket som er spesielt nemnde. Slike tiltak vil kunne vere driftsbygningar, landbruksvegar, mikro- og minikraftverk og masseuttak.

Plikt til å utarbeide reguleringsplan:

Løyve etter § 93 kan ikkje gjevast for større byggje- og anleggstiltak før det ligg føre reguleringsplan. Føresegna gjeld i utgangspunktet òg for landbruksvegar, men med den handsaminga vegane får etter forskriftene, vil det ikkje vere naturleg å utløyse reguleringsplikta med mindre det er snakk om anlegg av heilt ekstraordinær storleik, eller det til eksempel gjeld veganlegg som òg skal brukast som tilkomst til hytteområde slik at vegen får kombinert bruk. Også mellombels dele- og byggjeforbod kan vedtakast for vegar i landbruket.

Konsekvensutgreiingar:

Tiltak som går fram av vedlegg II til forskrift om konsekvensutgreiingar, skal konsekvensutgreiast



dersom tiltaket er føreslege lokalisert i område som er avsett til markaområde, dvs område nær større byar som er spesielt viktige for friluftslivet, jf. § 4 nr. 3 c. i forskriftene.

3.2.2. Føresegner til LNF-område (§ 20-4 andre ledd)

Føresegner til område i LNF-områda der spreidd utbygging er tillate

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

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

c) For områder nevnt i første ledd nr. 2 kan gis bestemmelser om omfang og lokalisering av spreidd boligbygging og ervervsbygging som ikke er tilknyttet stedbunden næring og om fritidsbygging, herunder stille krav om byggingssplan.»

Siktemålet med føresegna er å gje rom for tilpassing av visse andre bygningar i LNF-området enn dei som vert nytta i primærnæring utan å gjere det nødvendig med planrevisjon, reguleringsplan eller dispensasjon i kvart enkelt tilfelle.

Det blir vidare føresett at bruk av føresegna skal avklare om, og i tilfelle kvar og kor mykje, det kan byggjast i LNF-områda utover det som har samanheng med LNF-kategorien. Det vil seie at omfang og lokalisering av utbygginga må avklarast under kommuneplanprosessen, m.a. av omsyn til sektorstyresmaktene. Ved å gje føresegner om omfang og lokalisering av spreidd utbygging, vil rammevilkåra også i forhold til sektorane vere fastlagde. Utbygging etter desse føresegnene vil vere i samsvar med arealdelen i kommuneplanen. Det skal altså ikkje vere nødvendig med tilleggsvurderingar i høve til rammevilkåra, heller ikkje frå sektorstyresmaktene, for å avklare kvar einskild byggingssak. Såleis er det ikkje høve til å gje føresegn om tiltaka under føresetnad av godkjenning frå sektorstyresmaktene.

Det vil vere aktuelt å knyte ulike føresegner og retningslinjer til dei ulike formene for spreidd utbygging, avhengig av om det er spreidd yrkesbygging, spreidd fritidsbygging eller spreidd bustadbygging som skal innarbeidast i planen.

Fritidsbygginga må avklarast særskilt i forhold til sektorinteresser, medan spreidd bustadbygging òg må vurderast i høve til infrastruktur, offentleg service m.m.

Utgangspunktet er spreidd utbygging, dvs. at området skal gje meir inntrykk av å vere ope og ikkje tettbyggt. Det er vidare krav om at føresegnene må oppgje både omfang, lokalisering og type utbygging/føremål som vert tillate. Dersom ikkje føresegnene innanfor denne ramma vert nytta, er ikkje lovvilkåra oppfylte. Ei eventuell sak må i tilfelle vurderast som dispensasjon/planending.

Minimumskravet etter § 20-4 andre ledd bokstav c) er at både omfang og lokalisering for utbygginga er fastsett. Det må vere så konkret og eintydig markert at det ikkje oppstår tvil om kva forhold og interesser utbygginga vil ha innverknad på.

Kravet til å oppgje omfang og lokalisering må vere så detaljert at det i forhold til sektorstyresmaktene kan skje ei prinsipiell avklaring under kommuneplanprosessen om kvar bygging vert tillate og kva omfang utbygginga vil få. Dersom det blir lagt opp til at spørsmålet om lokalisering først skal avgjerast i samband med kvar einskild byggingssak, vil krava etter lova ikkje vere oppfylte. Fordi konfliktgraden og dei faktiske tilhøva vil variere, vil det til ein viss grad kvile på ei konkret vurdering om lokaliseringskriteria gjev eit godt nok vurderingsgrunnlag i kvart enkelt tilfelle. Der det i føresegna til bokstav c) er fastsett krav om utbyggingssplan før utbygging kan skje, kan det lempast noko på utgreiinga om lokaliseringa i og med at meir detaljert lokalisering kan skje i samband med handsaminga av utbyggingssplanen.

Dersom kommunen oppdagar at fastsette "føresegner" om omfang og lokalisering ikkje oppfyller lovkrava, vil dei kunne utgjere moment ved dispensasjonsvurderingar.



Føresegna kan brukast slik at ho gjev direkte høve til bygging på grunnlag av kommuneplanen, men ho kan også stille krav om utbyggingsplan. I ei slik føresegn kan det ikkje stillast krav om reguleringsplan overfor utbyggjar, men kommunen kan sjølv regulere. Eventuell motsegn til utbyggingsplan kan vidare føre til regulering.

Omfang

Når det gjeld kriterium som kan gjevast for omfanget, er desse vanlegvis oppfylte ved at ein oppgjev talet på bygningseiningar innanfor vedkommande område. Det kan oppgjevast enten samla tal einingar (inkl. eksisterande) eller samla tal nye einingar innanfor det aktuelle området.

Lokalisering

Plankartet bør vise dei aktuelle utbyggingspunktta. Dette vil gje størst avklaring av dei framtidige tilhøva både for sektorstyresmakter, grunneigarar, andre involverte private og kommunen.

Lokalisering kan òg opplysast verbalt med konkret avgrensing av areala der spreidd utbygging skal tillatast.

Til eksempel kan kotehøgder i terrenget nyttast som lokaliseringsreferanse.

Kriterium for lokalisering kan t.d. knytast til forhold til eller avstand frå:

- Dyrka mark
- Driftsbygning i landbruk eller andre bygningar
- Vasskjelde
- Resipient
- Vassdrag
- Naturelement
- Kulturminne
- Fiskeplass
- Støykjelde
- Kyrkjebygg
- Monumentalbygg
- Utsiktspunkt og siktline
- Friluftsområde av verdi for allmenta
- Område for tamrein og vilttrekk
- Viltbiotop
- Veg

Kommunen må avklare med t.d. veg- eller verne- styresmaktene i kva område det vil vere aktuelt å tillate utbygging. Dersom det vert lagt opp til at spørsmålet først skal avgjerast i samband med ei aktuell utbyggingssak, vil ikkje lovkrava vere oppfylte.

For kulturminneforvaltninga vil ei avklaring ofte innebere at ein må registrere kulturminne i området. Dersom behovet for registrering ikkje vert oppfylt, kan normalt ikkje arealbruken reknast som avklara i høve til kulturminneinteressene. Alternativet er då at det vert stilt krav om utbyggingsplan, og at tilhøvet vert klarlagt gjennom denne.

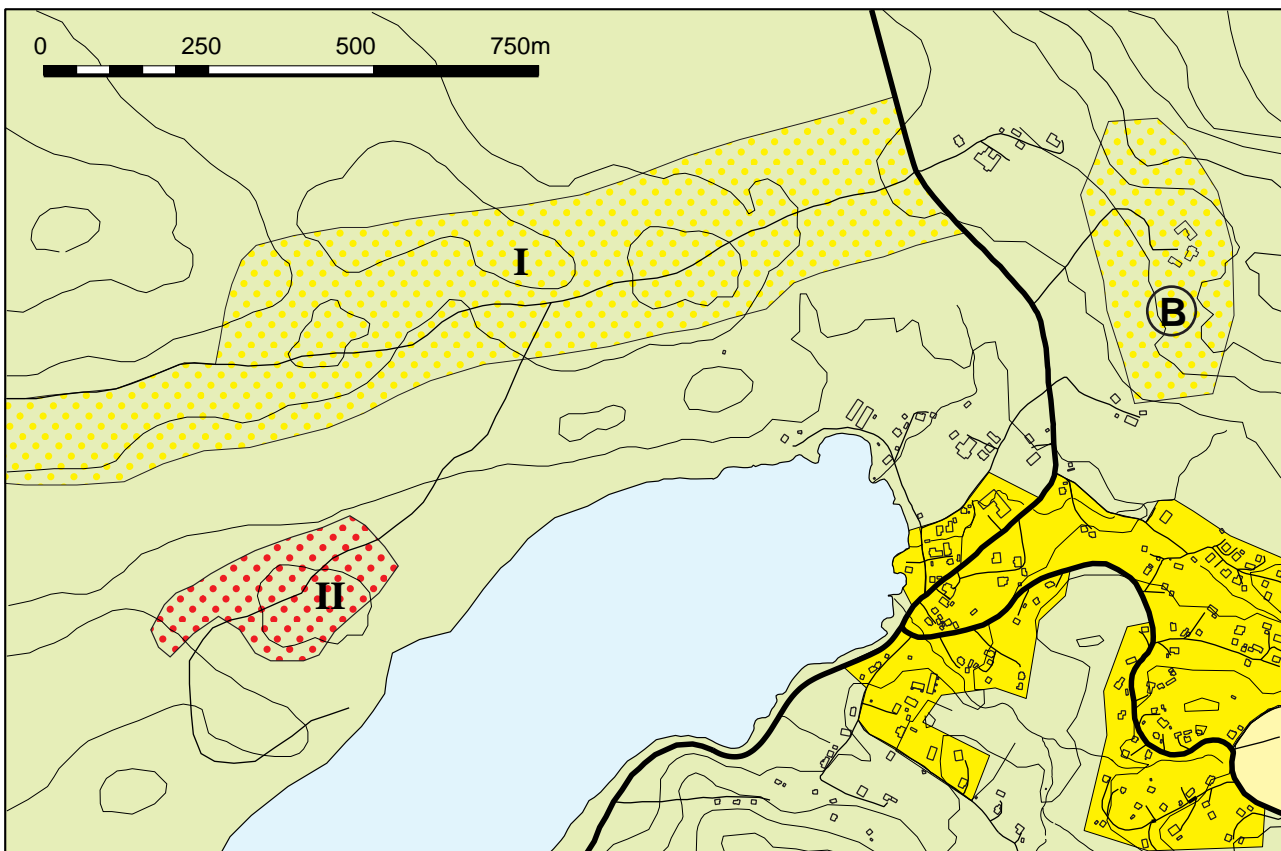
I praksis er ofte opplysningane om omfang og lokalisering for lite konkrete og eintydige til å tilfredsstille krava etter lova. Kommunen bør vere nøye med å vurdere og avgrense områda der spreidd utbygging kan tillatast, og eventuelt vurdere å stille utbyggingsplankrav i den grad lokaliseringa ikkje er konkret oppgjeven på plankartet.

Utbyggingsplanen er utfyllande og supplerande, og kan ikkje endre hovudtrekka i arealbruken. Det er ikkje høve til å endre arealdisponeringa til andre hovudføremål enn det som går fram av den planen som utbyggingsplanen er utleidd frå. Utbyggingsplanen skal heller ikkje ha større utstrekning enn det som er nødvendig for å løyse utbygginga på ein tenleg måte.



Figur 3.7. Eksempel som viser spreidd busetnad i LNF-område.

Eksemplet viser korleis føresegner etter bokstav c) om spreidd utbygging av høvesvis bustader og fritidsutbygging i LNF-område kan utformast for å fastsetje «omfang og lokalisering». For bustadene i felt B er det krav om utbyggingsplan for å fastleggje utbygginga nærare (sjå fig. 3.8.). Det vert vist til eksempel på føresegner i teksten under. (Ikkje alle døma på føresegner er direkte knytte til dette planeksemplet).

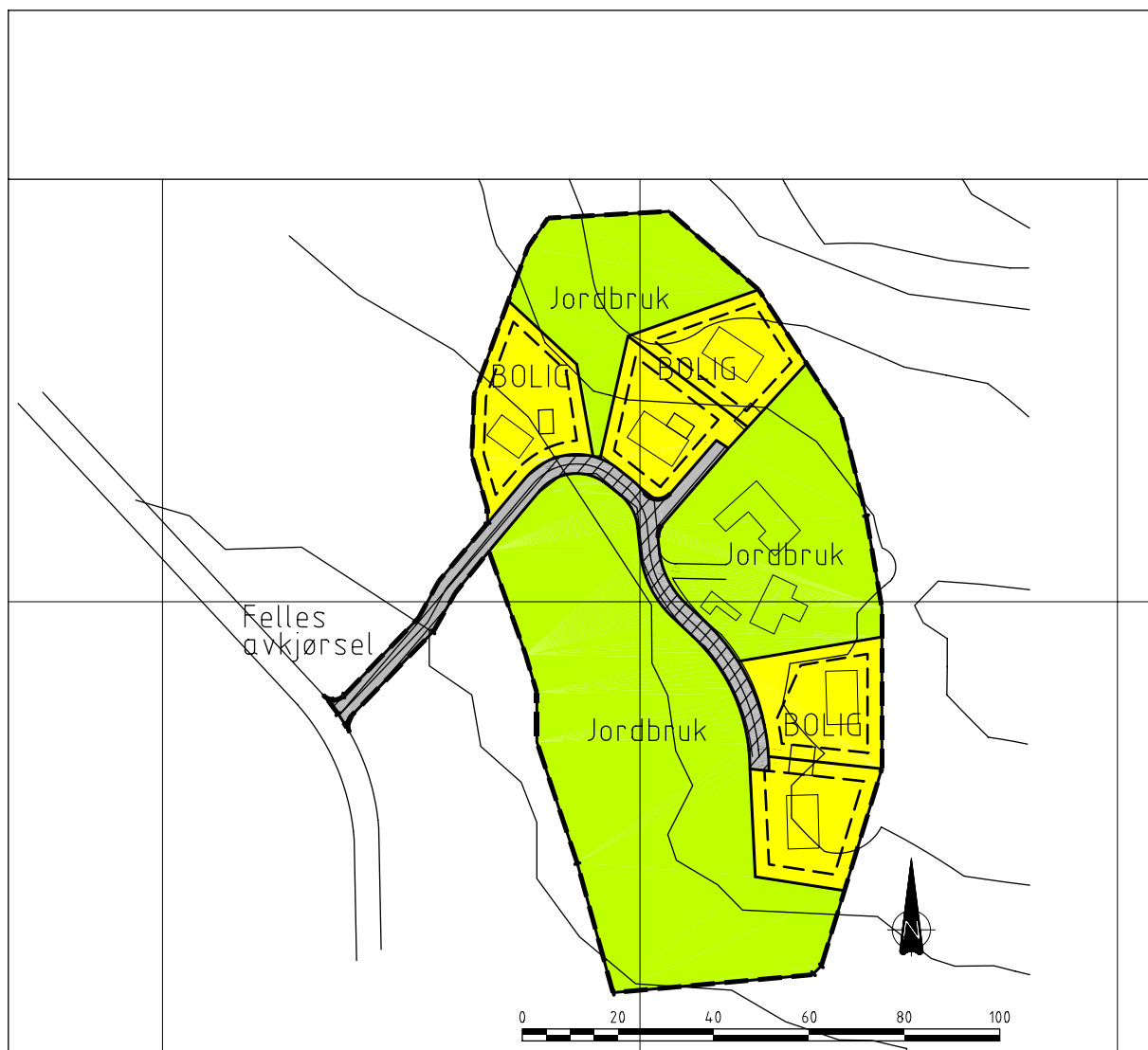


| Nåværende | Framtidig | Forenklet utdrag av tegnforklaring |
|---|---|--|
| | | 1. BYGGEOMRÅDE |
|  |  | Boliger |
| | | 2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER |
|  | | LNF |
| | | LNF-OMRÅDER M/BESTEMMELSER OM SPREDT UTBYGGING |
| |  | Inntil 5 boliger tillatt innenfor området / krav om bebyggelsesplan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



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

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



FORENKLET TEGNFORKLARING



1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER (Husplasseringer er bare en illustrasjon)
 2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORDBRUK
 7. FELLESOMRÅDER
FELLES AVKJØRSEL
- BYGGEGRENSE



Eksempel på føresegn om spreidd utbygging etter § 20-4 andre ledd bokstav c):

Føresegn til landbruks-, natur- og friluftsområde

- I område B kan det ikkje finne stad spreidd utbygging av bustader/yrkesbygg/fritidsbygging før området inngår i utbyggingsplan.

Eksempel på føresegn om spreidd fritidsutbygging etter § 20-4 andre ledd bokstav c):

Føresegner til landbruks-, natur- og friluftsområde

- *Innanfor område II ved Melsæther, som er vist på kartet, kan det byggjast x fritidshus.*
- *Det kan ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar mark og heller ikkje på eller innanfor ein avstand av x m frå trekkveg for xxxx som er vist på eige temakart.*
- *Utbygginga skal lokaliserast langs eksisterande eller planlagd skogsbilveg nr: xxx og ikkje lenger enn x m frå denne.*
- *Utbygginga kan ikkje oppførast nærare vatnet enn 100 m.*

Eksempel på føresegn om spreidd bustadbygging etter § 20-4 andre ledd bokstav c):

Føresegner til landbruks-, natur- og friluftsområde

- *I område I som er vist på kart kan det byggjast inntil x bustadhus med maksimalt 2 familiehusvære i kvart hus.*
- *Bustadene skal lokaliserast i tilknytning til eksisterande lovlege avkøyrslar eller slik at dei får avkøyrslar til FV xxx. Dei skal ikkje liggje lenger frå offentleg veg enn 100 m.*
- *Bustadene skal ikkje ha større avstand til skule enn x km og ikkje større avstand til butikk / offentleg service enn x km.*
- *Bustadene skal ikkje liggje på dyrka mark. I sone 1, som er vist på kartet, kan bustadene heller ikkje liggje på dyrkbar mark.*

Eksempel på føresegn om spreidd yrkesutbygging etter § 20-4 andre ledd bokstav c):

Føresegner til landbruks-, natur- og friluftsområde

- *I område III kan det oppførast 3 bygg for yrkesverksemd. Bygga skal ikkje ha større grunnflate enn x m².*
- *Yrkesverksemda skal lokaliserast til sone 3 og 4 som er viste på kart.*
- *Bygningane skal ikkje liggje på dyrka mark og ikkje liggje lenger frå offentleg veg enn x m.*
- *I område III kan det også oppførast x utleigehytter og tilhøyrande serviceanlegg for reiseliv. Anlegga kan ikkje liggje på dyrka eller dyrkbar mark og ikkje nærare vassdrag eller kulturminne enn 50 meter.*
- *Yrkesbygga og utleigehyttene skal ha avkøyrslar til FV xxx.*



Eksempel på føresegn om ombygging / bruksendring av driftsbygningar i landbruket til turistverksemd etter § 20-4 andre ledd bokstav c):

Føresegner til landbruks-, natur- og friluftsområde

- *I område IV, V og VI, som er viste på kart, kan driftsbygningar m.m. i landbruket bruksendrast til bygningar for turistverksemd.*

Det blir her elles vist til døma på føresegner for småhusutbygging under pkt 3.1.2. ovanfor.

Rettesnorer for lokalisering av utbygging i LNF-områda

Det kan gjevast retningsliner til planen om lokalisering av spreidd utbygging etter innspel frå dei ulike fagstyresmakter.

Fagstyresmaktene utarbeider kriterium og temakart, og kommunane legg desse til grunn ved handsaming av utbyggingsplanar og dispensasjonssaker.

Eksempel på rettesnor for lokalisering av utbygging knytt til § 20-4 første ledd nr. 2

Rettesnor for lokalisering

Retningslina under er berre rettleiande og kan ikkje brukast som heimelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinene gjev i forhold til føresegnene ytterlegare haldepunkt og føringar for praktisering av planen.

- Utbygging av fritidshus i område kan gjennomførast innanfor ei ramme på til saman 5 fritidshus innan planperioden. Plassering av hyttene skal gjerast i samarbeid med reindriftsnæringa.

Føresegn om utforming m.m. av spreidd utbygging i LNF-område

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

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

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

I LNF-område der det er gjeve løyve til spreidd utbygging, kan det også knytast føresegner til utforminga.

Der det i arealdelen er gjeve føresegner til LNF-områda i medhald av § 20-4 andre ledd bokstav c), kan det i medhald av bokstav b) gjevast nærare føresegner om

- tillaten byggjehøg
- grad av utnytting og andre former for styring av storleik og form på bygningar.

Eksempel på formingsføresegner er gjeve under pkt 3.1.2. Desse kan nyttast så langt dei passar.

Føresegner om areal- og funksjonskrav i LNF-område

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

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

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



For område med spreidd utbygging vil det også vere behov for kvalitetskriterium for uteområda.

Eksempel på føresegn om areal- og funksjonskrav etter § 20-4 andre ledd - bokstav d):

Føresegner til landbruks-, natur- og friluftsområde

- *Det skal setjast av areal for plasskrevjande fellesaktivitetar, som balleik, skileik m.v. Området bør ha både horisontale parti og bakkar.*
- *Utbygging skal underordne seg markerte drag i landskapet, også samanhengande vegetasjonsbelte.*
- *Utbygginga skal ikkje plasserast nærare vassdrag enn 30 m.*

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

3.3.1. Arealbrukskategori

Arealdelen skal i nødvendig omfang fastsetje område for råstoffutvinning.

Tiltak som fell inn under denne arealbrukskategorien, vil m.a. ikkje fullstendig omfatte:

- uttak av mineralske lausmassar (leire, silt, sand, grus, stein, blokk),
- førekomst av fast fjell for produksjon av byggjeråstoff og liknande føremål, samt
- industrimineral og malmar.

Vanlege typar verksemdar er:

- sand- og grustak
- pukkverk
- steinbrot
- bergverk
- torvuttak

Med uttaka følgjer til vanleg også fylling, særleg som deponi av skrotmasse. Uttak for produksjons-

føremål kan òg rette seg mot andre slag masse eller førekomst eller førekomst i grunnen, med uttak av torv som det vanlegaste eksemplet.

I arealdelen av kommuneplanen vil det vere naturleg å leggje ut førekomst på ein slik måte at planen speglar ressurspolitikken til staten og kommunen på dette feltet. Dersom kommunen har grusressursar, må kommunen vurdere om desse ressursane skal nyttast til råstoffutvinning, som grunnvasskjelde, resipient e.l.

Desse ulike føremåla kan vere i konflikt med kvarandre, og vil kunne verke inn på plasseringa av bustader m.m.

Arealdelen bør omfatte alle eksisterande og planlagde tiltak for råstoffutvinning som fell inn under denne kategorien. For eksisterande tiltak som føreset vidare drift, og for planlagde nye tiltak, må plankartet vise ytre grenser for framtidig uttak.

Masseuttak utanfor område avsett til råstoffutvinning er ikkje tillate. Unnateke frå dette er masseuttak til husbehov. Husbehov er t.d. å rekne som behov for vanleg landbruksdrift på eigedomen, så sant dei enkelte grustaka er av moderat storleik.

For nærare omtale av masseuttak vert det vist til rundskriv T-5/96.

3.3.2. Føresegner til område for råstoffutvinning (§ 20-4 andre ledd)

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

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelse:

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



Føresegn om plankrav

Den einaste føresegna som kan knytast til denne kategorien, er krav om reguleringsplan før uttak skjer. Dette gjeld nye tiltak. Føresegner om omfanget av slike uttak, uttaksretning og rekkjefølgje kan ikkje knytast til kommuneplanen. Dette kan styrast ved bruk av reguleringsplan/utbyggingsplan.

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

Føresegner til område for råstoffutvinning:

- *Uttak av råstoff eller frådelling til slikt føremål i dette området kan berre skje i samsvar med reguleringsplan.*
- *I område ... kan det ikkje vinnast ut råstoff før området inngår i ein reguleringsplan (utbyggingsplan).*

Rettesnorer for område for råstoffutvinning

Dersom kommunen ønskjer å avklare hovudtrekka i råstoffutvinninga, t.d. uttaksretning, utvinningstakt m.m., kan dette inngå i retningslinene til planen. Desse vil vere retningsgjevande for den etterfølgjande detaljplanlegginga i området.

Eksempel på rettesnorer for uttak av lausmasse knytt til § 20-4 første ledd - nr. 3

Rettesnorer for uttak av lausmasse i område for råstoffutvinning:

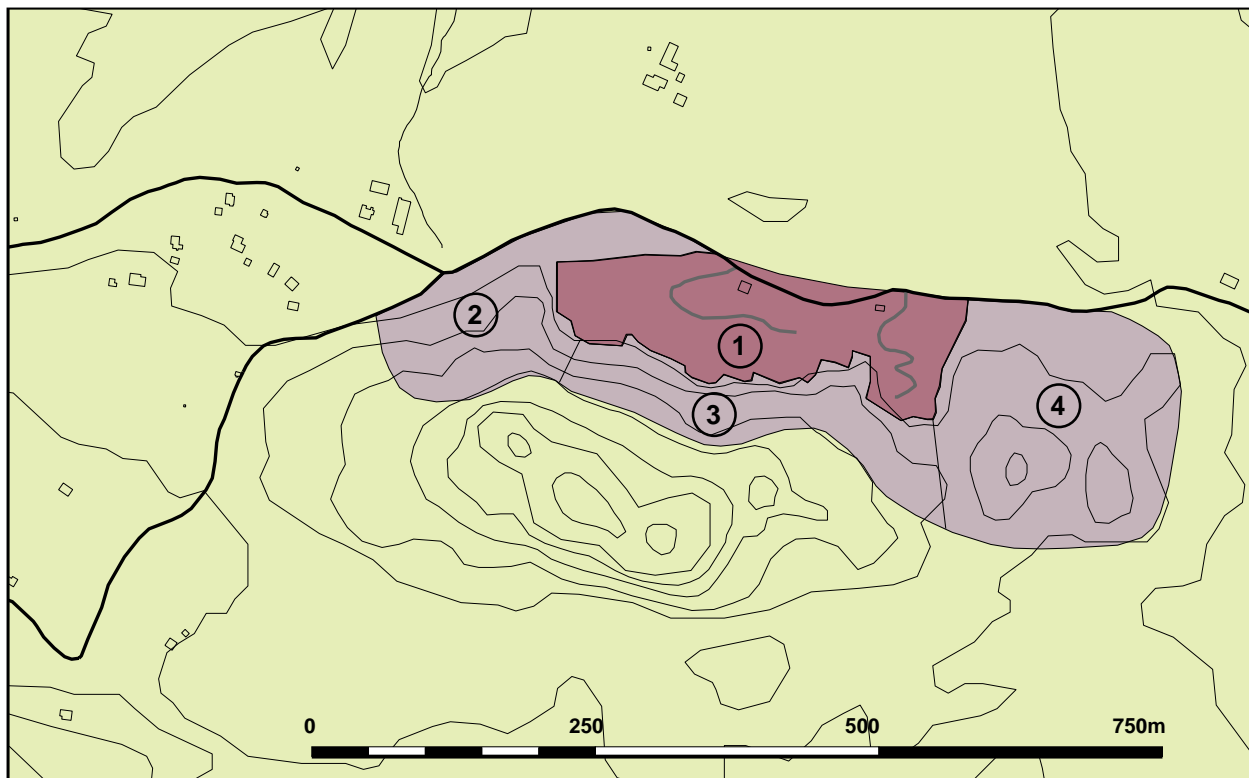
Retningslinene under er berre rettleiande og kan ikkje brukast som heimelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinene gjev i forhold til føresegnene ytterlegare haldepunkt og føringar for praktisering av planen.





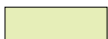
- I driftsperioden skal avdekte toppmassar og lagringsmassar leggjast slik at dei passar inn i terrengformene. Ved større uttaksområde skal det regulerast i etappar. Kvar etappe skal ikkje overstige 5 år. Ved avslutning av ein etappe skal terrenget tilpassast etterbruken innan eitt år. Dette kravet må varetakast gjennom driftsplanar i tillegg til reguleringsplanen.
- Ved vurdering av eventuelle dispensasjonsøknadar i området skal det leggjast stor vekt på forvaltning av råstoff. Spesielt skal dei langsiktige forvaltingsaspekta ved ressursane vektleggjast, og likeins konsekvensane ved nedbygging av desse.



Figur 3.9. Eksempel som viser føresegner om plankrav for område for råstoffutvinning, illustrerer også utviklingsretning.

Eksemplet illustrerer føresegnene og retningslinene som er gjevne tidlegare.



| Nåværende | Framtidig | Forenklet utdrag av tegnforklaring | |
|---|---|---|--|
| | | 3. RÅSTOFFUTVINNING | BESTEMMELSER |
|  |  | Masseuttak (steinbrudd) | <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;">   </div> <div>Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge</div> </div> |
| | | 2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER | |
|  | | LNF | |



3.4. Bandlagde område (§ 20-4 nr. 4)

3.4.1. Arealbrukskategori

Kategorien omfattar område som er sikra eller skal sikrast gjennom planlegging etter plan- og bygningslova eller andre lover. Eksempel på slike område kan vere:

- sikringssoner rundt vasskjelder etter føresegnene i vassdragslova,
- område som er verna eller skal vernast med medhald i naturvernlova, viltlova, kulturminnelova, luftfartslova og lov om lakse- og innlandsfisk,
- område som skal regulerast til øvingsområde for Forsvaret,
- område som skal setjast av til bevaring, friluftsområde, golfbaner som ikkje er del av større byggeområde, friområde utanfor byggeområde m.m. gjennom utarbeiding av reguleringsplan,
- sikrings- og restriksjonsområde rundt flyplassar av omsyn til støy,
- område for råstoffutvinning,
- fareområde, t.d. skytebaner.

Føresegna medfører at det ikkje kan vedtakast alternativ arealbruk innanfor same arealplanområde. Når rettsverknadene for dei bandlagde områda i arealdelen til kommuneplanane fell bort etter at bandleggingsperioden er ute (4 - 6 år), vil arealet enten framstå som udisponert eller regulert av tidlegare vedteken og ikkje oppheva reguleringsplan.

For å oppretthalde styringa i områda inntil arealplanane blir reviderte eller verneplanen er vedteken, kan det med heimel i plan- og bygningslova § 33 leggjast ned mellombels forbod mot deling og byggjearbeid. Det kan ikkje leggjast ned forbod med den grunngevinga at verneplanen etter naturvernlova skal slutthandsamast, forbodet må grunngevast med andre omsyn. Det kan dessutan i heilt spesielle tilfelle vedtakast mellombels vern etter naturvernlova. Dette gjeld berre i situasjonar der det er akutt fare for inngrep som vil skade verneverdiane i området som er planlagt verna, t.d. fare for hogst i eit barskogsområde som er føreslege verna.

Det er skilnad på om området er bandlagt med tanke på vidare planlegging, som gjev eit tidsavgrensa vern (rettsverknad i 4 år), og eit område som allereie er sikra gjennom særlov eller gjennom reguleringsplan. Område som allereie er omfatta av vedtekne innskrenkingar i råderetten, vil då vere viste på kartet, dvs. at arealdelen av kommuneplanen vanlegvis ikkje inneber noko nytt eller ytterlegare bandleggingsvedtak. Bandlegging får i slike tilfelle, dvs. når nødvendige restriksjonar allereie ligg føre, ikkje rettsverknad etter § 20-6 andre ledd når det gjeld fireårsfristen. Eventuelle tiltak i slike område må avklarast med vedkomande sektorstyresmakt i kvart enkelt tilfelle før eventuelt løyve kan gjevast etter plan- og bygningslova, jf. § 95 og § 93.

Konsekvensutgreiingar

Tiltak som går fram av vedlegg II til forskrift om konsekvensutgreiingar, skal konsekvensutgreiast dersom tiltaket er føreslege lokalisert i område som er bandlagde for friluftsføremål aleine eller i kombinasjon med natur- og kulturminnevernforhold, jf. forskriftene § 4 nr. 3 b.

Område som er bandlagde / verna

Til bandlagde område kan det ikkje nyttast føresegner, og det er såleis berre eventuelle verneføresegner etter særlov eller gjennom reguleringsplan som gjeld for området. Verneføresegner kan gå lengre enn rettsverknadene til arealdelen av kommuneplanen t.d. når det gjeld regulering av verksemd, ferdsle og røkt. Dersom desse verneføresegnene ikkje gjev den nødvendige styringa med t.d. bygging som kommunen ønskjer, kan området også etter vurdering leggjast ut til LNF-område dersom dette gjev den ønskte styringa med bygging. Det må i så fall vurderast i kvart enkelt tilfelle om slik arealdisponering i arealdelen av kommuneplanen formelt og faktisk kan sameinast med kvart enkelt særlovsvedtak.

Skytebaner med tilhøyrande sikringssoner er innarbeidde i planen som bandlagde område i påvente av reguleringsplan der sikringssoner er innarbeidde. Dersom skytebana ikkje skal regulerast, skal ho framstillast med tilhøyrande sikringssoner som eit byggeområde i planen.



Område som skal bandleggjast / vernast

Område som skal bandleggjast / vernast skal berre innarbeidast i arealdelen av kommuneplanen dersom det er svært sannsynleg at bandlegginga blir gjennomført. Rettsverknaden for slike område fell bort når det er gått 4 år sidan planen vart vedteken.

Dersom innføringa av føresegnar er forseinka på grunn av tilhøve som kommunen ikkje kan skuldast for og det elles er sterke samfunnsmessige grunnar for å oppretthalde den mellombels bandlegginga, kan departementet (delegert til fylkesmannen ved rundskriv T-6/96) etter søknad frå kommunen lengje verknaden med inntil 2 år. Denne fristen kan ikkje lengjast ut over dette. Søknad om lenging må i utgangspunktet vedtakast av kommunestyret / formannskapet. Planutvalet kan likevel avbryte forlengingsfristen, men søknaden må deretter stadfestast av kommunestyret eller formannskapet. Søknad om forlenging må vere send før 4-årsfristen går ut. Forlenginga bør meldast til dei involverte partane.

Dersom bandleggingsperioden går ut utan at det er vedteke reguleringsplan eller gjort vedtak etter særlov som føresett då bandlegginga vart vedteken, må området i utgangspunktet takast opp til ny planlegging for å få styring med arealbruken.

Område der det er kjennskap til eller mistanke om avfall, spesialavfall eller miljøgifter i grunnen, kan avmerkjast spesielt i kommuneplanen som bandlagt område i påvente av avklaring av forureiningssituasjonen og arealbruken. I område der det er forureiningar i grunnen etter tiltak, eller der det ikkje er aktuelt å setje i verk tiltak, kan området regulerast til fare- eller spesialområde. Etter plan- og bygningslova § 68 har kommunen ansvar for at miljøforholda er tilstrekkeleg undersøkte før byggjeløyve vert gjeve. (Konf. "Fare-rundskrivet" T-5/97 Arealplanlegging og utbygging i fareområder.)

Område for forsvaret

Område for forsvaret er i § 20-4 nr. 4 nemnde som ein del av arealkategori nr. 4, og det går ikkje fram av lovteksten eller førearbeidet at desse områda skal vere unnatekne føresegna i § 20-6 andre ledd tredje punktum. Dette inneber at verknaden av arealdelen for desse områda fell bort etter 4 år (eventuelt med tillegg av 2 år ved lenging) frå det tidspunktet kommunestyret har vedteke planen. Bandlegginga må såleis avløysast av reguleringsplan etter plan- og bygningslova, eller eventuelt grunnlag etter anna lov for varig utlegging til område for forsvaret sine føremål.

Det vert elles vist til departementet sine merknader i Ot.prp. 56 (1984-85) der det mellom anna er vist til føresegna om reguleringsføremål, jf. § 25 første ledd nr. 6. "Øvingsområder med tilhørende anlegg for Forsvaret og Sivilforsvaret" er nemnde særskilt under reguleringsføremålet spesialområde. I dette ligg at desse øvingsområda kan leggjast permanent i reguleringsplan med dei rettsverknader og prosedyrar for sakshandsaming som det fører med seg. Det vert òg vist til § 2 i lov av 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eigedom.

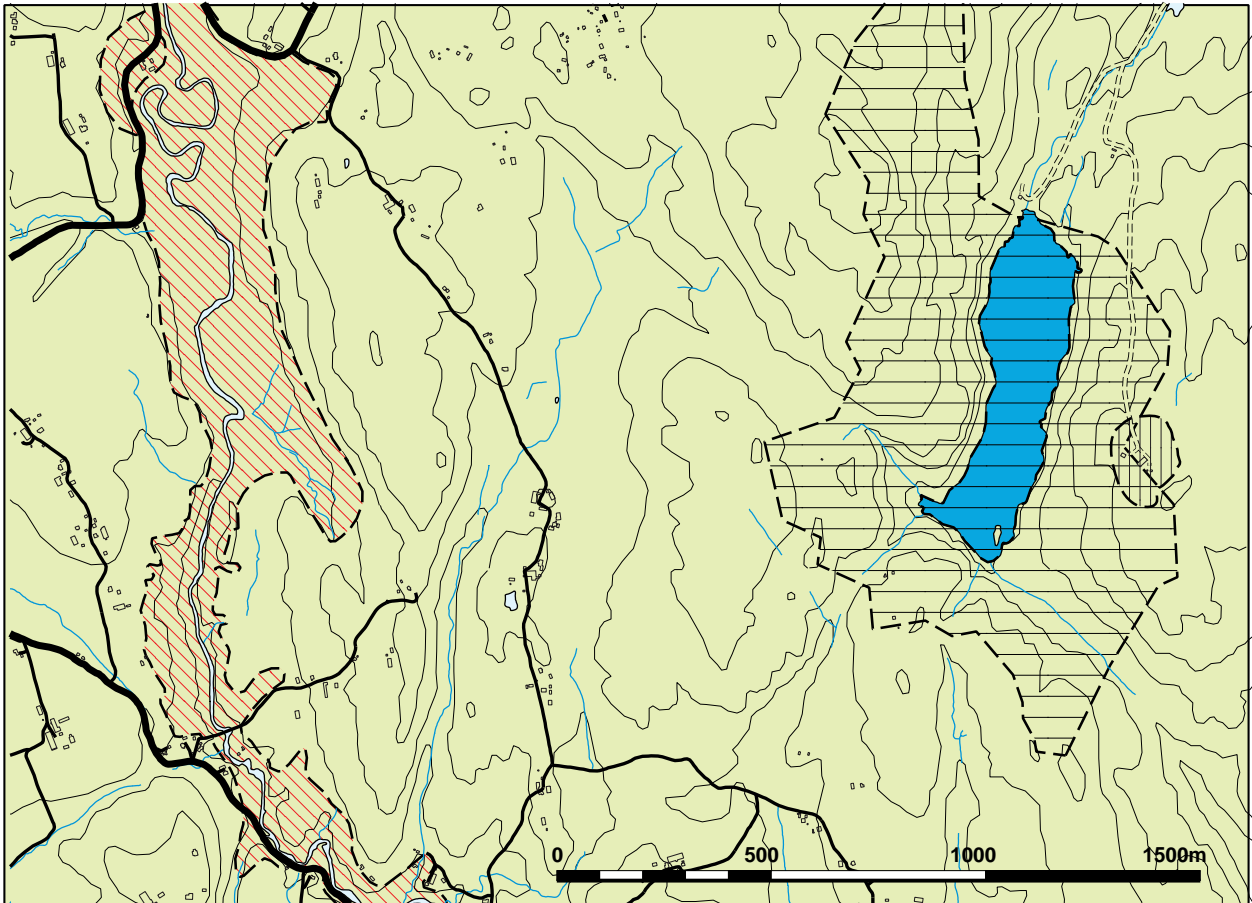
Område for Forsvaret kan kome inn under føremål byggjeområde dersom dei er integrerte på tettbygde stader eller arealbruken er dominert av bygningar / anlegg.







Fare / ras / flaum

Område som er særleg utsette for fare i form av flaum, skred, radon o.l., og som av den grunn ikkje bør utbyggjast, bør i arealdelen av kommuneplanen leggjast ut som "bandlagde område" med tanke på regulering til fareområde, jf. § 25 nr. 5. Det er ein føresetnad at regulering skal vere gjennomført før bandleggingsperioden går ut, dvs. innan 4 år.



Figur 3.10. Eksempel på framstilling av bandlagde område, planlagde og eksisterende.



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



3.5. Område for særskild bruk eller vern av vassdrag og sjøområde (§ 20-4 nr. 5)

Vatn, vassdrag og sjøområde dekkjer mange ulike behov og funksjonar. Det kan vere transportåre, næringsmessig fangst og fiske, rekreasjon (ferdsle, bading, fiske), vassforsyning (drikkevatt, irrigasjon, industri), resipient for utslepp, råstoff i produksjon (industri, fiskeoppdrett), råstoffutvinning, kraftproduksjon, grunnlag for dyre- og planteliv og landskapsmessige og kulturhistoriske verdiar.

Avklaringa og avveginga av dei ulike brukarinteressene vil i stor grad kunne gjerast gjennom kommuneplanlegginga, som også sikrar eventuell kombinasjon av tenleg fleirbruk, utnytting og vern i dei ulike områda.

Arealdisponering og annan aktivitet omkring vassdraget eller sjøområdet er ofte avgjerande for korleis sjølve vassressursen kan nyttast.

Planlegginga i sjø og i vassdrag vil i denne rettleiinga til dels bli omtala kvar for seg, sjølv om føresegnene er felles etter plan- og bygningslova. Dette fordi tilhøva, anna lovgjeving og behova er svært ulike.

Det er under alle omstende viktig å kunne sjå samanhengen mellom arealbrukskategoriane på sjø og i vassdrag og på tilstøytande areal på land. Det er vidare viktig å ha heilskapleg vurdering og handsaming av vassressursane i kommuneplanen, slik at denne kan verke samordnande mellom dei ulike sektorane og interessene og gje grunnlag for framtidig planlegging, forvaltning og ulike tiltak når det gjeld bruk og vern.

I sjøområdet er plan- og bygningslovas verkeområde avgrensa av grunnlinene langs dei ytste skjera. Innsjøar og vassdrag kjem stort sett inn under privat eigedomsrett, medan eigaren av stranda i sjøområde berre har eigedomsrett ut til marbakken eller 2 meters djup. Den private eigedomsretten vil m.a. gje eit noko anna utgangspunkt for planlegging i vassdrag enn planlegging i sjø, der størstedelen av områda ikkje er i privat eige. Her blir arealdelen av kommuneplanen i første rekkje ein oversiktsplan som viser korleis områda er disponerte for ulike føremål og verk-

semder. Ettersom det stort sett dreiar seg om andre tiltak enn bygningar og anlegg, blir det spesielt viktig å presisere dei føremål som blir tekne opp i planen for på den måten å få tydelegare fram om og i kva grad tiltaket vil vere til ulempe for gjennomføring av planen.

Departementet har i kommentarar til Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag, T-1078, gjeve eit oversyn over bruk av plan- og bygningslova for planlegging med sikte på vern i og langs vassdrag (der det er vedteke at det ikkje skal bli kraftutbygging), eksempel på kva inngrep som kan skade verneverdiar i vassdrag, og gjeve eit oversyn over nokre aktuelle lover utanom plan- og bygningslova der dei rikspolitiske retningslinjene er aktuelle. Det pågår også arbeid med revisjon av vassdragslova.

Sjå elles rundskriv T-4/96 Lover og retningslinjer for planlegging og ressursutnytting i kystsonen.

3.5.1. Arealbrukskategori

Arealdelen skal så langt det er naudsynt oppgje «områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag, herunder ferdsel-, fiske-, akvakultur-, natur- og friluftsområder hver for seg eller i kombinasjon med en eller flere av de nevnte brukskategorier», jf. § 20-4 nr. 5. Denne arealbrukskategorien omfattar både vassflata, vatnet og botnområda som er dekte av vatn.

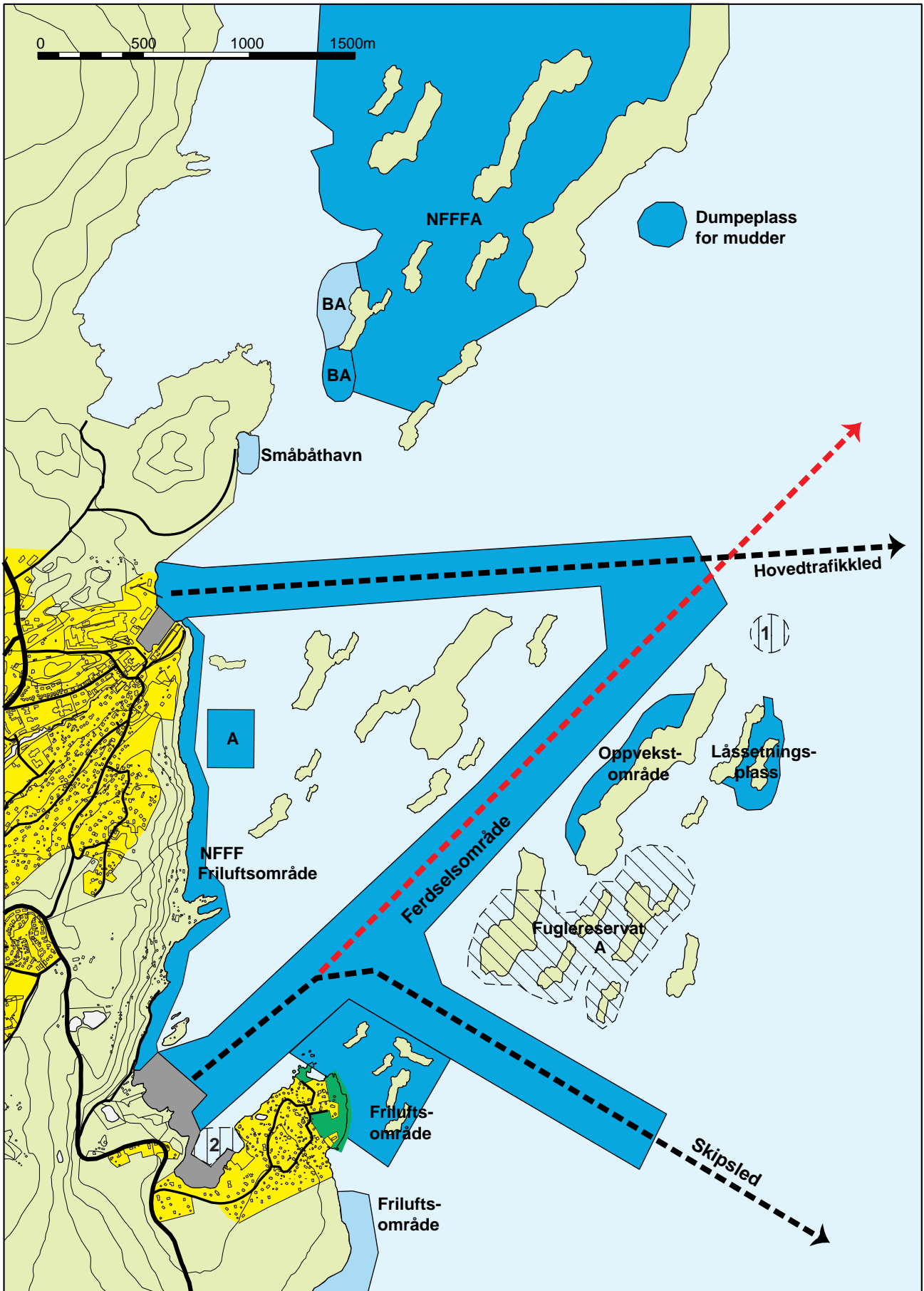
Som det går fram av føresegna, er det ved planlegging i sjø og vassdrag høve til å leggje ut føremåla både kvar for seg og i kombinasjon.

Det kan også setjast av område til andre føremål enn dei som er nemnde i opprekninga, ettersom føresegna ikkje gjev ei fullstendig opplisting av mogelege føremål.

Arealbrukskategoriane i nr. 5 kan brukast saman med dei andre arealbrukskategoriane 1-4 og 6 i sjø- og vassdrag, dvs. at dei andre ikkje er avgrensa til å gjelde berre på land. Høvet til å nytte dei andre arealbrukskategoriane så langt dei passar, eventuelt i kombinasjon med nr. 5, inneber at det også kan knytast føresegner til planen for vassareala etter § 20-4 andre ledd.



Figur 3.11. Eksempel på framstilling av arealbrukskategoriar i sjø.





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



I sjø og vassdrag er det ope for planlegging av område for allmenn fleirbruk som FFNF-område (ferdsle-, fiske-, natur- og friluftsområde), der meir spesifikk bruk av sjøen / vassdraget ikkje er temaet. Akvakultur er med i opprekninga over føremål i § 20-4 nr. 5, fordi dette kan vere føremålstenleg i enkelte planar, sjølv om akvakultur i motsetnad til andre føremål stort sett representerer ein eksklusiv bruk. Dersom akvakulturanlegg legg band på mindre areal innanfor eit større sjøområde og ikkje endrar karakteren i området frå å vere eit fleirbruksområde, kan det vere naturleg at akvakultur er inkludert i opprekninga over føremål. Det vil såleis vere mogeleg med framtidige anlegg i dette området, og dette skal fastsetjast gjennom konsesjonshandsaming etter oppdrettslova.

Som dei andre føremåla vil akvakulturanlegg kunne leggjast ut som eit eige område etter nr. 5. Ved planlegging av akvakultur vil òg § 20-4 nr. 1, "Byggeområder", vere aktuell, jf. nedanfor om føresegner. (Sikringssone bør også visast). Akvakultur er mest vanleg i sjøområde, men kan også vere aktuelt i vassdrag.

Arealbruksføremålet «Områder for særskilt bruk eller vern av sjø», jf. § 20-4 nr. 5, reknar opp ein del bruks- og verneføremål utan at dette er fullstendig, jf. formuleringa «herunder». Det vil seie at det i arealdelen av kommuneplanen kan setjast av område til andre føremål enn dei som er eksplisitt nemnde. Derimot er det ikkje høve til å underspesifisere desse (hovud-)føremåla ytterlegare, t.d. ved å skilje mellom ulike typar akvakultur.

Sjølv om akvakultur inngår i fleirbruksområdet, er ikkje det det same som at løyve til etablering av anlegg er gjeve. Den nærare lokaliseringa innanfor området vil då bli klargjort gjennom konsesjonshandsaming etter oppdrettslova.

Dersom kommunen ikkje ønskjer å konkretisere eigne område for akvakultur, er det viktig at dette går fram av planen.

Ferdsle bør sjåast i høve til arealbrukskategorien "Viktige ledd i kommunikasjonssystemet" og føresegnene i hamnelova. Hovudleier og sideleier bør oppgjevast som "Viktige ledd i kommunikasjons-

systemet". Mindre viktige leier kan eventuelt leggast ut som "ferdsle" etter nr. 5, utan kombinasjon med andre føremål. I begge tilfelle gjeld at ferdsle skal kunne gjennomførast og at andre tiltak som vil vere til hinder for ferdsla, til eksempel plassering av merder, bøyer eller dumping av masse eller gjenstandar, ikkje kan skje. Hamn kan også leggast ut som "Byggeområde" etter nr. 1. Dermed kan det stillast krav om reguleringsplan og føresegner om storleik og form på bygningar og anlegg. Sikring av seglingsleier for større skip er mest aktuelt i sjø, men kan òg vere aktuelt i nokre større vassdrag. Ferdsle kan òg nyttast i vassdrag for å vise farlei, eller sikre at småbåtrafikk kan komme fram.

Både innanfor og utanfor hamnedistrikt vil plan- og bygningslova og hamne- og farvasslova gjelde. Lovene vil supplere og utfylle kvarandre i sjøområde. Kommunen vil i hamnedistrikt og innanfor ramma av føremålet med hamnelova kunne setje fartsgrenser i sjøen og avgrensingar for fortøyingsinnretningar i seglingslei m.m.

Ulike fiskeføremål kan i planen spesifiserast som område for kastevågar, lassetjingsplassar, gyte- og oppvekstområde m.m. Dette føremålet kan nyttast for å sikre vassareal for nærings- eller fritidfiske, men kan også etter nærare presisering t.d. nyttast til vern av gyte-, vandrings- eller opphaldsstader for fisken.

Naturområde i sjø eller vassdrag har parallellen sin i "natur" i LNF-område på land. Eksempel på utnytting som kan komme i konflikt med naturområde, vil vere utfylling i sjø, sand- og grusuttak, bryggjer og andre fortøyingsinnretningar og akvakulturanlegg.

Arealdelen av kommuneplanen kan vere eit alternativ eller supplement til naturvernlov m.m. for å få vurdert lokalisering og innhald av vernetiltak i plansamanheng. Det kan ikkje knytast føresegner til kategoriar etter nr. 5. Ved behov for sterkare bandlegging må område vernast gjennom vedtak etter naturvernlova eller gjennom reguleringsplan.

Friluftsområde i sjø eller vassdrag har også ein parallell til «F» i LNF-område på land. Bruk av



friluftsområde i sjø åleine vil som regel vere knytt til friluftsområde eller byggeområde (småbåthamn) på land. I vassdrag vil friluftsområde kunne vere aktuelt for å sikre vassareala til allmenn friluftsbuk.

I eit friluftsområde vil rettsverknaden etter planen innebere at tiltak m.m. som vil vere til ulempe for føremålet, til eksempel bøyer og liknande, i utgangspunktet ikkje kan plasserast der.

Rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag skal leggjast til grunn ved planlegging i dei områda dette gjeld. Avgrensinga og forvaltninga av vassdragsbeltet bør differensierast etter registrerte verneverdiar og arealtilstand etter føresegnene i retningslinene. Vasstrengen bør i arealdelen av kommuneplanen leggjast ut til naturområde, friluftsområde eller ein kombinasjon av desse.

Ettersom LNF-kategorien ikkje kan splittast opp på land, vil sikringa av inngrep i kantområda og dei vassdragsnære områda mot inngrep og verksemd i landbruket og stadbunden næring vere noko avgrensa, men om nødvendig kan desse områda etter vurdering bandleggjast med sikte på regulering til t.d. naturområde, friluftsområde eller friområde.

Praktiske spørsmål

Sjøområde

Temakart og registreringar av til eksempel ulike fiskeplassar vil vere eit nyttig grunnlagsmateriale som ledd i planlegginga. Det vil også vere nyttig at plandokumentet gjev informasjon om t.d. reguleringar (ferdsle, fartsgrenser) etter hamnelova og anna lovverk som har noko å seie for sjøområda.

Ferdsleleier mellom t.d. oppdrettsanlegg i sjø og til land, og informasjon om at transport berre bør følgje bestemte ruter av omsyn til førebygging av smitte og fiskesjukdom, bør også så langt råd er gå fram av kommuneplanen som viktig informasjon.

Vassdrag

For vassdrag er det viktig å bruke kommuneplanen som reiskap for å få ei samordna registrering, vurdering og prioritering av dei ulike aktuelle og framtidige omsyn og arealbruksinteresser som knyter seg til vassressursane i ein kommune.

Vurderinga av vassdragsressursane bør òg ideelt samordnast i forhold til nabokommunane. Eit slikt tematisk utgangspunkt vil saman med ein arealdel med fastlagd arealbruk og eventuelle føresegner gje eit grunnlag for samordning med sektorstyremaktene, og for kommunen sjølv i vidare detaljplanlegging, enkeltsakshandsaming og verksemd.

3.5.2. Føresegner til område for særskilt bruk eller vern av vassdrag og sjøområde (§ 20-4 andre ledd)

Det er ikkje høve til å knyte føresegner til § 20-4 nr. 5. Dei andre arealbrukskategoriane i § 20-4 skal brukast så langt dei passar, og i så fall kan føresegner som er knytte til desse føremåla nyttast. Langs sjøen gjeld i utgangspunktet eit generelt forbod mot bygging og anlegg m.m. i 100-metersbeltet, jf. plan- og bygningslova § 17-2. Vidare kan tilsvarende føresegner innførast langs vassdrag etter § 20-4 andre ledd bokstav f).

Forbodet gjeld m.a. ikkje for bygningar m.m. etter § 17-2 som er nødvendige for nærare bestemte næringar og offentlege føremål, medrekna fangst- og fiskerinæringa. Føresetnaden er at det er nødvendig å plassere bygningane m.m. i 100-metersbeltet, dvs. ei konkret vurdering må gjerast for å slå fast om bygningane m.m. kjem inn under unnataket.

For akvakulturanlegg vil det kunne vere aktuelt å leggje dette ut som byggeområde etter nr. 1, til eksempel der anlegget har samanheng med anlegg på land. Ved bruk av byggeområde kan føresegnene i § 20-4 andre ledd bokstav a) om reguleringsplan før utbygging og bokstav b) om m.a. rekkjefølgja av utbygginga, lokalisering innafor området og om storleik og form på bygningar og anlegg, nyttast. Vanlegvis bør land og sjø regulerast under eitt.



Dersom området vert lagt ut til byggjeområde, kan føresegnene i § 20-4 andre ledd bokstav a) og b) nyttast. Det kan dermed:

- setjast krav om reguleringsplan, og
- fastsetjast føresegnar om rekkjefølgje og om sjølve lokaliseringa og storleiken på anlegget.

Byggjeområde er aktuelt å bruke når eit hamneområde vert trekt ut i sjøen.

Område for råstoffutvinning kan t.d. vere sand eller grusuttak (skjelsand) i sjø eller vassdrag. Her kan gjevast føresegnar om:

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

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

Føresegn til råstoffutvinning i sjø:

- *I område ... kan det ikkje vinnast ut råstoff før området inngår i ein reguleringsplan (utbyggingsplan).*

Eksempel på rettesnorer knytte til § 20-4 - første ledd nr. 5

Retningslinjer til vassdrag og sjøområde.

Retningslinjene under er berre rettleiande og kan ikkje brukast som heimelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gjev i forhold til føresegnene ytterlegare haldepunkt og føringar for praktisering av planen.

- Masseuttak i sjølve vassdraget er i utgangspunktet forbode, men kan likevel tilatast når det er nødvendig for å stabilisere elveløpet og hindre oppgrunning.
- Det bør behaldast ei inngrepsfri kantvegetasjonssone på inntil x meter frå naturleg strandline.
- Våtmarksareal langs vassdraget bør ikkje drenerast eller fyllast opp.
- Vassdragsnære areal bør ikkje avdekkjast eller overflatebehandlast slik at det fører med seg fare for erosjon eller avrenning av overflatevatn direkte til vassdraget.



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

3.6.1. Arealbrukskategori

Arealbrukskategoriane i § 20-4 første ledd nr. 4, «Båndlagte områder», og nr. 6, «Viktige ledd i kommunikasjonsystemet», har det til felles at dei føreset ei vidare oppfølging med detaljplanar, eventuelt særlovsvedtak, for gjennomføringa av arealbruk og tiltak.

Bandlegging er ein type «pusteromsavgjerd» og gjeld eit vidt spekter av private og offentlege arealbruksføremål og tiltak som skal følgjast opp med regulering eller særlovsvedtak.

Kategorien «Viktige ledd i kommunikasjonsystemet» er ein meir permanent reservasjon av arealbruken, spesifisert for kommunikasjonsanlegg og tiltak av ymse slag. Det er grunn til å vere merksam på at rettsverknaden for bandleggingskategorien etter nr. 4 er avgrensa til 4 pluss evt. 2 år, medan kategori 6 ikkje har ei slik tidsavgrensing. Det følgjer likevel av plan- og bygningslova § 21 at å unnlate regulering av «Trafikkområder» innan 4 år kan aktualisere spørsmål om innløysing / vederlag. (Sjå kap. 6.)

Planen skal i nødvendig omfang vise:

- trafikksystem, medrekna overordna nett for køyreveggar,
- trafikkterminalar,
- hamner,
- flyplassar, sjøflyplassar
- jarnbaner, bybaner,
- overføringsanlegg for teletenester,
- overføringsanlegg for elektrisk kraft,
- snøscootervegar, osv.

Gang-/ sykkelveggar og turveggar / skiløyper kan omfattast av byggjeområde, eventuelt bandlagde område, men dei kan også vere viktige ledd i kommunikasjonsystemet. Dette dersom dei er del av eit meir overordna gang-, sykkel- eller turvegnett. Det kan også vurderast i kvart enkelt

tilfelle om desse føremåla kan passast inn i LNF-området, der dei ikkje kjem i konflikt med denne arealbrukskategorien. Anlegg og opparbeiding skjer då vanlegvis etter private avtalar.

Avklaring av trasear og tiltak

Som ein del av planlegginga bør det på eit tidleg tidspunkt takast kontakt med dei sektorstyremaktene og dei tiltakshavarane som står for utbygging av Viktige ledd i kommunikasjonsystemet.

Forutan veg-, hamne-, jarnbane- og flyplasstyresmakter, vil også kraftverk og telenettoperatørar m.fl. kunne gje opplysningar om planlagd eller føreståande utbygging. Det vil lette sakshandsaminga i einskildsaker vesentleg om aktuelle utbyggingsbehov kan nedfellast i kommuneplanen, med føresegner om vilkår for iverksetjing av tiltaket. Det er til eksempel lite tilfredsstillande å handsame alle søknader om tele-mobilmaster m.m. som dispensasjonssaker.

Spesielt om avklaring av vegtrasear

I dei tilfella der planen skal fastleggje nye hovudvegtrasear, er utgreiing med samanlikning av alternative realistiske løysingar og konsekvensane av dei, ein føresetnad. Dette skal leggjast fram som ein del av planmaterialet.

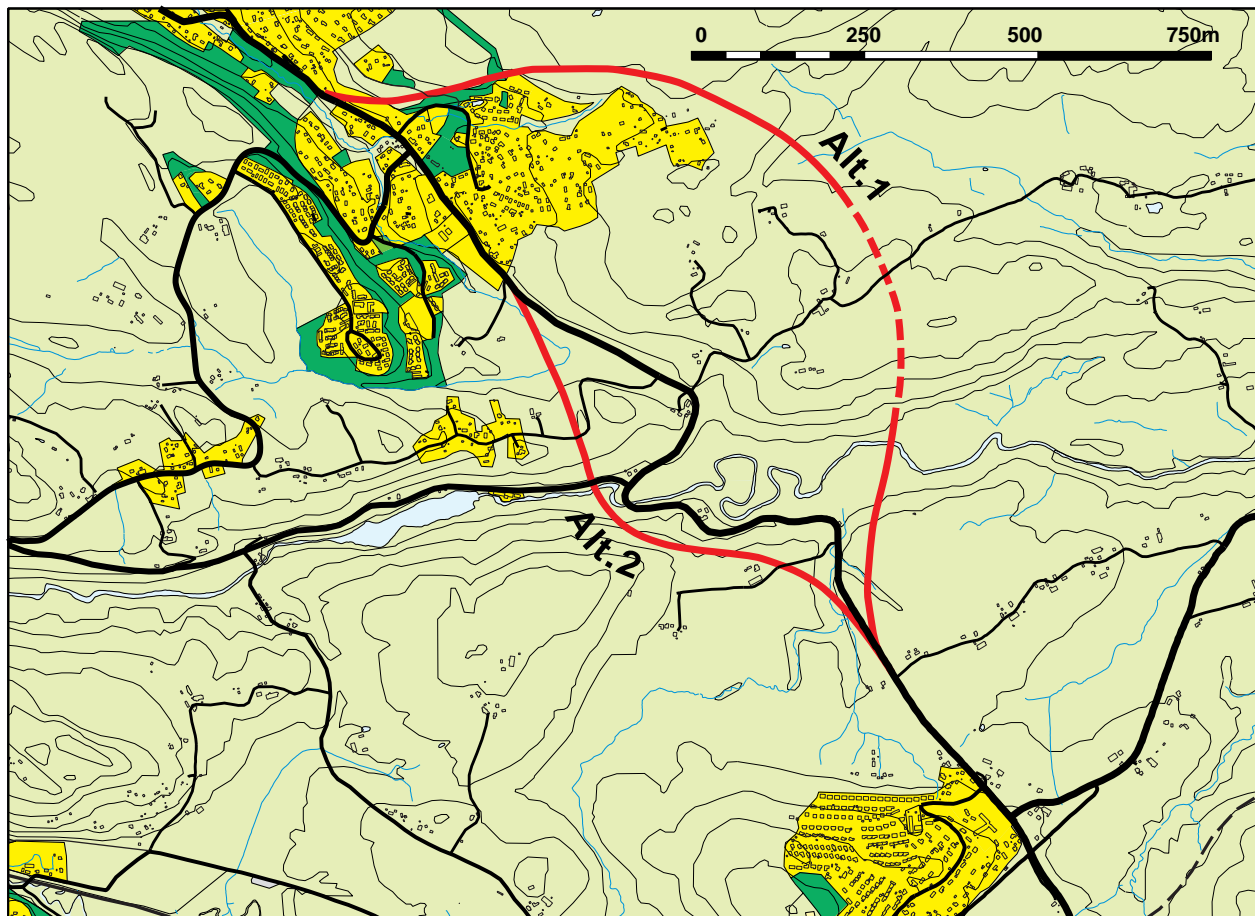
I dei tilfella det er fleire alternative vegtraséar er ute på høyring, skal berre det alternativet som blir vedteke av kommunestyret, visast på det endelege plankartet. Kommunestyret kan berre vedta eitt av alternativa.

Når veg går gjennom tettstader, er det viktig at vegplanlegginga skjer i tilknytning til det andre planarbeidet på tettstaden. Dette inneber at vegkontora si planframdrift for vegplanlegging må koordinerast med kommunane si arealplanlegging.



Figur 3.12. Eksempel på vegplan som viser alternative trasear ved høyring.

Kart ved utlegging til offentlig ettersyn. Berre det alternativet som vert vedteke av kommunestyret, skal visast på det endelege plankartet.



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



I tilfelle der valet av vegtrasé er uvisst, bør det vurderast om areala som omfattar dei aktuelle korridorane kan setjast av til føremål som hindrar gjenbygging, t.d. LNF-område. Dette vil kunne vere særleg aktuelt for vegprosjekt som ligg eit stykke inn i framtida. Aktuelle korridorar bør då gå fram av plankartet (som retningsline).

For område som er aktuelle for sjølve veganlegget, vil det vere naturleg å nytte arealkategorien "Viktige ledd i kommunikasjonssystemet". I tillegg kan denne omfatte areal som ikkje er del av sjølve kommunikasjonsanlegget, men som bør arealdisponerast i tilknytning til dette, t.d. som restriksjonsområde av støyomsyn eller som landskapsbuffer mot eit byggjeområde.

Byggjegranser kan innarbeidast i planen som ein del av føremålet "Viktige ledd i kommunikasjonssystemet", der kartmålestokken gjer dette føremålstenleg.

Føresegnene om byggjegranser i veglova vil gjelde dersom ikkje andre byggjegranser vert fastlagde i reguleringsplan, jf. veglova § 29. Der desse er tilstrekkelege, kan det vere praktisk å nøye seg med å vise dei på plankartet. Kommunen kan i tillegg t.d. nytte føresegnene etter § 20-4 andre ledd bokstav b) siste punktum, slik at utbygginga vert trekt lengre unna vegen enn det veglova § 29 seier.

Samarbeid mellom Statens vegvesen, fylkesmannen og kommunen, mellom anna høve for Statens vegvesen til å utarbeide og fremje utkast til oversiktsplan, er omtala i plan- og bygningslova § 9-4.

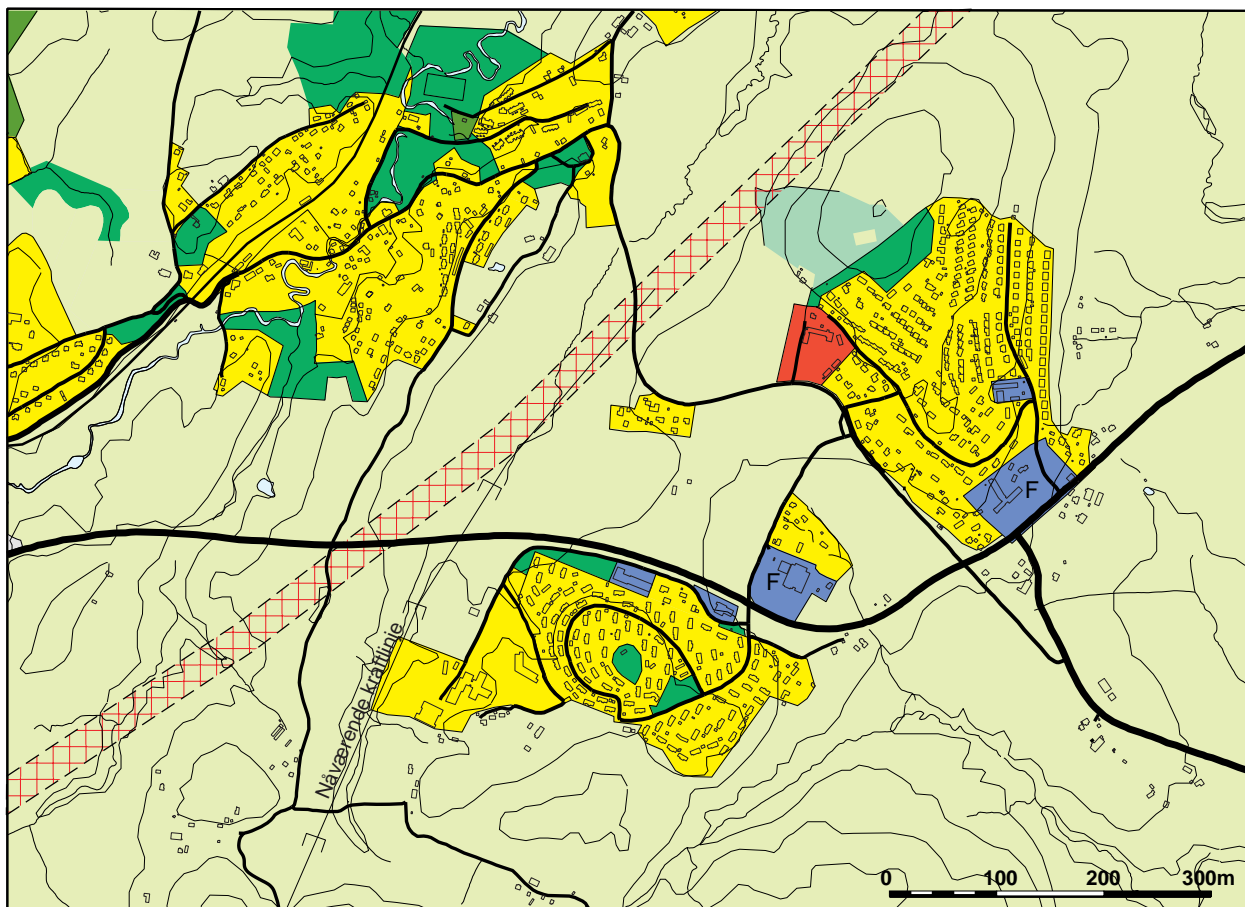
Energi / Overføringsliner










Arealdelen til kommuneplanen kan nyttast til å fastleggje og sikre eventuelle areal for anlegg, linetrasear m.m. for energiforsyning. Det er først og fremst arealbrukskategori § 20-4 nr. 1 - «Byggeområder», og nr. 4 - «Andre områder som er båndlagt eller skal båndlegges for nærmere angitte formål». Kategori nr. 6 - «Viktige ledd i kommunikasjonssystemet» kan brukast for å sikre og fastleggje trasear for større overførings-/lineanlegg. Etter § 20-4 andre ledd kan det utferdast supplerande planføresegner.



Figur 3.13. Eksempel som viser kraftline med tilhørende fareområde.

Eksemplet viser eksisterende kraftline som skal utvidast og leggjast om. Areala til den utvida / omlagde traseen vert bandlagde i arealdelen.



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



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

§ 20-4 - andre ledd - bokstav g.

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

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

Denne føresegna gjer det mogeleg å handsame enkelte vegstrekningar eller veginnretningar etter utbyggingsplan, når hovudtrekka i strekninga er avklara gjennom kommuneplanen.

Eksempel på føresegn etter § 20-4 andre ledd - bokstav g):

Føresegn til viktige ledd i kommunikasjonssystemet

- *Anlegg av gang- og sykkelveg langs RV... på strekninga Landrotoppen - Hoelhøgda skal skje på grunnlag av utbyggingsplan.*

Handtering av nasjonale retningsliner for støy i kommuneplanen

Ettersom arealdelen i kommuneplanen fastlegg arealbruk, utbyggingsmønster og lokalisering av ulike tiltak, er han ein viktig reiskap for førebygging og løysing av uønskte støykonfliktar. Gjeldande støyretningsliner frå departementet skal leggjast til grunn ved arealplanlegging som m.a. omfattar vegar, flyplassar og skytebaner i høve til område og utbygging som er vare for støy, og omvendt. For jarnbane / sporveg ligg det ikkje føre slike retningsliner. I praksis vert retningslinene for vegtrafikk lagde til grunn også her. Støynivået vert fastsett på grunnlag av utrekningar.

Flystøysoner og eventuelle restriksjonar som følge av flyplassverksemda når det gjeld inn- og utflygingar, radionavigasjon osv, bør innarbeidast i planen som retningsliner, jf. retningslinene for støy.

Støyande tiltak skal leggjast i tilstrekkeleg avstand frå område og utbyggingar som er vare for støy, t.d. bustadområde. Dei kan eventuelt plasserast slik i terrenget at dei oppgjevne støynormene utandørs og innandørs ikkje blir overskridne.

Tilsvarende skal ny støyfølsam arealbruk og utbygging ikkje lokaliserast slik i høve til eksisterande anlegg at støynormene blir overskridne. Støyutsette areal må då leggjast ut til eit arealbruksføremål som ikkje opnar for utbygging eller bruk som er var for støy.

Dersom lokaliseringa og plasseringa av dei ulike tiltaka, anlegga og arealbruken likevel blir slik at det kan vere behov for bøtande tiltak, skal det i samband med planlegginga gjerast nødvendige støyvurderingar som grunnlag for krav om opparbeiding av støytiltak, og som grunnlag for krav om utarbeiding av detaljplan der dette i tilfelle er nødvendig.

Støysonekart vil vere ein viktig del av kommuneplandokumenta, og dei vil vere viktige som premissar for den vidare detaljplanlegginga og eventuell byggjesakshandsaming, jf. i samband med dette plan- og bygningslova § 68, som gjev grunnlag for å forby byggjetiltak pga. vesentleg miljøulemp som t.d. støy.



Sjå òg Støy og luftforurensing side 63 og Forurensing side 82 i T-1226 Reguleringsplan / bebyggelsesplan.

Støysoner og støyutsette område kan også visast direkte på plankartet, og kan saman med lokaliseringsføresegner til byggjeområde og område for spreidd utbygging i LNF-område fastleggje kvar utbygging m.m. ikkje er tillate.

Høvet til å gje føresegnar om utforminga av bygningar og anlegg og funksjonskrav til uteareal etter § 20-4 andre ledd bokstav b) og d) gjeld berre areal til utbyggingsføremål, dvs. byggjeområde og område for spreidd utbygging i LNF. Nødvendige båtande tiltak som støyskjermar, vollar, fasadeisolering m.m. kan derfor fastleggjast berre i arealdelen der desse arealbrukskategoriane og føresegnene er nytta, og der dei nemnde føresegnene er tilstrekkelege for å sikre nødvendig støydemping. Kor vidt det er tenleg å fastleggje slike detaljar, vil vere avhengig av målestokken på kartet.

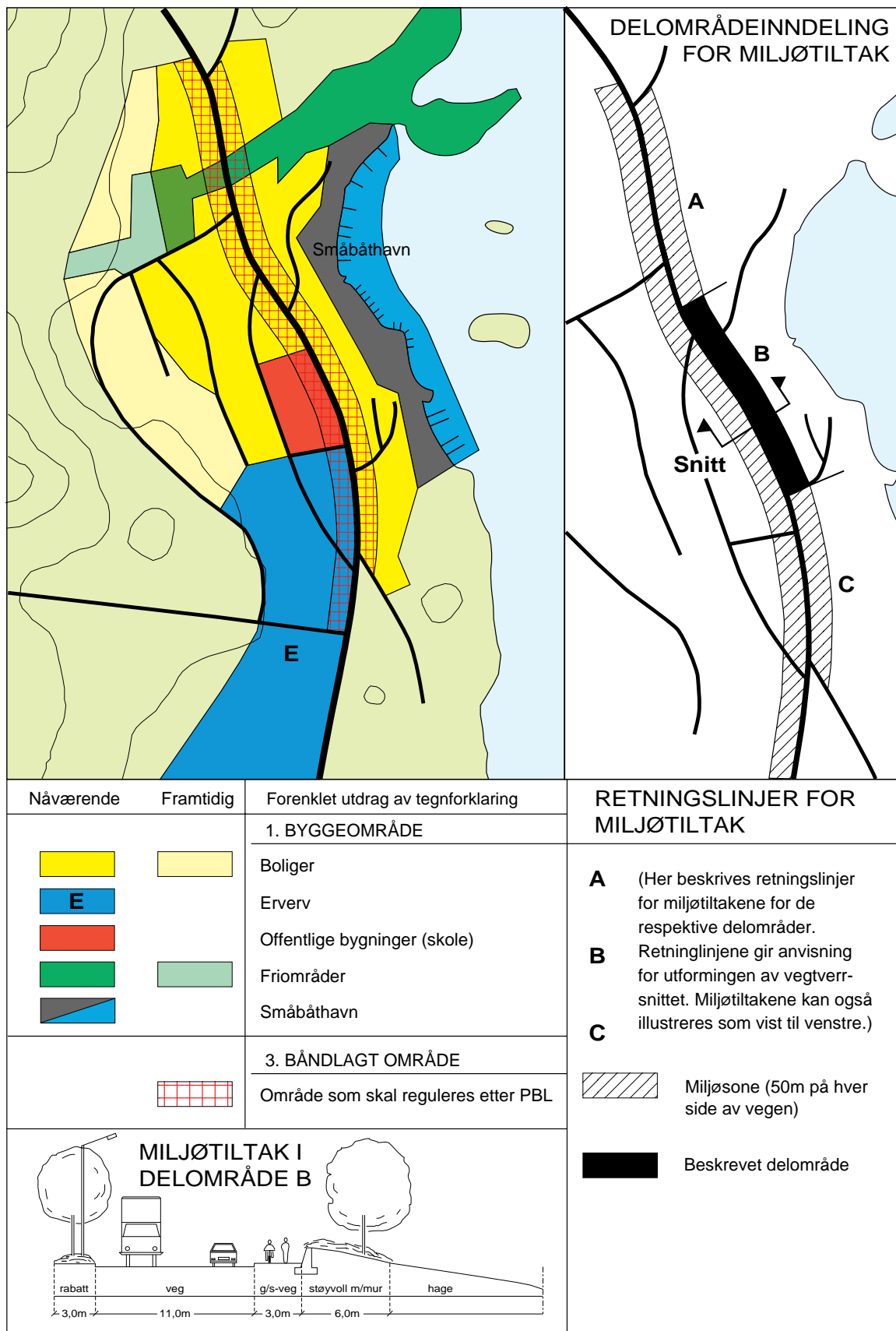
Tiltaka må elles fastleggjast i etterfølgjande detaljplan t.d. for eit veganlegg som er lagt ut som viktig ledd i kommunikasjonssystemet, ein flyplass eller for eit areal som er bandlagt med sikte på regulering til skytebane.

Paragraf 20-4 andre ledd gjev ikkje same høve til å stille vilkår om opparbeidingsplikt / vilkår om å gjennomføre viste / oppgjevne støytiltak som § 26 om reguleringsføresegner. Elles vil støyvurderingane og støyutgreiingane som er gjorde under kommuneplanlegginga, vere et retningsgjevande grunnlag for utforminga av detaljplan.



Figur 3.14. Illustrasjon av handtering av støytiltak/miljøtiltak langs ein sterkt trafikkert veg med utgangspunkt i ein kommunedelplan.

Vegstrekninga har fått ei miljøsona på 50 meter på kvar side av vegen. Det er laga retningslinjer til dei einskilde delområda. Dette viser korleis veggversnittet kan utformast og leggjast til grunn for detaljutforminga i etterfølgjande reguleringsplan. Utforminga er også illustrert i rettleiande snitt.





3.7. Generelle føresegner som ikkje er knytte til spesielle kategoriar

Som oversikta ovanfor viser, heimlar § 20-4 andre ledd føresegner som ikkje er knytte til spesielle kategoriar etter første ledd, jf. bokstav e) om forbod mot nye eller vesentleg utviding av hytter, bokstavane a) og f) med plankrav og byggjeforbod i 100-metersbeltet langs vassdrag, og bokstav h) om at nærare oppgjevne areal kan unnatakast frå rettsverknad.

3.7.1. Knytte til vassdrag

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

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

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

3.7.2. Område knytte til 100-metersbeltet langs vassdrag

Paragraf 20-4 andre ledd inneheld to føresegner om 100-metersbeltet langs vassdrag, jf. nedanfor om bokstavane a) og f).

Med vassdrag er meint alle elvar og bekker, innsjøar og andre oppsamlingar av vatn som har kontinuerleg tilløp. Med heimel i bokstav a) kan det setjast krav om plan i dette området, medan det etter bokstav f) kan setjast forbod mot nærare bestemte byggje- og anleggstiltak. Bokstav f) kan også nyttast innanfor LNF-områda for å styre eller forby nærare spesifiserte byggje- og anleggstiltak i landbruk. Føresegna kan ikkje brukast slik at ho

gjeld byggje- og anleggstiltak i landbruket generelt innanfor 100-metersbeltet. Men det er lagt til grunn at forbodet kan omfatte tiltak som i planføresegner og på kart er så konkret spesifiserte at det kan vurderast gjennom planprosessen om dei interessene som knyter seg til 100-metersbeltet her, må ha førerrett i høve til nærare oppgjevne byggje- og anleggstiltak i landbruket. Jf. presiseringar på side 34.

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

Føresegn til vassdrag

- I dette området kan det langs... vassdrag inntil 100 m frå strandlina målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flomvannstand, ikkje finne stad spreidd utbygging av bustader / yrkesbygg / fritidsbygg eller fradeling til slike føremål før området inngår i ein reguleringsplan.*

Føresegnene må presisere kva vassdrag som går inn under plankravet etter a) og forbodet etter f).

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

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

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

Det knyter seg ofte spesielle interesser til 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag både for allmenn bruk og som oppvekstmiljø for dyre- og planteliv. Det kan derfor ved føresegner til kommuneplanen fastsetjast restriksjonar mot utbygging e.l. i dette beltet.



Eksempel på føresegn om byggjeforbod i 100-metersbeltet etter § 20-4 andre ledd - bokstav f):

Føresegn til vassdrag

- *I dette området er det forbode å føre opp spreidd bustad- og yrkesutbygging / fritidsutbygging langs vassdrag inntil 100 m frå strandlina målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand.*

3.7.3. Generelle føresegner

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

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

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

Denne føresegna skal nyttast der det vil vere aktuelt å sikre spesielle område mot utbygging av fritidsutbygging. Det må presiserast at forbodet mot utviding kan gjerast gjeldande berre når utvidinga, er vesentleg.

Eksempel på føresegn om forbod mot fritidsutbygging etter § 20-4 andre ledd - bokstav e):

Føresegn om forbod mot fritidsutbygging

- *I snaufjellområda i kommunen, eller over kote 850, er ikkje utbygging til fritidsføremål tillate.*

Fritidshus - vurdering av vesentleg utviding og vesentleg endring

Kriteriet «vesentleg utvidelse» i § 20-4 andre ledd bokstav e), og omgrepet «endres vesentlig» i § 17-2 andre ledd, er ei vidareføring av hytteføresegnerne i strandplanlova og hytteføresegna i bygningslova § 82 med vedtekter. Dette utgangspunktet er viktig for å klarleggje rekkjevidda av kor langt ein kan gå i å fange opp endringar og utvidingar av eksisterande fritidsbygningar.

Praktiseringa av strandplanlova viser at det måtte temmeleg omfattande endringar til for at eit tiltak fall inn under forbodet. Men tolkinga av kva som var ei vesentleg endring, måtte byggje på ei konkret og objektiv vurdering av den aktuelle saka i høve til lova sine føresegner og føremål.

Av tiltak som klart fall inn under forbodet var bygningsmessige endringar som også tok sikte på endring av bruksføremålet, t.d. frå naust til hytte eller frå hytte til heilårsbustad.

Dersom arbeida ikkje var knytte til ei endring av føremålet slik at ombygginga / utvidinga var innanfor same føremålet, måtte saka vurderast konkret.

På den eine sida vart det gått ut frå at ei dobling av bygningsarealet for ei allereie stor hytte var vesentleg, medan eit ubetydeleg hyttetilbygg fall utanfor. Mellom desse ytterpunktta måtte kvar enkelt sak vurderast samla i høve til lova.

Dei momenta det vart lagt vekt på i vurderinga, var arealdisponeringa i området, t.d. om konsekvensane for belastninga (trafikk-, parkeringsbehov og ferdsle generelt) i området og for forureiningssituasjonen. Det måtte også vurderast konkret om det skulle leggjast avgjerande vekt på sjølve storleiken på tilbygget, eller om det skulle sjåast i høve til eksisterande bygg.

Utgangspunktet var at utviding frå ei hytte som kunne hyse ein familie til hytte som kunne hyse to familiar, var ei vesentleg utviding i dei tilfella der hytta objektivt sett endra karakter frå einfamiliehytte til fleirfamiliehytte. I andre tilfelle vart storleiken på tilbygget sett på som avgjerande. Også summen av fleire mindre utvidingar kunne



medføre at ytterlegare utviding vart sett på som vesentleg trass i at sjølve tiltaket var lite.

Dersom det vart avgjort at tilbygget representerte ei vesentleg endring slik at det vart fanga opp, ville det likevel vere høve til å godkjenne tiltaket ved dispensasjon dersom «særlege grunner» låg føre.

Dei same momenta vil framleis vere relevante for vurderinga av om tilbygg eller påbygg fell inn under forbodet i § 17-2, eller etter føresegna i § 20-4 andre ledd bokstav h). Kommunen kan ikkje innføre strengare føresegner t.d. ved å sløyfe kravet om «vesentleg» i føresegner til arealdelen av kommuneplanen, bokstav e), men der det i arealdelen av kommuneplanen er fastsett ein bindande arealbruk etter § 20-4 første ledd som ikkje inkluderer fritidsutbygging, vil både nye hytter, utviding av eksisterande hytter og bruksendring av andre bygningar til fritidsføremål vere i strid med planen, jf. § 20-6 andre ledd.

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

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

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

Dersom det i enkelte område er konflikter som treng meir tid for bearbeiding, eventuelt vidare utgreiing, kan området unnatakast frå rettsverknad. Men det må først avklarast at det aktuelle området ikkje har innverknad på dei andre delane av planen, jf. § 20-5 fjerde ledd (sjå side 75).

Følgja av eit slikt vedtak vil vere at kommunen ikkje vil kunne styre arealbruk innanfor området med heimel i plan- og bygningslova kap VI, jf. § 20-6. Plan- og bygningslova sine andre føresegner og sektorlovene vil framleis gjelde.

Eksempel på føresegn om unnatak frå rettsverknad etter § 20-4 andre ledd -bokstav h):

Føresegn om areal utan rettsverknad (områda må oppgjevast)

- *I dette området skal planen ikkje ha rettsverknad etter plan- og bygningslova § 20-6 andre ledd.*

3.7.4. Forholdet til 100-metersbeltet langs sjø

Det spesielle vernet 100-metersbeltet langs sjøen hadde i strandplanlova, står ved lag i plan- og bygningslova. Lova inneheld derfor ei eiga føresegn om forbod mot oppføring av bygningar m.m. i dette beltet, § 17-2. Forbodet gjeld ikkje tiltak som det er nødvendig å plassere i 100-metersbeltet av omsyn til drifta av landbruk, fiske og fangst, Forsvaret, samferdsle m.m., jf. nærare spesifiserte unnatak i plan- og bygningslova § 17-2 tredje ledd nr. 1-3, jf. òg presiseringar på side 34. Dei tiltaka og anlegga som er unnateke i § 17-2 er ikkje nødvendigvis dei same som dei tiltaka som fell inn under omgrepet «stedbunden næring» i § 20-4 andre ledd bokstav c), men begge føresegnene gjeld bygningar eller anlegg som krev ei konkret lokalisering for å kunne tene føremålet.

Forbodet gjeld ikkje i tettbygde strok og dersom:

- kommunen finn at delar av 100-metersbeltet langs sjøen bør nyttast til byggje- og anleggs-tiltak og legg området ut til byggjeområde i kommuneplanen,
- strandområde vert lagde ut til område for råstoffutvinning, tiltak er i samsvar med føresegnene til LNF-områda som opna for spreidd utbygging og kravet om konkret lokalisering og omfang er ivareteke,
- det ligg føre reguleringsplan eller strandplan for det aktuelle området.



3.7.5. Innarbeiding av strandplan / fjellplan etter lov om planlegging i strandområde og fjellområde og i høve til disposisjonsplanar etter vedtekt til bygningslova (1965) § 82

Plan- og bygningslova § 119 om vedtak m.m. etter tidlegare lovgjeving avgjer m.a. at godkjend strandplan / fjellplan etter lov om planlegging i strandområde og fjellområde kan gjennomførast etter at plan- og bygningslova har teke til å gjelde.

Dette gjeld også for godkjend disposisjonsplan med medhald i vedtekt til bygningslova § 82 der gjennomføringa av planen har teke til før lova er gjort gjeldande. Disposisjonsplanar etter bygningslova § 82 gjev i tilfelle grunneigar høve til å byggje hytter slik som vist på planen. Ein disposisjonsplan regulerer ikkje andre forhold.

Ein disposisjonsplan kan innarbeidast i arealdelen på fleire måtar:

- Planen kan setjast av til byggjeområde. Då gjeld ikkje jordlova. Dersom det er ønskeleg å ha styring med frådeling i området, kan det gjerast vedtak om at jordlova i dette området framleis gjeld, eller det kan takast inn ein føresetnad om at arealet mellom hyttene er landbruksområde
- Alternativt er det råd å vise området som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF), med føresegnar om utbygging med lokalisering og omfang som oppgjeve i den vedtekte disposisjonsplanen.

Endring av eksisterande strandplan / fjellplan må skje etter føresegnene om reguleringsplan, jf. Planavdelingen informerer nr. 2/97. Ny arealdel gjeld i alle fall framfor eldre strandplan / fjellplan.

3.8. Ymse tema

Førebyggjande beredskapsplanlegging

Førebyggjande beredskapsplanlegging bør sjåast i samanheng med den ordinære kommuneplanlegginga. Kommunen bør greie ut både risikofaktorar og sårbare punkt i samband med arealplanlegginga. Føremålet er å gje kommunen ein reiskap til å utarbeide eventuelle krise- og beredskapsplanar. Kommunen kan risikere at fylkesmannen reiser motsegn dersom ikkje beredskapsomsyn er tilstrekkeleg varetekne i kommune- og reguleringsplanar.

Støy og luftforureining

Det er ønskeleg å synleggjere støy- og luftforureining i kommuneplanen.

Forskrift om grenseverdiar for lokal luftforureining og støy fastsett i medhald av Lov 13. mars 1981 om vern mot forurensning og om avfall (forureiningslova) har til føremål å fremje menneskehelse og trivselen ved å setje minstekrav til luftkvalitet og støynivå og sikre at desse vert innfridde.

Forskrifta utløyser kartlegging av miljøtilstanden og krev tiltak mot eksisterande miljøproblem i dei områda der grenseverdiene vert overskridne. Ut frå omsyn til helse og trivsel er det ønskeleg at luftforureinings- og støynivå vert redusert til lågare nivå enn dei fastsette grenseverdiene. Grenseverdiene er difor å rekne som minstekrav i høve til eksisterande verksemd.

For planlegging av ny verksemd / nye anlegg og for eksisterande verksemd der anna regelverk skal nyttast, skal strengare miljønormer, til eksempel i form av retningsliner til plan- og bygningslova, byggjeforskriftene, retningsliner for industristøy m.m., leggjast til grunn.

Kartlegging av tilhøva vil kunne vere ei viktig kjelde til å fastsetje luft- og støysonekart, slik at dei områda som er sterkast belasta vert synleggjorde. Kommunen vil då kunne treffe åtgjerder ved nyetablering.



Soner for støy- og luftforureiningsutsette område kan visast på temakart eller eventuelt direkte i arealdelen av kommuneplanen.

Vindkraftanlegg (vindmøller)

Problemstillingane omkring etablering av vindkraftanlegg (vindmøller) er mange, og bør difor drøftast nærare i plansamanheng. Det er her ofte snakk om svært store konstruksjonar, gjerne 60 - 80 m høge. Ein må m.a. vurdere:

- beste plassering ut frå optimale vindforhold
- vindmøller som permanente inngrep for all framtid
- forholdet til verna område
- omsynet til vilt og fugl
- omgjevnadene (friluftsområde, utbygging)
- støyulemper
- vindmøllene si innordning i landskapet (estetikken)
- overføringslinjer frå vindmølleparkar - kabling fram til vindmøllene.

I arealdelen av kommuneplanen kan vindkraftanlegg (vindmøller/vindmølleparkar) leggjast ut som byggjeområde, eventuelt som område som skal bandleggjast for nærare oppgjevne føremål, jf. pbl. § 20-4 nr. 1 og nr. 4. Det mest føremålstenlege vil truleg vere å nemne området som byggjeområde (område for vindkraftanlegg), og samstundes knyte føresegner til dette området etter plan- og bygningslova § 20-4 andre ledd bokstav a) med krav om reguleringsplan. Ordinært vil dette vere større tiltak som òg blir omfatta av reguleringsplikt etter § 23 nr. 1.

Dersom vindkraftanlegget blir lagt ut som bandlagt område i arealdelen, utløyser dette krav om at området må regulerast innan 4 år, eventuelt med 2 års forlenging. Sjå elles omtalen av bandlegging side 44.

Mikro-, mini- og småkraftverk

I den seinare tid har etablering av private kraftverk i mindre vassdrag, såkalla mikro-, mini- og småkraftverk, fått stor merksemd.

Definisjon på mikro-, mini- og småkraftverk:

Mikrokraftverk: effekt < 100 kW

Minikraftverk: effekt 100 - 1 000 kW

Småkraftverk: effekt 1 - 10 MW

Småkraftverk må handsamast i Samla plan for vassdrag før det kan søkjast konsesjon, medan mikro- og minikraftverk går under konsesjonsgrensa. Ein må gå ut frå at alle dei tre typene kraftverk er av ein slik storleik at dei kjem inn under tiltak som krev byggjeløyve etter plan- og bygningslova § 93. (Jf. likevel unntak frå byggesakshandsaming SAK § 5 nr. 2 for tiltak som har konsesjon i følgje energilovgjevinga.) I arealdelen til kommuneplan kan òg alle tre typar definerast som byggjeområde. Spørsmålet er om dei òg kan omfattast av stadbunden næring og dermed oppførast lovleg i LNF-område utan dispensasjon.

Kraftverk som ikkje vert nytta som energikjelde til tradisjonell landbruksdrift, vil vere klart i strid med LNF-kategorien. Det er vidare liten tvil om at også kraftverk til brukseiningar i landbruket der krafta dels vert brukt til landbruksproduksjon og dels omsett i marknaden, fell utanfor LNF-kategorien. Ein går såleis ut frå at småkraftverk vil vere av denne typen. For desse må det krevjast dispensasjon frå LNF-kategorien.



4

Planprosessen og planbehandlingen

4.1. Kommuneplansystemet etter intensjonane i lova

Kommuneplanen skal etter intensjonane i plan- og bygningslova vere aktuell til kvar tid. Planen skal omfatte alle aktivitetsfelt, også staten og fylkeskommunen sine ansvarsområde.

Kommuneplanen skal vere nedfelt i bestemte plandokument:

- Langsiktig del (stort sett samfunnsdelen), som skal innehalde måla som vert lagde til grunn for utviklinga av kommunen, retningsliner for eiga planlegging og planlegginga i fylket og statsetatane, og ein arealdel som skal vere utforma som ein praktisk arealforvaltingsreiskap.
- Kortsiktig del (stort sett aktivitetsdelen), som utgjer ein samordna handlingsplan. Planen er ei samla vurdering av dei einkilde sektorane sine planar om aktivitetar og tiltak retta mot gjennomføring. Handlingsfullmakter vert gjevne i årsbudsjett og einskildsaker.

Kommunelova pålegg kommunane å utarbeide og årleg å rullere økonomiplanar, som stort sett svarar til den 4-årige aktivitetsdelen til kommuneplanen. Også denne skal liggje til grunn for all anna planlegging i kommunen.

I tillegg til dei obligatoriske planar som er nemnde ovanfor, kjem særlovene sine «plankrav» og krava frå nokre departement om spesielle planar for at kommunen skal få rett til tilskot til ulike typar tiltak.



§ 20-2. Organisering av kommuneplanarbeidet

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

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

§ 9-1. Planleggingsmyndigheter i kommunen

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

§ 9-2. Planadministrasjonen i kommunen

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

§ 9-3. Samarbeidsplikt for andre offentlige organer

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

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

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

§ 10-1. Kommunens oppgaver og samarbeidsplikt

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

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

§16. Samråd, offentlighet og informasjon

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

Ved kunngjøring av planutkast etter §§ 18, 20-5 og 27-1 skal det gjøres oppmerksom på om det foreligger alternative utkast til planen i medhold av denne lov som ikke har vært eller vil bli kunngjort. Det skal i tilfelle også opplyses at de er tilgjengelige på planmyndighetenes kontor.

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



4.2. Kommuneplanlegginga som strategisk og gjennomføringsretta prosess

Kommunane si arealplanlegging vedkjem dei fleste sektorane i samfunnet og er ofte prega av sterke målkonfliktar mellom ulike omsyn. Plan- og bygningslova gjev i første rekkje rammevilkåra som fordeler fullmakter og oppgåver og fastset prosessreglar for planlegginga. Det er måten lova blir praktisert på og korleis arealplanen blir utforma og brukt som styringsreiskap i den lokalpolitiske, kvardagen, som avgjer i kva grad langsiktige miljø- og samfunnsomsyn blir integrerte, synleggjorde, og følgde opp.

Kommuneplanprosessen bør brukast til å diskutere kva utvikling kommunen som samfunn ønskjer, og som ein konsekvens av dette, kva utvikling kommunen ønskjer for arealbruken / forvaltninga. Kommunen bør også bruke denne prosessen til å vurdere trongen for revisjon av eldre kommunedelplanar og detaljplanar.

Eit aktuelt samfunns mål vil vere tilgjenge for alle grupper. Dette inneber at omgjevnader, bygningar, uteområde og andre anlegg blir lokaliserte og utforma slik at dei kan brukast på like vilkår av så mange av innbyggjarane som råd er. Dette vil seie å tilretteleggje for at alle, inklusive orientingshemma (synshemma, høyrslahemma, psykisk utviklingshemma) og miljøhemma (allergikarar, astmatikarar), skal kunne bruke områda.

Kvalitativt gode arealplanar må forvaltast rett der som dei skal gje nødvendig interesseavklaring og gjere det mogeleg å sjå den vidare utviklinga på førehand, slik plan- og bygningslova føreset. I siste instans er det oppfølginga av planar og vedtaka i byggjesaker som avgjer utviklinga i kommunen. Det er difor viktig at kommunen også i si overordna planlegging gjennom å tilpasse planprosessen til lokale behov, ressursar og interesser, legg til rette for at planintensjonane kan følgjast opp også gjennom byggjesakshandsaming og gjennomføring og såleis sikre eit godt sluttresultat. Vidare bør oppsummering av bakgrunnsdata og erfaringar frå praktisk gjennomføring tilbakeførast og gjerast synleg når målsetjingane skal formulerast.

I ein del kommunar vert det no også teke i bruk metodikk som miljø- og kvalitetsstyring for å etablere dokumenterte prosessar for å arbeide mot måla. Dette inneber m.a. ein gjennomgang av rutiane og prosessane både i kommuneplanlegginga og forvaltninga som t.d. byggjesakshandsaming, tenesteyting og driftsoppgåver.

4.3. Organiseringa av kommuneplanarbeidet

Plan- og bygningslova byggjer på prinsippa om lokal folkevald styring og desentralisering av fullmakter, og medverknad frå innbyggjarane og involverte fagorgan. Det inneber i praksis at kommunen skal drive den lovpålagde planprosessen og fatte vedtak.

Kommunen skal søkje samarbeid med dei aktuelle organa og andre som har interesser i planarbeidet, slik at interessene til einskiltpersonar, organisasjonar, kommunale organ og statlege fagstyresmakter blir varetekne.

Fleire føresegner i lova legg føringar for planprosessen som heilskap, for organiseringa av planarbeid, samarbeid og deltaking og for planhandsaminga. I tillegg til sakshandsamingsføsegnene i § 20-5 går rammene for planlegginga fram av i dei generelle føresegnene og i særføsegnene tilknytte det enkelte plannivå.



Organiseringa av kommuneplanarbeidet er kommunen sitt ansvar, og kommunen skal sjølv finne fram til høvelege metodar m.o.t. samordning, samarbeid og samråd.

Kommunane står fritt til å organisere planprosessen i høve til kommunale organ. Organiseringa må tilpassast forholda i kvar enkelt kommune. Det vanlege er at det politiske ansvaret for framdrifta blir lagt til formannskapet som kommuneplanutval. Det administrative arbeidet med planen er rådmannen sitt ansvar. Framdrifta i arbeidet bør vere forankra i rådmannen si leiargruppe. I større kommunar bør det peikast ut ein person som på rådmannen sine vegner koordinerer arbeidet med planen. Arbeidet elles bør vere lagt til kommunen sin ordinære lineorganisasjon.

Kommunen har plikt til å samarbeide med interesserte partar. Statlege fagorgan, fylkeskommune og eventuelt nabokommune har på si side plikt til å bidra i planarbeidet. Lova legg opp til at avklaring med andre instansar og andre plannivå skal skje så tidleg som råd er i planprosessen.

Det er lagt til kommunane å gjere endeleg planvedtak så lenge det skjer innanfor dei rammer og retningslinjer som er gjevne på nasjonalt og regionalt nivå. Involverte statlege fagorgan og fylkeskommunen har ei oppgåve i å vareta nasjonale og regionale interesser, og har høve til å komme med motsegner der kommunale planar er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser. Nabokommunar har også rett til å gjere motsegn.

Plan- og bygningslova stiller også krav til kommunane om å leggje tilhøva til rette for ein aktiv medverknad i planarbeidet, slik at alle skal få høve til å påverke. Føresegnene om medverknad føreset ei aktiv informasjons- og opplysningsverksemd frå planstyremaktene si side frå eit tidleg tidspunkt i planleggingsarbeidet.

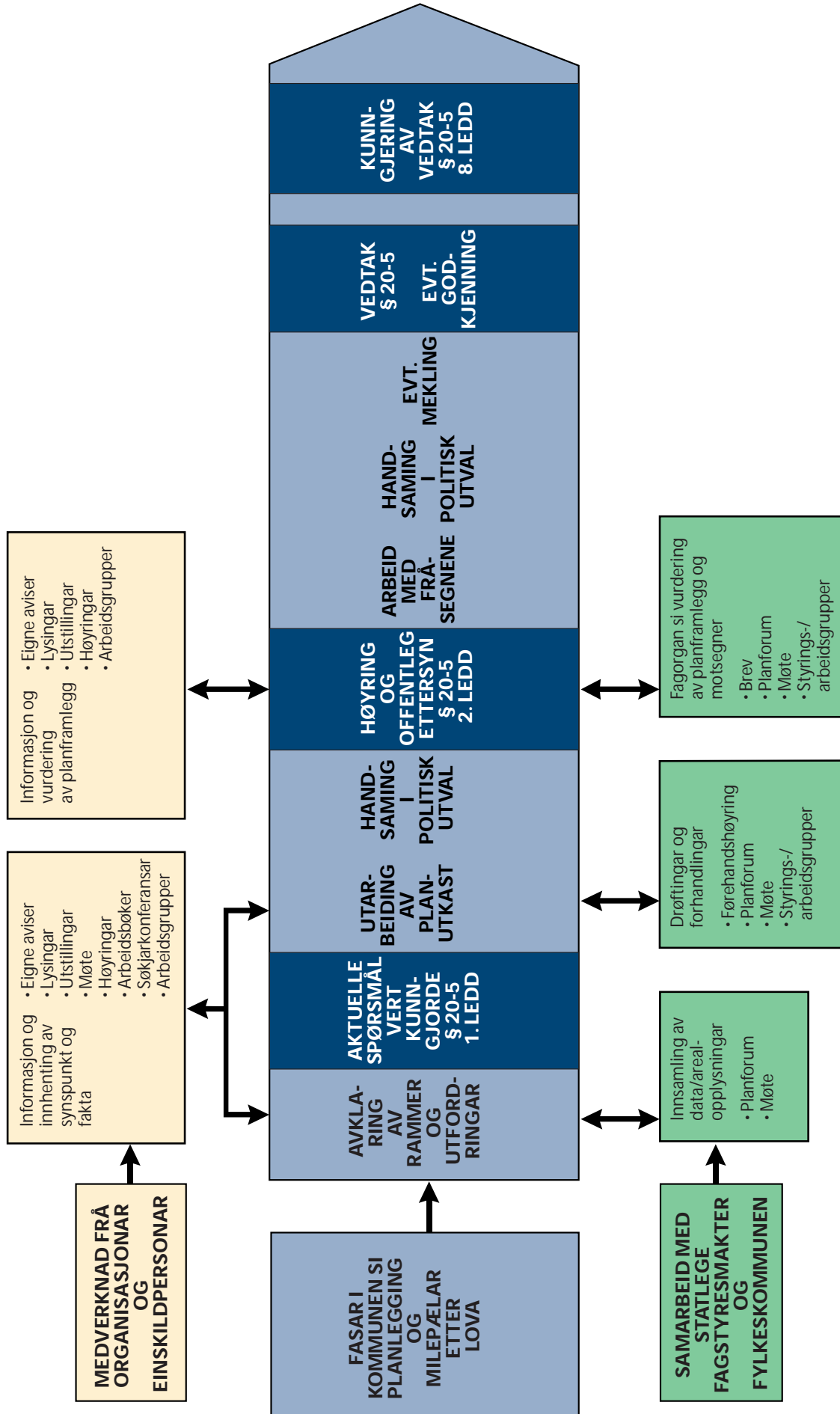
4.4. Sakshandsaming av kommuneplanen (§ 20-5)

Del 4.4. gjev rettleiing ut frå §§ 9-3, 16 og 20-5. Teksten er strukturert etter dei enkelte ledd i § 20-5.

Figur 4.1 Planprosessen



Skjematisk framstilling av hovudfasar i planprosessen og enkelte formelle milepælar etter lova. Figuren nemner òg korleis og når medverknad og samarbeid kan skje. (Figuren signaliserer ikkje tidsbruk for dei ulike fasane)





4.4.1. Før høyring og offentleg ettersyn

§ 20-5 første ledd

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

Avklaring av rammer og utfordringar for planarbeidet

Kommunen bør innleiingsvis gjere klart kva kommuneplanarbeidet skal gå ut på gjennom å avklare:

- kva som er målsetjinga med planarbeidet, medrekna utfordringar og oppgåver som skal løysast,
- om det er spesielle satsingsområde i kommunen,
- om det er spesielle geografiske område som skal leggjast vekt på, og
- kunnskapsbehov om viktige miljø- og samfunnsomsyn.

Når det gjeld dei interne arbeidsmåtane og analysane som kommunen nyttar for å velje prosedyre og utgreiingstema osb. tidleg i planprosessen, er det viktig å vere innstilt på å komme fram til eit plandokument som er eigna med omsyn til:

- detaljeringsnivå,
- bindingsgrad,
- kva som faktisk er fastlagt i arealdelen,
- kva som skal behaldast av eldre planar,
- kva som skal leggjast fast i seinare planar,
- kva som kan handterast som einskildsaker,
- kva som vert fastlagt etter andre føresegner i plan- og bygningslova, og
- kva som vert fastlagt etter sektorlover.

Røynsler frå praktisk planlegging viser at det er svært viktig å ha kunnskap og føringar i den tidlege fasen i planlegginga når det skal leggjast premissar for arbeidet med å utvikle løysingar, og i sjølve arbeidet med utforminga av løysinga (sjå

Konsekvensvurderingar i Kommunal Arealplanlegging, Erik Plathe, Asplan Viak, 1998). Dess lengre arbeidet er komme, dess mindre sjanse vil ny kunnskap ha til å gje vesentleg innverknad på utforminga av løysinga, utan omfattande forseinkingar i framdrifta. Det er difor gevinstar å hente på å leggje vekt på oppstartfasen.

Forsøk med konsekvensvurderingar integrert i kommunal arealplanlegging viser at arbeidet med avklaringa av rammer og invitasjon til offentleg debatt kan bli meir fokusert ved at det vert strukturert rundt eit program for planlegginga. Konklusjonane frå prosessen bør gjerast offentleg kjende.

Program for planlegginga:

Prosess:

- samarbeid med involverte offentlege instansar
- medverknad av involverte organisasjonar og einskildpersonar
- politisk handsaming av programmet
- hovudkonklusjonane i vedteke planprogram vert gjort kjende gjennom kunngjering av planarbeidet, og programmet vert sendt til involverte instansar og organisasjonar

Innhald i programmet:

- utgreiing om føremålet med planarbeidet
- omtale av situasjonen, medrekna føringar i relevante overordna planar, mål m.m.
- omtale av om planarbeidet reiser relevante problemstillingar som vedkjem viktige omsyn (miljø, helse, naturressursar, samfunn, avhengig av kva planen tek opp)
- omtale av korleis planarbeidet skal gjennomførast for å opplyse og avklare desse spørsmåla.

Etter avklaringa av rammer og utfordringar for planarbeidet er det viktig at kommunen legg inn dei verkemidla som trengst for gjennomføring av planarbeidet, m.a. slik at dei relevante spørsmåla vert tilstrekkeleg opplyste.

Tidleg politisk handsaming av prinsippa for planlegginga kan leggje viktige føringar for kva omsyn



som skal innarbeidast når planutkast og alternativ vert utvikla, og kan òg medverke til at konfliktfylte alternativ ikkje vert utvikla.

Førehandsdiskusjon om utkast til planløysingar før offentleg ettersyn kan vere eit verkemiddel for å sikre tidleg medverknad og samråd om konkrete planløysingar og konsekvensar, spesielt i kompliserte eller konfliktfylte planprosessar.

Førehandsdiskusjon har som føremål å gje

- høve til tidleg konfliktløysing i høve til instansar som kan reise motsegn,
- betre innsikt og høve til påverknad i planarbeidet for alle,
- høve til drøfting av alternativ, konsekvensar og behov for planoppfølging,
- betre avgjerdsgrunnlaget for den politiske handsaminga før utlegging til offentleg ettersyn ved at synspunkt og eventuelle konfliktar er kjende.

Diskusjonane på førehand kan få ulik form alt etter behov i planarbeidet, jf. eksempel nedanfor på medverknad og samarbeid.

Avgjerd om utgreiingsplikt - melding etter føresegnene om konsekvensutgreiingar

Dersom planen omhandlar tiltak som vert omfatta av føresegnene om konsekvensutgreiingar, vert utvida sakshandsamingsreglar aktuelle. Dersom tiltaket vert omfatta av vedlegg II, skal vurderinga av utgreiingsplikta skje før planoppstart vert kunnngjort. Prosedyren for denne avgjerda er omtala i § 7 i forskrift om konsekvensutgreiingar. Mellom anna skal miljøvernstyresmaktene (fylkesmannen som miljøverninstans og fylkeskommunen som kulturminneinstans) uttale seg om kor vidt saka rører ved kriteria for utgreiingsplikt.

Dersom det er utgreiingsplikt, skal tiltakshavar utarbeide ei melding som omtalar tiltaket og føreslå eit program for utgreiinga. Når det vert utarbeidd plan som omhandlar tiltaket, bør meldinga leggjast ut til offentleg ettersyn og sendast til høyring samstundes som oppstart i planarbeidet blir

kunnngjort. Det skal setjast ein rimeleg frist for fråsegner til meldinga. Fristen bør ikkje setjast kortare enn 6 veker.

Medverknad frå organisasjonar og einskildpersonar

Kommunen kan i stor grad sjølv bestemme korleis organisasjonar og einskildpersonar skal takast med i planarbeidet for å få til slik offentleg debatt som er nødvendig.

Det er utvikla og blir praktisert mange ulike metodar for medverknad, frå enkle metodar basert på skriftleg informasjon til meir ambisiøse opplegg som krev store ressursar gjennom heile planprosessen. Ambisjonsnivået for opplegg til medverknad må tilpassast kommunen sine ressursar og kva som er realistisk å gjennomføre.

Det er viktig å leggje opp til at hovudtyngda av medverknadsopplegget skjer tidleg i planprosessen, for sjansane for å få konstruktive innspel og dialog er truleg størst her.

Lova krev ei aktiv opplysningsverksemd andsynes det offentlege i samband med medverknad. Skriftlege metodar for informasjon og opplysning kan vere:

- Eigne aviser, informasjonsblad og brosjyrar om planarbeidet.
- Artikkelseriar og innlegg i den ordinære dagspressa
- Utstillingar på lett tilgjengelege stader.

Slike skriftlege opplegg bør følgjast opp av møte for publikum for diskusjon og innhenting av synspunkt.

I pkt 4.3. er det gjeve eit utdrag av meir omfattande metodar for medverknad, som høyringar, bruk av arbeidsbøker og søkjarkonferansar osv. Desse metodane er meir omfattande handsama i Miljøverndepartementets rettleiing T-862 "Deltakelse og innflytelse".

Uavhengig av metode for medverknad, er det eit hovudpoeng at publikum / organisasjonar blir



gjort merksame på kva planarbeidet dreiar seg om og kva spørsmål som skal takast opp. Nokre råd i denne samanhengen er at:

- Kommunen bør framstille planframlegg gjennom tekst og bilete, slik at mottakarane forstår innhaldet og konsekvensane.
- Det bør informerast om kva som er mogeleg og ikkje i planarbeidet.
- Planprosessen må framstillast slik at han blir oppfatta som klar og gjer godt greie for den framtidige utviklinga.
- Planetaten må vere tilgjengeleg for publikum.
- Kommunen må stille nødvendige ressursar til disposisjon etter den metoden som blir vald.

Eit hjelpemiddel i politisk handsaming og offentleg ettersyn av planen kan vere at det blir utarbeidd ein planomtale som på ein oversiktleg måte gjer greie for om planframlegget har vesentlege konsekvensar i høve til relevante miljø- og samsfunnsomsyn, og for korleis planen skal følgjast opp. Planomtalen bør vere enkel og oversiktleg og evt. vise til relevant underlagsmateriale. Der som planarbeidet starta med ein planprogramprosess, bør både innbyggjarane og involverte instansar kunne kontrollere om tilhøve som blir tekne opp der, er handsama i planprosessen.

LA 21

Mange kommunar slutta seg til "Fredrikstaderklæringen" (jf. T-1232 "Fredrikstaderklæringen" frå Miljøverndepartementet), og har med det uttrykt vilje til å iverksetje prosessar og tiltak etter Lokal agenda 21. Eksempel på korleis mobilisering og medverknad kan organiserast, er å finne i KS-publikasjonen "På sporet av framtida".

Medverknad frå barn og unge

Barn og unge kan medverke gjennom:

- RPR-barnerepresentant
- LA-21
- Ny opplæringslov.

I det nye læreplanverket (Prinsipp og retningslinjer, 1996) s. 62 heiter det: "Ulike sektorar i kom-

munen, mellom dei skulen bør samarbeide og leggje til rettes for at elevane får ta del i den kommunale planlegginga som gjeld barn og unge." Læreplanvedtaket er fastsett med heimel i lov. Prinsipp og retningslinjer er ein av 3 delar av læreplanverket, som er eit forpliktande styringsdokument.

Samarbeid med statlege fagstyresmakter og fylkeskommunen

Informasjon om kva aktørar som hjelper til med arealopplysningar, er gjeven i rundskriv T- 5/95 "Retningslinjer for bruk av innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven" og T-4/95 "Retningslinjer for bruk av motsegn i plansaker etter plan- og bygningslova."

Fylkeskommunen og aktuelle sektororgan skal inviterast til å gje sine innspel og standpunkt så tidleg i prosessen at kommunen kan ta omsyn til innspela ved utforming og handsaming av planframlegget, dvs. før handsaming i politisk utval med sikte på å leggje fram saka til offentleg ettersyn. Saksførebuingane vert då lagde opp slik at kommunen er kjend med eventuelle grunnlag for motsegner når saka er klar til offentleg ettersyn. Eventuelle motsegner må under alle omstende liggje føre før kommunestyret gjer sitt vedtak. Etter dette tidspunktet må eventuelt høve til å klage nyttast.

Den gjensidige kontakt- og samarbeidsplikta for kommunane og sektorstyresmaktene er nødvendig for å kunne oppnå tidleg avklaring, raske avgjerder, betre samordning og redusert konfliktnivå. God kontakt er tidkrevjande i seg sjølv, særleg i planarbeidet før offentleg høyring. Kommunane bør difor setje klare og realistiske fristar for sektorane sin medverknad. Fastlegging og formidling av ein framdriftsplan er nødvendig av omsyn til effektivitet for styresmakter og private og deira høve til å danne seg inntrykk av planane på førehand.

Kommunen har sjølv ei plikt til å syte for ei tilstrekkeleg utgreiing før vedtaket blir fatta. Dersom til eksempel kommunen har oppfylt si utgreiingsplikt, og sakshandsamingsreglane elles er følgde, kan kommunestyret gjere endeleg



planvedtak sjølv om ikkje alle høyringsorgan har gjeve eigne fråsegner. Likevel vil det i ettertid kunne bli stilt spørsmål ved kor haldbart vedtaket er, dersom vedtaket er fatta utan at alle vesentlege opplysningar ligg føre. Dette er til sjuande og sist kommunen sitt ansvar å vurdere. Det vil ikkje vere rettsleg haldbart å innføre fristordningar som i røynda kan føre til at slike opplysningar og interesser ikkje kjem med i avgjerdsgrunnlaget.

Organisering av samarbeidet med fagstyresmakter

På dette stadiet er det viktig å etablere samarbeidsformer og arenaer som kan nyttast gjennom heile planprosessen. Kva som vil vere råd å få til, vil vere avhengig av kommunen sine ressursar, geografiske avstandar mellom kommunen og lokalisering av fagstyresmaktene og kva hjelp fylkeskommunen og fylkesmannen kan yte.

Dialogen med fagstyresmaktene kan vere skriftleg eller munnleg, eller ein kombinasjon av desse. Skriftleg informasjonsutveksling avgrensar høvet til drøfting og forhandling, og set større krav til at dokumentasjonen frå kommunen og innspel frå fagstyresmaktene vert utforma slik at forvirring og mistydingar kan unngåast. Den beste forma er at det vert etablert arenaer for munnleg dialog mellom kommunen og fagstyresmaktene, enten med kvar faginstans for seg eller fleire samla.

- **Skriftleg informasjonsutveksling - førehandshøyring:**

Der det av praktiske omsyn er vanskeleg å etablere møte med fagstyresmaktene, eller der det ikkje er etablert planforum på fylkesnivå, kan førehandshøyring nyttast som metode for å avklare konflikthar på eit tidleg stadium.

- **Bruk av planforum:**

Tidleg kontakt kan òg skje i planforum. Fylkeskommunen skal gjere sitt til at ein samarbeidsprosess mellom kommune og sektorar blir sett i gang. Korleis dette blir praktisert, varierer frå fylke til fylke.

Dei fleste fylkeskommunar har teke på seg ansvar for å vere pådrivarar for eit planforum der kommunane og fagstyresmaktene kan møtast for å diskutere planarbeidet. (Sjå eige eksempel under pkt 4.5.2.).

- **Arbeidsgrupper - Styringsgrupper:**

Eit meir ressurskrevjande opplegg er at kommunen tek initiativ til ein serie møte med ei arbeidsgruppe / styringsgruppe samansett av kommunale representantar og representantar frå sektorane. Denne gruppa følgjer planarbeidet frå start til slutt. Fylkeskommunen gjer sitt til at ein slik prosess blir sett i gang og har si rolle som forhandlar mellom kommunen og sektorstyresmaktene, ei rolle som rettleiar i planprosessen og i konkrete framlegg til føremålsbruk og utforming av føresegner. (Sjå eige eksempel under pkt 4.5.2.)

I planprosessar vil det alltid vere mange aktørar med ulike avgjerdsystem. Ein planprosess vil vere ein forhandlingsarena der nokre av partane sjølve har avgjerdsfullmakter, t.d. fylkesmannen, medan andre berre kan komme med framlegg til eit styre. Dei sektorane som har eit styre med motsegnfullmakter bør då alltid ved første gongs handsaming diskutere med sine styre kor langt dei kan gå i ein planprosess før formelle vedtak skal gjerast, slik at det er god kommunikasjon mellom administrasjon og styre.

For å kunne oppnå ein fruktbar dialog og avklare konflikthar undervegs i planarbeidet, bør følgjande råd etterlevast:

- Arbeidssinnsatsen bør setjast inn på eit tidleg tidspunkt.
- Det må liggje føre tilstrekkeleg dokumentasjon av situasjonen med eventuelle konsekvensar som grunnlag for diskusjonane.
- Deltakarane må ha fullmakter til å forhandle.
- Partane må ha eit ope og tillitsfullt forhold til kvarandre.
- Møte bør haldast i dei kommunane saka gjeld.

Tilbakemelding frå fagstyresmakter

Når kommunen inviterer til eit tidleg samarbeid med fagstyresmaktene, er det eit hovudpoeng at



dei viktigaste spørsmåla i planarbeidet, konfliktpotensiale og utgreingar som er nødvendige for å kaste lys over dei viktigaste spørsmåla i planarbeidet, kjem fram så tidleg som råd er. Medverknad frå fylkeskommunen og fagstyresmaktene i planprosessen kjem til uttrykk i form av formidling av nasjonale og regionale mål og retningslinjer gjennom faglege råd, merknader og rettleiing, eventuelt med varsel om motsegn. Dei kan også peike på at planen fagleg sett ikkje er tilfredsstillande og derfor bør vurderast nærare.

Når kommunen inviterer til avklaring av problemstillingar i planarbeidet, bør fagstyresmaktene inviterast til å:

- Klargjere arealopplysningar og arealinteresser ved å gje eit fagleg vurdert innspel som grunnlag for vidare diskusjon om eit planframlegg. Det vil ofte ikkje vere nok at fagstyresmaktene leverer ei registrering av sine interesser i form av kart og forklarande tekst. Det kan vere nødvendig å utarbeide temakart.
- Vurdere kor konfliktfylt eller sårbart kvart enkelt område er i utbyggingssamheng. Dette fordi det ikkje alltid er råd å tolke eit registreringskart over fagstyresmaktene sine arealbruksinteresser for dei som ikkje er fagkunnige. Eksempelvis er det vanskeleg for ikkje-fagfolk vurdere kor sårbart viltet er ut frå eit registreringskart over ulike viltarter.
- Opplyse om eventuelle arealavgrensingar. Tidlegare aktivitet i eit område, eksempelvis avfallsdeponering eller grunnforureining frå industriaktivitet, kan avgrense ny arealbruk eller gje vilkår om tiltak som må gjennomførast før området høver for bestemte føremål.

4.4.2. Høyring og offentlig ettersyn

§ 20-5 andre ledd

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

Utkast til kommuneplan skal sendast til uttale til fylkeskommunen, involverte statlege organ og organisasjonar og andre som har særlege interesser i planarbeidet. Kommunane bør setje ein realistisk frist for dette.

- Det bør utarbeidast ein planomtale som gjer greie for planprosessen, innhaldet i planframlegget og dei vesentlege konsekvensane for miljø og samfunn ved dei ulike alternativa.

Planutkastet skal også leggjast ut til offentlig ettersyn ved at kommunen kunngjer i pressa at framlegget er tilgjengeleg for gjennomsyn. Kunngjeringa skal som regel stå i minst 2 aviser som vert lesne av dei fleste på staden. Ho skal klart oppgje det området framlegget omfattar, og gje ein rimeleg frist for merknader som ikkje må setjast kortare enn 30 dagar. Den oppgjevne fristen er ein minimumsfrist, og alt etter omstenda bør det vurderast å forlengje denne fristen. Til eksempel vil dette vere naturleg der utkastet vert lagt ut i samband med feriar eller der lokale tilhøve gjer at høyringsorgana treng meir tid. I saker som vedkjem organ med sjeldne møte, bør ein òg vurdere lengre frist.

§ 20-5 tredje ledd

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



Figur 4.2. Eksempel på kunngjering.

**ULLENSAKER KOMMUNE**
Rådhuset - 2051 Jessheim
Tlf. 63 94 62 00 - Telefax 63 94 62 10

Kommuneplan for Ullensaker 1995-2005

Offentlig ettersyn

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

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

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

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

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

Evt. uttalelser/merknader må framsettes skriftlig innen 28. august 1995, og sendes til Ullensaker kommune, Rådmannskontoret, 2050 Jessheim.

Ullensaker kommune, 22. juni 1995
Svein Hoelsæter
Rådmann

Statlege fagstyresmakter, fylkeskommunen og nabokommunane har på dette stadiet høve til å leggje ned motsegn mot planutkastet. Ei motsegn inneber at kommunestyret ikkje har kompetanse til å vedta planen.

§ 20-5 fjerde ledd

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

- **Kommunen kan gjere endeleg planvedtak med rettsverknad når:**
- Det ikkje ligg føre motsegn til planen etter høyring.
- Eventuell motsegn er trekt tilbake av det organet som har fremja ho.
- Kommunen etter mekling har teke eventuell motsegn til følgje og gjennomført mindre endringar i planframlegget i samsvar med dette, utan ny utlegging til offentlig ettersyn.
- Kommunen etter mekling har teke motsegna til følgje, endra planframlegget vesentleg og lagt det ut til offentlig ettersyn på nytt.
- Motsegna knytter seg til klart avgrensa område og desse er skilde ut for vidare handsaming. Dei andre delane av planen kan vedtakast med rettsverknad etter avklaring med den aktuelle fagstyresmakta, jf. føresegnene i § 20-9 andre ledd.
- **Kommunen kan ikkje gjere endeleg planvedtak dersom:**
- Det ligg føre motsegn til planen og kommunen ikkje vil ta denne til følgje.



Motsegn

§ 20-5 femte ledd

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

Konkret kan motsegna rette seg mot utlagd arealbruk etter § 20-4 første ledd nr. 1-6, og mot planføresegner etter § 20-4 andre ledd bokstav a-h. Innholdet i motsegna kan peike på realiteten i planen eller formelle tilhøve, t.d. utforming av ei planføresegn, kor lovleg ein omtala arealbrukskategoriar er, eller på sjøve sakshandsaminga når eit spørsmål ikkje er ferdig utgreidd og avgjerda difor bør utsetjast, jf. forvaltningslova § 17. Det kan også reisast motsegn der planutkastet eventuelt kjem i konflikt med pågåande planarbeid på fylkesnivå.

Motsegna skal vere forankra i og grunngjeven ut frå vedtekne nasjonale eller regionale mål, rammer og retningslinjer. Motsegna må òg vere knytt direkte eller indirekte til realitetsspørsmål i planframlegget.

Kommunen kan ikkje sjå bort frå ei motsegn, og bør i alle høve drøfte saka med vedkomande organ som har reist motsegna eller med fylkesmannen/fylkeskommunen. Her vil det vere viktig at kommunen brukar dei samarbeidsarenaene som planforum og eventuelt arbeidsgrupper utgjør når desse er oppretta tidleg i planprosessen.

Mekling

Dersom det etter avslutta høyring ligg føre motsegn frå ein statleg faginstans, nabokommune eller fylkeskommunen som kommunen ikkje vil ta

til følge, bør det meklast mellom partane. Fylkesmannen, med nødvendig planfagleg bistand frå fylkeskommunen, er meklar. Mekling bør skje før kommunestyret handsamar saka for å gjere vedtak.

Mekling er ikkje pålagt ved lov. Det vil ikkje vere nokon formell feil om det ikkje er gjennomført mekling.

Dersom mekling ikkje fører til semje mellom kommunen og den instansen som har reist motsegn, skal heile planen etter vedtak i kommunestyret sendast fylkesmannen som så skal sende planen vidare til Miljøverndepartementet for godkjenning.

Oversending til departementet

Oversendinga frå kommunen skal innehalde følgjande:

- Utgreiing om konflikten og grunngjeving for å ikkje ta omsyn til motsegna.
- Saksframstilling med dokumentasjon som gjev fylkeskommune, fylkesmann og departement eit fullstendig bilete av konflikten og kommunen si handsaming.
- Fråsegn frå dei instansar og organisasjonar m.m. som har interesser i saka og frå dei privatpersonar og involverte grupper som har engasjert seg.
- Utgreiing om planframlegget sitt forhold til overordna planar, rikspolitiske retningslinjer, tidlegare planar og pågåande planarbeid.

Alle saksdokument skal vere ordna i kronologisk rekkjefølgje og med fire kartsett, vedtak, saksframstillingar, fråsegner, planføresegner og dokumentliste.

Kommunen skal sende saka direkte til fylkesmannen. Kopi av brevet skal sendast til fylkeskommunen og den faginstansen som har reist motsegn.

Dei vedtaka Miljøverndepartementet kan gjere ved handsaming av arealdelen av kommuneplanen, er som følgjer:



- Kommunestyret sitt vedtak blir godkjent.
- Motsegna blir heilt ut teken til følge.
- Kommunestyret sitt vedtak blir godkjent med visse endringar.

Først når Miljøverndepartementet har fatta vedtak, blir arealdelen bindande og får rettsverknad. Planen kan ikkje kunngjerast før departementet har gjort sitt vedtak.

4.4.3. Planvedtak

§ 20-5 sjette ledd

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

Plan som er vedteken av kommunestyret med endeleg verknad, skal sendast som orientering til departementet, fylkeskommunen, fylkesmannen og offentlege organ og organisasjonar som har særlege interesser i planarbeidet.

Departementet vil understreke kor viktig det er at eigengodkjende planar snarast blir sende departementet til orientering, jf. omtalen under sjuande og åttande ledd.

§ 20-5 sjuende ledd

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

Miljøverndepartementet har heimel til å oppheve / endre vedteken arealdel til kommuneplan dersom det er grunn til å tru at denne kan vere i strid med nasjonale interesser. Dersom det

er aktuelt å endre planen, må kommunen høyrast. Eventuelt kan dei delane av planen som må endrast, unnatakast frå godkjenning og gå til ny handsaming i kommunen. Dersom endringane ligg innanfor dei alternativa som har vore med under kommunen si utgreiing og utlegging av saka til offentleg ettersyn, kan departementet gjennomføre endringa direkte, dvs. utan å høyre kommunen.

§ 20-5 åttende ledd

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

Annonsen med kunngjering av planvedtak bør òg nyttast til å gjere greie for dei vesentlegaste konsekvensane for miljø, helse, naturressursar og samfunn som planvedtaket inneheld, og korleis viktige prioriteringar i planen vil bli følgde opp. Handsaminga av høyringsfråsegnene frå offentleg ettersyn vil vere ein viktig referanse for innhaldet i ei slik kunngjering.

Rettsverknadene vert knytte til kommuneplanen når han vert vedteken av kommunestyret. Planen bør difor kunngjerast snarast råd etter at vedtak er gjort, gjerne med atterhald om at departementet har ein frist på 3 månader til å gjennomføre eller varsle endringar i planen ut frå nasjonale interesser.

§ 20-5 niende ledd

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

Kommunestyret sitt endelege vedtak om kommuneplan og departementet si godkjenning av kommuneplan når motsegner ligg føre, er ved uttrykkeleg lovføresegn unnatekne frå klagereglane som gjeld for enkeltvedtak etter forvaltningslova. Vedtaka kan såleis ikkje påklagast.



§ 20-5 tiende ledd

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

Kommunedelplanar skal handsamast etter dei same reglane som kommuneplanar. Dette er spesielt viktig å sjå etter når det gjeld planar som skal binde opp arealbruken rettsleg fordi sakshandsamingsfeil kan medføre at planen blir ugyldig.

4.5. Eksempel på organisering av medverknad og samarbeid

4.5.1. Metodar for medverknad frå organisasjonar og enkeltpersonar gjennom planprosessen

Metodane nedanfor er henta frå Miljøvern-departementets rettleiing T-862 «Deltakelse og innflytelse.»

Høyringar

Høyring som metode for medverknad inneber munnleg innhenting av informasjon gjennom møte, og er ein metode for å gje og få informasjon om fakta og synspunkt. Høyring kan vere ein meir effektiv måte enn skriftleg kommunikasjon for å avklare mistydingar, nyansar og føresetnader i partane sine syn.

Høyringar kan haldast på ulike stadium i planprosessen, og dei ulike typane blir då høvesvis kalla:

- oppstarthøyring
- samrådshøyring
- vedtakshøyring

Informasjon via arbeidsbøker

Arbeidsbok er eit spørjeskjema der brukarar (enkelpersonar/grupper) blir bedne om å gje informasjon om lokale forhold og vurdere tiltak for gjennomføring. Arbeidsbok kan brukast på to stadium i prosessen:

- Ved oppstart av planarbeid, der problem, utfordringar og mogelege tiltak blir vurderte.
- Før politisk handsaming, der føreslegne tiltak blir vurderte.

Metoden gjer det mogeleg å gje og innhente mykje informasjon samstundes. Men metoden er ressurskrevjande og set ikkje deltakarane i dialogsituasjon med kommunen.

Bruk av søkjekonferansar

Søkjekonferansar skal finne fram til og mobilisere lokale ressursar for å løyse avgrensa eller tematiske oppgåver. Interesseinndelte arbeidsgrupper diskuterer konkrete handlingsalternativ og innsatsområde, og nye arbeidsgrupper føreslår konkrete prosjekt innanfor kvart innsatsområde.

Metoden høver særleg godt der utviklingsarbeid krev kopling av offentlege og friviljuge ressursar. Oppstartinga av kommunedelplanar kan dra nytte av ein slik metode.

Metoden gjev strukturert innhenting av informasjon og føreslår tiltak på same tid. Men metoden er ressurskrevjande og krev grundig førearbeid for val av tema og ressurspersonar. Kommunen må ha interesse, kunnskap og ressursar til å gjennomføre og følgje opp konferansane skikkeleg.



Bruk av arbeidsgrupper / samråingsgrupper

Brukarar eller representantar for lag og organisasjonar drøfter planoppgåver med representantar frå planstyresmaktene/politiske utval gjennom fleire møte.

Arbeids- og samråingsgrupper blir i tillegg brukte til vanleg formell sakshandsaming, med varsling på førehand og offentleg ettersyn for å gje partane betre høve til medverknad. Metoden høver for både oversikts- og detaljplanlegging.

Metoden gjev høve til grundig handsaming og løysing av problem. Kommunen må ha ansvar for igangsetjing og framdrift i gruppene, og arbeidsforma er tidkrevjande både for brukarane og planstyresmaktene.

Bruk av samfunnsarbeid

Samfunnsarbeid kan definerast som planlagd, tidsavgrensa bistand til utsette grupper eller lokalsamfunn for etablering av nettverk og arbeidsformer som gjer partane i stand til å fremje og sikre gjennomføring av eigne behov. Arbeidet skjer på lokalmiljøet sine premissar.

Metoden er aktuell i plansituasjonar der det er særleg viktig å trekkje med grupper som sjeldan tek del i den ordinære planlegginga.

Metoden gjev framifrå høve til å engasjere og mobilisere mange i samfunnsutviklinga og i gjennomføringa av lokale tiltak. På kort sikt er metoden svært ressurskrevjande, men på lang sikt kan han gje samfunnsøkonomiske innsparingar.



4.5.2. Eksempel på organisering av samarbeid mellom kommunen og regionale styresmakter gjennom planprosessen

Nedanfor vert gjeve to eksempel på korleis samarbeid mellom kommunen og sektorstyresmakter kan organiserast. Døma er henta frå Nord-Trøndelag og Hedmark.

Etablering av styringsgruppe / arbeidsgruppe for planarbeidet - Nord-Trøndelag

Dette eit eksempel på ein samarbeidsprosess med ulike aktørar frå kommune- og fylkesnivå. Slike planprosessar er organiserte i litt ulike variantar for arealdelen av alle kommuneplanane og for dei fleste kommunedelplanane. For ukompliserte kommunedelplanar vert organiseringa gjort meir uformell.

1. Etter ønskje frå kommunen har fylkeskommunen først eit møte med det faste utvalet for plansaker og formannskapet i kommunen for å finne ut kva slag plan formannskapet ønskjer, og kva styringsreiskap det faste utvalet for plansaker har behov for i si forvaltning av einskildsaker og detaljplansaker.
2. Formannskapet opprettar ei styringsgruppe, eventuelt ei arbeidsgruppe, for planarbeidet. I gruppa sit kommunale politikarar og tilsette i administrasjonen saman med representantar for dei viktigaste sektorane på fylkesnivå, mellom andre miljøvernavinga hos fylkesmannen, landbruksavdelinga, vegsjefen, rein-driftskontoret, fiskerisjefen og fylkeskonservatoren. Frå fylkeskommunen deltek også fylkeskommunen si arealplanavdeling.

3. Gjennom planprosess utarbeider gruppa utkast til plan, som deretter blir handsama på vanleg måte. I enkelte tilfelle vurderer også gruppa dei innkomne høyringsfråsegnene, og kjem eventuelt gjennom ein ny forhandlingsprosess fram til nytt utkast til plan.

Røynsler

- Prosessen er ein viktig arena for læring. Dette veg opp det negative ved store grupper.
- Kjennskap til argument og bakgrunn for planen gjev aktørane forståing for innhaldet.
- Politikarane som i ettertid skal bruke og forvalte planen, kjenner innhaldet og grunngevingane.
- Fagstyresmaktene kan påverke planresultatet på ein betre måte enn gjennom formell høyringsrunde.
- Konfliktspørsmål får modne og blir lettare å løyse.
- Gruppa kan brukast til å løyse andre arbeidsoppgåver mellom kommune og fagstyresmakter.
- Uheldig dersom fagetatane ofte skifter representantar og desse gjev ulike signal.



Planforum for drøfting av planar - Hedmark

Føremål

Hovudføremålet er drøfting av kommune- (del)planar og enkelte større regulerings-saker. Forumet fungerer først og fremst som eit tilbod til kommunane og andre offentlege etatar som utarbeider planar etter plan- og bygningslova. Kommunane og andre presenter sine planframlegg for samarbeidspartnarar på fylkesnivå, og får ei førebels og uformell drøfting av framlegga. Det er aktuelt å leggje fram saker på alle stadium i planprosessen, frå førebels skisser til ferdige planframlegg.

Det blir ofte praktisert følgjande tre trinn ved utarbeiding av kommuneplanar:

1. Innsamling av data / informasjon.
2. Førebels høyring (motsegninstansane m.fl.).
3. Formell høyring.

Drøfting i planforum er aktuelt på alle tre trinn. Særleg viktig i prosessen er trinn 2 der eventuelle konflikthar som regel blir klargjorde.

Planforum kjem saman om lag 1 gong i månaden. Dei faste møtedagane kan også nyttast til samråd etter initiativ frå fylkeskommunen eller andre fagstyresmakter. Det kan t.d. gjelde større plansaker som er ute til høyring, aktuelle regionale planspørsmål, eller utveksling av planfagleg informasjon elles. Involverte kommunar skal i slike tilfelle underrettast.

Kommunal deltaking

Ved drøfting av kommuneplanen deltek gjerne både ordførar og rådmann.

Fylkeskommunen si rolle

Fylkeskommunen fungerer som sekretariat for planforum. Kvart halvår skal møteplan sendast ut til aktuelle deltakarar. I innbydingane til kvart møte skal det opplysast kva saker som skal drøftast og dei viktigaste problemstillingane. Kommunalavdelinga sender ut saksliste ei veke før møtet.



5

Revisjon og endring av plan

Etter plan- og bygningslova § 20-1 femte ledd skal kommunestyret minst ein gong i kvar valperiode vurdere kommuneplanen samla, også om det er nødvendig å føreta endringar. Dette inneber at kommuneplanen skal opp i kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt kvart fjerde år. Dette hindrar ikkje at kommuneplanen kan endrast i periodane imellom dersom kommunen ser behov for det. Ei endring inneber ei handsaming som om det var ein ny plan. At kommunestyret skal vurdere planen i kvar kommunestyreperiode, inneber ikkje at arealbruken eller andre delar av planen må endrast. Det skal såleis framgå av kommunestyret sin protokoll at planen er vurdert og kva som vart resultatet av vurderinga.

Eit praktisk opplegg vil vere at formannskapet (kommuneplanutvalet) tek initiativ til at det blir

utarbeidd ei melding om kommuneplanens status som vert lagd fram for kommunestyret.

Endringar i arealbruken etter kommuneplanen, t.d. tilbakeføring av utbyggingsområde til landbruks-, natur- og friluftsområde, kan skje utan at grunneigarar eller andre som har interesser i at området vert ståande som utbyggingsområde, har krav på vederlag for verdiforringing av eigedomen.

Plan- og bygningslova knyter ikkje sanksjonar til pålegget i § 20-1 om samla vurdering av kommuneplanen minst ein gong kvar valperiode. Den arealbruken som er fastlagd i arealdelen, vil ha rettsverknad andsynes grunneigarar o.a. uavhengig av om kommunen følgjer pålegget eller ikkje. Rettsverknadene går fram av § 20-6 andre ledd i lova.



6

Verknad av arealdelen av kommuneplanen

§ 20-6. Virkninger av kommuneplanen - utdrag

«Kommuneplanen skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 må, når ikke annet er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i endelig arealplan. Det samme gjelder andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføringen av

planen. For områder som skal båndlegges for nærmere angitte formål i medhold av denne eller andre lover, jf. § 20-4 første ledd nr. 4, er virkningen av arealdelen begrenset til 4 år fra planen er vedtatt av kommunestyret. Departementet kan etter søknad fra kommunen forlenge virkningen med inntil 2 år.»

Arealdelen av kommuneplanen med tilhørende føresegner har direkte rettsverknad. Dette inneber at vedteken plan er bindande for dei tiltaka som er nemnde i følgjande §§ i plan- og bygningslova:

- § 81: Driftsbygningar i landbruket
- § 85: Mellombels og transportable konstruksjonar
- § 86 a): Mindre byggjearbeid på bustadeigedom
- § 86 b): Byggjearbeid innanfor området til ei einskild bedrift
- § 93: Tiltak som krev søknad og løyve.

Paragraf 84 om andre varige konstruksjonar, anlegg og vesentlege terrengingrep er ikkje lenger med i opprekninga av paragrafar i § 20-6 andre ledd. Etter lovendringa går desse tiltaka inn

under § 93 direkte, jf. bokstavene a), i) og j), og vert dermed omfatta av tilvisinga til denne paragrafen. Føresegna i § 20-6 om rettsverknad for deling for dei nemnde føremåla er teken ut i og med at deling no går inn under § 93 direkte, jf. bokstav h).

Paragraf 85 om mellombels eller transportable bygningar, konstruksjonar eller anlegg, medrekna campingvogner, telt o.l., går etter lovendringa inn under § 93 første ledd bokstav a) og vert dermed omfatta av føresegna om rettsverknad. Etter lova og forskriftene § 23 er dei mellombels tiltaka undergjevne meldeplikt, medan dei transportable anlegga kan stå i tre månader utan melding.

Ettersom meldingssystemet som var føreslått utelate frå proposisjonen likevel vart halde ved lag,



m.a. i plan- og bygningslova § 85, har det gjort at tilvisingane i § 93 første ledd a) til "plassering" av "midlertidig eller transportabel" bygning m.m. no er noko uheldige. Dette skal no forståast slik at midlertidige eller transportable tiltak primært må handsamast etter reglane i § 85, jf. § 93 andre ledd første punktum. Der tiltakshavar vel å søkje etter § 93 i staden for å sende melding etter § 85, er likevel tilvisingane som nemnt ovanfor i § 93 relevante.

Arealdelen har også rettsverknad for andre tiltak som kan vere til vesentleg ulempe for gjennomføring av planen, jf. § 20-6 andre ledd andre punktum. Tiltak som er i strid med bindande planvedtak, vil alltid medføre krav om søknad og løyve sjølv om tiltaket ikkje konkret inngår i opprekninga av tiltak etter § 93, dvs. at forhold som blir fastlagde med rettsverknad i plan kan vere fleire og gå lengre enn dei som er med i opprekninga i § 93.

Rettsverknaden av arealdel til kommuneplanen blir ikkje påverka av føresegnene i forskrifta frå Kommunal- og regionaldepartementet av 1997 §§ 5, 6 og 7, jf. ovanfor under 2. Skal tiltak som nemnt i desse paragrafane kunne gjennomførast i strid med plan, må det skje ved planendring eller dispensasjon. Dispensasjonsføresegna i plan- og bygningslova § 7 med søknadsplikt og sakshandsaming gjeld i tilfelle heilt ut, dvs. at også her går søknads- og løyveplikta lengre enn det § 93 med forskrift legg opp til.

Direkte rettsverknader inneber at dei tiltaka som lova i utgangspunktet gjeld for, ikkje må vere i strid med planen eller føresegner gjevne i samband med denne. Areal kan dermed ikkje nyttast til føremål som strir direkte mot det planen uttrykkjer.

Planen inneber ikkje at det er gjennomføringsplikt for tiltaka. Grunneigar har t.d. ikkje plikt til å bygge ut eit område for fritidsføremål. Kommunen kan t.d. heller ikkje tvinge vegvesenet til å gjennomføre ei utbygging av ein veg med ei planlagd breidd dersom bygging av ein smalare veg ikkje gjer det vanskelegare å gjennomføre planen.

Rettsverknadene av arealdelen av kommuneplanen blir ikkje sette til sides av (vedtak etter)

anna lovgjeving. Rettsverknadene av planen gjeld fullt ut sjølv om det t.d. er gjeve konsesjon for eit tiltak etter særlov. Ein bør likevel vere merksam på at tilhøvet til automatisk freda kulturminne til vanleg ikkje er avklara på dette plannivået, jf. lov om kulturminne (kml) § 8 fjerde ledd. Til eksempel kan område som er avsette til byggjeområde, og der det finst automatisk freda kulturminne, ikkje byggjast ut utan at det er gjeve dispensasjon frå fredinga. Arealbruk fastsett i kommuneplanen vil ikkje vere til hinder for fredingsvedtak.

Om rettsverknad av reguleringsplan, sjå rettleiing T-1226 om reguleringsplan.

Frådeling

Vedteken plan skal også liggje til grunn ved frådeling av areal. Tidlegare gjekk deling for føremål etter §§ 81, 84, 86 a), 86 b) og 93 uttrykkjeleg inn under føresegna om rettsverknad i § 20-6 andre ledd. Etter lovendringa i 1997 er deling omfatta av § 93 h). Vedteken arealdel er også bindande ved vurdering av frådeling, eller med andre ord: Frådeling for eit føremål må vere i samsvar med dei føremåla området er lagt ut til i arealdelen.

Vesentleg ulempe

Vedteken plan er også bindande for andre tiltak som kan vere til vesentleg ulempe for gjennomføring av planen. Her er det først og fremst tenkt på tiltak der det er tvil om desse går inn under føresegnene i § 93.

I område som skal bandleggjast for nærare oppgjevne føremål, vil tiltak som ikkje har direkte samband med føremålet vere til vesentleg ulempe for gjennomføringa av planen og dermed ikkje tillatne.

Vurdering av tiltak

Vurderinga av kva og kor mange tiltak som vil vere i strid med planen elles, vil vere avhengig av detaljeringsgraden i planen og dei tilhøyrande føresegnene. Lova legg opp til ei fleksibel ordning, frå ein meir grovmaska plan til ein plan som er så detaljert at han langt på veg tilsvarar dei rettslege verknadene i reguleringsplanen med omsyn til arealbindinga.



Kommunen må vurdere kvart enkelt tiltak konkret. For å avgjere om det er konflikt mellom tiltak og plan må ei omdisponering av arealbruken vurderast opp mot det føremålet området er avsett til og dei føresegnene som er gjevne. Til eksempel vil bygging i område som er avsette til anna enn utbyggingsføremål, vere i strid med planen. Dersom føresegnene opnar for spreidd utbygging i landbruks-, natur- og friluftsområda, må utbygging vere i samsvar med føresegnene.

For tiltak som krev byggjeløyve, er det heimel for å avslå søknad om byggjeløyve dersom tiltaket er i strid med planen. Gjeld det tiltak som ikkje krev byggjeløyve, men likevel kjem inn under rettsverknadene av planen, må kommunen gjere merk-sam på at det er ulovleg å iverksetje tiltaket. Kommunen bør i tilfelle gjere tiltakshavar kjend med at det er høve til å søkje om dispensasjon frå planen.

Oreigning

Arealdelen av kommuneplanen gjev ikkje kommunen direkte høve til oreigning slik regulerings- og utbyggingsplanar gjer.

6.1. Tilhøvet til eksisterande reguleringsplanar

§ 20-6 tredje ledd. Virkninger av kommuneplanen (- utdrag)

«3. Når ikke annet er bestemt, gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre rikspolitiske bestemmelser, reguleringsplan og bebyggelsesplan, men faller bort i den utstrekning den strider mot slike bestemmelser som senere blir gjort gjeldende.»

Arealdelen av kommuneplanen går til vanleg framom eldre overordna planar, eldre reguleringsplan og utbyggingsplan. Arealdelen gjeld ikkje i den grad han strir mot reguleringsplan som seinare blir gjort gjeldande.

Eldre rikspolitiske føresegner, reguleringsplanar og utbyggingsplanar supplerer og utfyller areal-

delen av kommuneplanen der dei ikkje kjem i motstrid med denne.

Dersom vedtak om arealdel til kommuneplanen fastlegg ein annan arealbruk enn det som er føreset i eldre regulerings- eller utbyggingsplanar, bør kommunen snarast råd endre regulerings- eller utbyggingsplanen, eventuelt oppheve han.

For å unngå tvil om kor vidt arealoppgåvene på kommuneplankartet er i samsvar med eldre reguleringsplan, bør det presiserast i kommuneplanen kva for eksisterande reguleringsplanar som framleis gjeld. Desse kan enten nemnast eller merkerast på plankartet. Dersom situasjonen er slik at alle eldre reguleringsplanar framleis kan gjelde, kan dette takast inn som ei samla opplysning i tekstdelen av kartet.

Oppheving av eldre planar

Rettsverknaden av kommuneplanvedtak inneber ikkje at eldre reguleringsplanar vert oppheva, men at rettsverknaden av den gamle planen er sett til sides.

Dersom kommunen ønskjer å oppheve eldre reguleringsplanar, bør dette komme klart fram når arealdelen til kommuneplanen skal vedtakast. Slike opplysningar er viktige for å gjere rettsstillinga til kommunen og grunneigarane i dei aktuelle områda så klar og oversiktleg som råd.

Oppheving av eldre reguleringsplanar må følgjast opp etter plan- og bygningslova § 28-1. Denne prosessen kan samordnast i tid med handsaminga av kommuneplanen. Dette emnet er nærare omtala i «Planavdelingen Informerer» nr. 1 1995, sak 2.

Anna rangordning

Etter § 20-6 siste ledd kan kommunestyret, eventuelt departementet, i samband med godkjenninga av ein plan det er reist motsegn mot, bestemme ei anna rangordning mellom eldre og nyare plan og rikspolitiske føresegner enn den som i utgangspunktet er fastlagd i lova. Oppheving medfører ikkje at tidlegare kommuneplan trer i kraft igjen, på tilsvarende måte som reguleringsplan.



6.2. Innløyising og vederlag

Det offentlege kan i utgangspunktet vederlagsfritt bestemme arealbruken ved å fastsetje område som kan utbyggjast, område som ikkje skal utbyggjast og område som skal underleggjast særskilt vern.

Det er visse lovfeste unnatak frå dette hovudprinsippet. Omfanget av vederlags- og innløyisingssplikt for arealdelen av kommuneplanen går fram av § 21 "Innløsning". Omfanget av vederlagsplikt som følgje av reguleringsplan går fram av § 32 "Erstatning for tap ved reguleringsplan og bebyggelsesplan".

Paragraf 21 fastset at dersom det er gått meir enn fire år frå ein eigedom eller større del av ein eigedom i arealdelen av kommuneplanen er blitt lagd ut til offentlig trafikkområde, friområde, fellesområde eller fornyingsområde, og bandlegginga ikkje er følgd opp med reguleringsplan, kan grunneigar/festar krevje vederlag etter skjønn eller straksinnløyising dersom bandlegginga medfører at eigedomen ikkje lenger kan nyttast på rekningsssvarande måte.

Når det aktuelle bandleggingsområdet er regulert innan fire år, vil eventuelt vederlags- og innløyisingssføresegnene i § 32 "Erstatning for tap ved reguleringsplan og bebyggelsesplan" og § 42 "Grunneiers rett til å krevje innløsning" vere rettsgrunnlaget. I praksis inneber dette at vederlag og innløyising som følgje av vedtak om arealdel til kommuneplan berre blir aktuelt i heilt spesielle situasjonar:

- For det første skal det svært mykje til at arealdelen medfører innskrenkingar i råderetten som fører til at eigedomen ikkje lenger kan drivast rekningsssvarande.
- For det andre vil eit krav etter § 21 til vanleg bli møtt med regulering og eventuell oreigning.
- Alternativt kan krav etter § 21 medføre at kommunen vurderer arealbruksspørsmålet på nytt, slik at planen blir endra til eit føremål der vederlag/innløyising ikkje er aktuelt.

Elles gjeld vederlagslova for vederlag ved oreigningsinngrep.

Ny arealplan kan elles hindre gjennomføring av eit planlagt byggjetiltak i samsvar med tidlegare gjeldande arealplan. Dette kan i visse situasjonar føre til eventuelt vederlag for bortkasta prosjekteringskostnader i samband med utarbeiding av byggjeteikningar. Utbyggjar må her i god tru ha utarbeidd desse i tillit til gjeldande plan utan å ha vore orientert om eller hatt kjennskap til det nye planarbeidet. Slikt vederlag kan også komme på tale når ny arealdel vert til hinder for å innrette seg etter ein eldre reguleringsplan/utbyggingsplan.

Rettspraksis går elles ut på at det ikkje vert gjeve vederlag til dekning av slike faktiske kostnader i samband med førebuande planlegging av tiltak. Det er såleis berre utgifter som knyter seg til utarbeidinga av søknad om byggjeløyve som kan falle inn under denne vederlagsordninga.



6.3. Dispensasjon frå vedteken plan

§ 7. Dispensasjon

“Når særlege grunner foreligger, kan kommunen, dersom ikke annet er fastsatt i vedkommende bestemmelse, etter søknad gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i denne lov, vedtekt eller forskrift. Myndigheten til å gjøre vedtak om dispensasjon fra arealdel til kommuneplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan, er med mindre annet er bestemt i vedkommende plan, lagt til det faste utvalget for plansaker etter denne lovs § 9-1. Vilkårene for å dispensere fra planer eller planbestemmelser som nevnt i punktet foran, er de samme som etter første komma i første punktum. Det faste utvalg for plansaker er vidare dispensasjonsmyndighet etter §§ 17-2, 23 og 33 i loven her. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Midlertidig dispensasjon kan gis tidsbestemt eller for ubestemt tid og innebærer at søkeren ved dispensasjonstidens utløp eller ved pålegg uten utgift for kommunen må fjerne eller endre det utførte eller opphøre med midlertidig tillatt bruk eller oppfylle det krav det er gitt utsettelse med, og hvis det kreves, gjenopprette den tidligere tilstand. Dispensasjon kan gjøres betinget av erklæring der også eier (fester) for sin del aksepterer disse forpliktelser. Erklæringen kan kreves tinglyst. Den er bindende for panthavere og andre rettighetshavere i eiendommen uten hensyn til når retten er stiftet og uten hensyn til om erklæringen er tinglyst.

Før det gjøres vedtak, skal naboer og gjenboere varsles på den måten som nevnt i § 94 nr. 3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter § 93 eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Ved dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, reguleringsplan, bebyggelsesplan eller fra denne lovs §§ 17-2 og 23, skal fylkeskommunen og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, være gitt høve til å uttale seg før dispensasjon gis.”

Paragraf 7 gjev det faste utvalet for plansaker heimel til å dispensere frå planen. Det kan ikkje gjevast dispensasjon utan at det ligg føre særlege grunnar. Dette inneber at ingen har krav på dispensasjon.

Godkjend plan inneber at arealbruken er vurdert gjennom ein omfattande avgjerdsprosess der dei ulike interessene har hatt høve til å delta. Det skal difor ikkje vere enkelt å fråvike arealdelen av kommuneplanen gjennom dispensasjon. Ein dispensasjon frå godkjend plan inneber at eit avvik frå planen er godkjent utan at sjølve planen dermed er blitt endra. Dispensasjon vil såleis vere mest aktuelt ved mellombels og tidsbestemte unnatak, men kan også gjevast ved varige unnatak der det likevel ikkje vert rekna som ønskjeleg å endre sjølve planen.

Vesentlege planføresetnader må ikkje fråvikast ved bruk av dispensasjon. I slike tilfelle bør det i tilfelle reisast framlegg om endring av planen.

Vurdering av særskilde grunnar

Uttrykket "særlege grunner" må sjåast i høve til dei offentlege omsyna som skal varetaksast gjennom planlegginga. Dersom tiltaket utan vidare strir mot desse omsyna, ligg ikkje særskilde grunnar føre, og det er ikkje høve til å gje dispensasjon.

Dersom ei overvekt av omsyn talar for dispensasjon, vil lovkravet til særskilde grunnar vere oppfylt, og det faste utvalet for plansaker må då etter skjønns vurdere om dispensasjon bør gjevast. Om "særlege grunner" sjå elles "Planavdelingen informerer".

Vedtaket om dispensasjon skal grunngevast. Det faste utvalet for plansaker må i kvart enkelt tilfelle føreta ei konkret og reell vurdering av alle relevante tilhøve. I vurderinga er det viktig å leggje vekt på kva det aktuelle området er utlagt til i planen, og kva grunngevinga for dette er. Det bør t.d. visast stor varsemnd med å dispensere i område som har fått eit spesielt vern. Det same gjeld område som er disponerte til spesielle føremål der andre styresmakter sine interesser er varetakne eller på annan måte er sikra for ein spesiell bruk.



Som nemnt tidlegare i kapittel 3 kan kommunestyret i samband med kvar enkelt plan klargjere kva omsyn som blir varetakne i planen, og dette vil ha innverknad på vurderinga av om det ligg føre "særlege grunner" for å dispensere. Vurderinga av særskilde grunnar må elles alltid gjerast konkret, og det kan ikkje trekkjast opp generelle retningslinjer for når vilkåra etter lova er oppfylte og ikkje. For dei sakene der lovkravet om særskilde grunnar er oppfylt, kan kommunane likevel gå lengre i å trekkje opp eigne retningslinjer ut frå lokalpolitiske forhold for den skjønsmessige vurderinga av om dispensasjon skal/bør gjevast, jf. omgrepet "kan" som er brukt i lova.

Sakshandsaming

Naboar skal varslast om spørsmålet om dispensasjon før det faste utvalet handsamar dispensasjonssaka.

Fylkeskommunen og sektorstyresmakter for saksområde som spørsmålet vedrører direkte, skal ha høve til å uttale seg.

Kommunen må vurdere kven saka vedgår og kven som er aktuelle høyringsinstansar. Ein gjennomgang av aktuelle innspel til planen og sakshandsaminga av planen kan gje haldepunkt for å vurdere kva for interesser som blir påverka. Det kan til eksempel vere fagstyresmakter som har stilt krav til sakshandsaminga ved slutthandsaming av arealdelen. Desse vil vere naturlege høyringspartar saman med andre aktuelle interessentar i området.

Sektorstyresmaktene, fylkeskommunane og kommunane bør prøve å finne praktiske og føreseielege rutinar for korleis og når sektorstyresmaktene og fylkeskommunane skal ha slike saker til handsaming.

Dersom statlege eller fylkeskommunale etatar går imot dispensasjon, bør det faste utvalet for plansaker ikkje gje dispensasjon. Som oftast er det då ikkje grunn til å tru at det ligg føre særskilde grunnar. Det vert elles vist til rundskriv T-5/84 om forholdet mellom dispensasjon og mindre vesentleg endring av reguleringsplanen.

Klagerett for statleg fagorgan og fylkeskommunen

Dei kommunale bygningsstyresmaktene er ikkje fråtekne vedtaksfullmakt ved at eit statleg eller fylkeskommunalt styringsorgan går imot at dispensasjon blir gjeve (som tilfellet er ved motsegn mot planforslag). Kommunale organ kan difor gjeve vedtak i strid med statlege fagorgan eller fylkeskommunale interesser der desse er varetakne i bindande arealplanar.

Lova gjev likevel offentlege organ utvida klagerett. Paragraf 15 "Forholdet til forvaltningsloven og klage" gjev statlege etatar og fylkeskommunen høve til å påklage vedtak om dispensasjon. Miljøverndepartementet (fylkesmannen) vil då kunne etter- og overprøve kor gyldig og haldbart eit dispensasjonsvedtak er når det strir mot sektorstyresmaktene eller fylkeskommunen sine interesser.

Når statlege sektororgan eller fylkeskommunen har gjeve si fråsegn og hatt merknader, har dei òg krav på tilbakemelding om vedtaket slik at dei eventuelt kan nytte klageretten.

Endring av dispensasjonskompetanse

Lovreglane om dispensasjon og høve til dispensasjon kan ikkje opphevast i planvedtak.

Det kan derimot fastsetjast at fullmakt til å dispensere frå planen vert lagd til eit anna organ enn det faste utvalet for plansaker. Dette må gjerast av kommunestyret i planvedtaket, eller av Miljøverndepartementet i samband med godkjenning av ein plan det er reist motsegn mot. Dispensasjonskompetansen kan t.d. leggjast til formannskapet eller kommuneplanutvalet, eller til kommunestyret sjølv når kommunestyret finn at lokale omsyn talar for at dispensasjonar skal vurderast og avgjerast av eit høgare kommunalt styringsorgan.

Miljøverndepartementet vedtok i eitt tilfelle å legge mellombels avgjerdsfullmakt i dispensasjonsaker til fylkesmannen i påvente av at grensa mellom byggjeområde og landbruksområde vart endeleg avklara.



6.4. Etterprøving av planvedtak etter kommunelova

Kommunelova (K) § 59 gjev Miljøverndepartementet kompetanse til å kontrollere at kommunale planvedtak oppfyller lovkrava. Fullmakt til slik kontroll er delegert til fylkesmannen ved rundskriv H-25/92 av 1. juni 1993.

Kontrollen skal omfatte ei undersøking av om sakshandsamingsreglane blei følgde, dvs. om kommunen hadde prosessuell kompetanse til å treffe avgjerda. Vidare går kontrollen ut på å vurdere om det var heimel i gjeldande rettsreglar eller vedtak i medhald av rettsreglar, dvs. om kommunen hadde materiell kompetanse. Det skal også kontrollerast at organet hadde fullmakt til å treffe avgjerda, dvs. personell kompetanse.

Ein feil treng ikkje medføre at avgjerda er ugyldig. Ein sakshandsamingsfeil medfører ikkje at ei avgjerd er ugyldig med mindre det er sannsynleg at feilen kan ha hatt avgjerande innverknad på innhaldet i avgjerda. Sjølv då kan avgjerda bli ståande som gyldig, t.d. dersom det ville vere til skade for den som avgjerda rettar seg mot om ho vart kjend ugyldig.

Avgjerder som ikkje har heimel i rettsreglar eller vedtak i medhald av rettsreglar, skal derimot som hovudregel kjennast ugyldige.

Mangel på personell kompetanse medfører i utgangspunktet heller ikkje at avgjerda er ugyldig med mindre feilen kan ha verka bestemmande for innhaldet. Eit unnatak er her vedtak gjort av eit organ som aldri har kompetanse til å ta slike avgjerder og som heller ikkje er overordna det kompetente organet. Slike vedtak må utan vidare sjåast på som ugyldige. Eit eksempel her er at bygningssjefen gjer dispensasjonsvedtak utan at det er gjeve delegasjon. Er det derimot kommunestyret som gjer eit slik vedtak, vil ikkje dette nødvendigvis vere ugyldig sjølv om denne kompetansen etter lova ligg hos det faste utvalet for plansaker.

Om kommunale vedtak er lovlege, kan prøvast dersom tre eller fleire medlemmer av kommunestyret legg saka fram for fylkesmannen. Fylkesmannen kan også av eige tiltak vurdere dette,

men førearbeida til kommunelova presiserer at denne retten ikkje skal brukast til å gjeninnføre ein tilnærma automatisk legalitetskontroll. Rundskriv H 25/92 gjev nærare retningsliner om når denne retten bør nyttast.

6.5. Delegasjon av fullmakt som er lagd til det faste utvalet for plansaker

Etter plan- og bygningslova § 9-1 første punktum er det kommunestyret som har ansvaret for og leiinga av kommuneplanlegginga og arbeidet med reguleringsplanar. Kommunestyret har fullmakt til å vedta kommuneplanar og reguleringsplanar, og denne fullmakta kan ikkje delegerast.

I § 9-1 andre punktum er det bestemt at alle kommunar skal ha eit fast utval for plansaker. Dette utvalet har i utgangspunktet ansvaret for utarbeiding av planar, kunngjering, underretning til partar og involverte, opplegg for medverknad, utlegging til offentleg ettersyn og samarbeid med andre instansar.

I føresegnen der berre uttrykket «det faste utvalg» er brukt, t.d. § 7 første ledd, kan fullmakt delegerast til andre kommunale organ etter reglane i kommunelova.

I dei føresegnene der tildeling av fullmakt til anna organ ikkje skal skje, brukar plan- og bygningslova uttrykket «det faste utvalget selv». Dette uttrykket er brukt i §§ 27-2, 28-2, 30 og 33, og fullmakt som er heimla i desse føresegnene kan følgeleg ikkje tildelast andre kommunale organ.

Etter plan- og bygningslovsystemet er det det faste utvalet sjølv som eventuelt må føreta delegasjon. Kommunestyret kan ikkje på eiga hand tildele andre kommunale organ den fullmakt som lova har lagd til det faste utvalet for plansaker. På den andre sida følgjer det av kommunelova at det er kommunestyret som skal fastsetje oppgåvene til dei faste utvala og kommunedelsutvala. Det vil seie at andre kommunale organ berre kan få tildelt fullmakt som etter plan- og bygningslova ligg i det faste utvalet dersom både kommunestyret og det faste utvalet ønskjer dette.



Verken det faste utvalet sjølv eller kommunestyret har kompetanse til å overføre fullmakt som i plan- og bygningslova er lagd til det faste utvalet til eit anna kommunalt organ, altså slik at det faste utvalet misser sin kompetanse.

Det er viktig å vere klar over at eventuelle klager i saker der det faste utvalet har delegert si fullmakt til eit anna kommunalt organ, må gå via det faste utvalet for plansaker før oversending til klageorgan.

Fullmakt til å ta avgjerder etter byggjesaksdelen i lova er ikkje lagd spesifikt til det faste utvalet for plansaker. I slike saker er det opp til kommunen sjølv å bestemme kva for eit organ i kommunen som skal ha fullmakt.

6.6. Innkalling av arealdelen i kommuneplanen på grunnlag av nasjonale interesser

Miljøverndepartementet kan med heimel i plan- og bygningslova § 20-5 sjuande ledd føreta endringar i planen sjølv om det ikkje ligg føre motsegn. Om dette er aktuelt, vil til vanleg bli vurdert i samband med at planen etter vedtak i kommunestyret blir send departementet til orientering. Før eventuelle endringar kan gjerast, må kommunestyret få høve til å uttale seg. Kommunen må vere underretta om eventuelle endringar innan 3 månader etter at departementet har motteke planen.

Generelt om grunnlaget for innkalling:

Denne retten til å innkalle planar blir ikkje nytta ofte. Det må vere omsynet til heilt sentrale nasjonale interesser nedfelt i rikspolitiske retningsliner, stortingsmeldingar m.m. som ligg til grunn for vurderinga. I samband med Regjeringa si oppfølging av St.meld. nr. 29 (1996-97) "Regional planlegging og arealpolitikk" og Stortinget si handsaming av denne, jf. Innst. S.nr. 219 (1996-97) har departementet innkalla planar som kjem i konflikt med nasjonal jordvernpolitikk, kjøpesenterstopp og omsynet til landskap av nasjonal og internasjonal verdi.

I praksis kan innkalling vere aktuelt i tilfelle der ny nasjonal politikk er vedteken etter at den lokale planprosessen er avslutta, slik at regionale styresmakter på høyringstidspunktet ikkje hadde tilstrekkeleg politisk grunnlag for å fremje motsegn.



7

Framstilling av arealdelen av kommuneplanen

Dette kapitlet handlar om utarbeiding, krav til innhald og presentasjon av arealdelen av kommuneplanen, medrekna kommunedelplan.

7.1. Omgrep

Basiskart blir brukt som nemning på det kartgrunnlaget som vert nytta til presentasjon av arealdelen av kommuneplanen eller kommunedelplanen. Basiskartet skal sikre at stadfestinga av planinnhaldet blir tilfredsstillande identifisert.

Plankart blir brukt som nemning på presentasjon av arealdelen av kommuneplanen eller kommuneplan på basiskart. Plankartet omfattar alle utgåver av planane, frå det første framlegget som føreligg, gjennom ulike høyringsutkast og fram til endeleg godkjend (eigengodkjend/stadfesta) plan.

Godkjent plankart blir brukt som nemning på kartet som inneheld presentasjon av den endeleg godkjende (eigengodkjende/stadfesta) utgåva av arealdelen av kommuneplanen eller kommunedelplanen. Det godkjende (eigengodkjende/stadfesta) plankartet er det rettslege dokumentet i høve til plan- og bygningslova, og dette skal liggje føre i 4 like eksemplar, med påteikning om kven som har godkjent det.

Plantema blir brukt som nemning for all kartfesta informasjon i plankartet utover basiskartet.

7.2. Utarbeiding av plankart

Analog / digital planlegging

Tidlegare blei kommuneplankart ofte framstilte analogt på grunnlag av manus for kvar einiskild arealbrukskategori der føremålet var å etablere trykkjeplater for dei ulike fargane m.m. som planen skulle innehalde. Denne prosessen blei så erstatta av digital framstilling, dvs. at plantema blei konstruert digitalt, men framleis med hovudvekt på trykking av plankartet. Fordelen med overgang til digital konstruksjon var at det ved seinare rullering av planen ikkje var nødvendig med ein komplett nykonstruksjon, men berre endringar av tidlegare datagrunnlag. Det svake punktet var at den digitale basen berre inneheldt opplysningar om korleis planen skulle presentrast (fargar, linetypar m.m.). I dei seinare åra er det etablert ein standard for koding av plandata som er baserte på dei ulike arealbrukskategoriane i plan- og bygningslova. Dette inneber at digitale plantema kan knytast både til presentasjonsopplysningar for trykking, og kan integrerast i eit geografisk informasjonssystem.



SOSI-standarden

SOSI står for Samordna Opplegg for Stadfesta Informasjon, og er eit strukturert sett av standardar for informasjon som vedkjem objekt eller fenomen som er direkte eller indirekte stadfeste. Standardane inneheld mellom anna definisjonar og omtale av typiske kartdata, og spesifiserer metodar for overføring av slike data i digital / elektronisk form mellom ulike brukarar, system og geografiske område.

SOSI versjon 3.0 er pr. oktober 1998 den siste gjeldande utgåva. SOSI-standarden kan ein få ved å vende seg til SOSI-sekretariatet i Statens kartverk.

Data som skal registrerast, må ha ein eller fleire (multiple) temakodar. Temakodane er til vanleg numeriske kodar. Ei grenseline er koda som eigedomsgrense, ei anna kan t.d. også vere kommunegrense. Sjølv flata som vert avgrensa får dessutan opplysningar om kva liner som avgrensar flata og kva eigenskapar flata har, t.d. gnr./bnr. Ved å utvikle eit bestemt kodesett, er det i røynda også føreteke ei strukturering av data. Statens kartverk har gjennomført eit omfattande standardiseringsarbeid m.o.t. bruk av temakodar for å sikre at ulike miljø skal kunne utveksle data. Utarbeiding av standardane er utført i samarbeid med dei aktuelle fagmiljøa.

Omtalen av plandata er teken inn i SOSI i kap. Plantema. Omtalen inneheld kodar for dei ulike linene (LTEMA) som førekjem i arealdelen av kommuneplanen (avgrensing av arealbrukskategoriar, bandlegging m.m.) og viktige ledd i kommunikasjonssystemet (vegar, jernbane m.m.). For arealbruksflatene (FTEMA) er det oppgjeve kodeseriar for arealbrukskategoriar, restriksjonar, grad av utnytting m.m. Som ledd i arbeidet med revisjon av rettleiinga, er departementet og SOSI plandatagruppe samde om enkelte endringar som gjeld nemningar og kodar i SOSI versjon 3.0. Rettleiinga si norm for fargar og symbol omfattar desse endringane, og dei vil bli innarbeidde i den neste revisjonen av SOSI.

Kartgrunnlag

Kommunen skal sjå til at det blir utarbeidd kartgrunnlag for dei planføremåla som er omhandla i plan- og bygningslova, jf. plan- og bygningslova sine tekniske forskrifter § 2-1 Kartverk. Departementet vil med det aller første gje ut ei eiga rettleiing til forskriftene. Kommunane kan basere kartgrunnlaget på kartlegging i eigen regi eller kartgrunnlag frå Statens kartverk.

For fastlegging av arealbruksgrenser m.m. bør det mest nøyaktige kartgrunnlaget nyttast uavhengig av kva målestokk planen skal presenterast i.

Eit analogt kartgrunnlag vil vere kommunen sitt tekniske kartverk i målestokk 1:500 - 1:2000 eller Statens kartverk sine kartseriar Økonomisk kartverk i målestokk 1:5000 - 1:10.000 og Topografisk hovedkartserie Norge 1:50.000. I unnatakstilfelle kan det vere aktuelt å nytte Kartverket si hamnekartserie (1:7.500 - 25.000) eller hovudkartserien for kysten (1:50.000).

Miljøverndepartementet tilrår kommunane å gå over til digital kartforvaltning, og at kommunane sine kartverk blir forvalta i samarbeid mellom kommunane, Statens kartverk og andre større geodatabrukarar, helst basert på Geovekstavtalen. Det digitale kartgrunnlaget bør følgje SOSI-standarden sine spesifikasjonar for Felles KartdataBase (FKB) i samsvar med detaljeringsstandardane FKB-A, B, C og D alt etter utbyggingstettleiken i dei ulike område av kommunane. Arealdelen av kommuneplanen vil i seg sjølv normalt krevje kartlegging berre etter FKB-C eller D standard.

Temagrunnlag

I tillegg til kartgrunnlaget kan det vere behov for å hente grunnlaget for arealbruksgrenser m.m. også frå andre opplysningskjelder, t.d. eigedomstilhøve, naturvernområde, kulturminne m.m. Mange av desse registreringane vil etter kvart liggje føre komplett i digital form, t.d. digitalt eigedomskart (DEK) og digitalt vegnett (VBASE).



Arealis

I løpet av 1998 vil alle fylke vere i gang med etablering av «Arealis», som er nemninga for fylkesvise arealinformasjonssystem. Etablering av ein felles database er i gang i kvart fylke, med geografisk informasjon om natur, landbruk, kultur, rekreasjon, landskap, beredskap, kyst, forureining m.m.

Målgruppa for arbeidet er kommunal planlegging, og føremålet er at arealinformasjon skal bli lettare tilgjengeleg tidleg i planprosessen for dermed å oppnå ei raskare planlegging og handsaming og færre motsegner.

Arealis er eit samarbeidsprosjekt mellom fylkesmann, fylkeskommune, etatar på fylkesnivå og samarbeidande kommunar. Statens kartverk er ansvarleg for drifta av databasen, og spørsmål om kva datasett og geografiske område som ligg inne i basen, kan rettast til fylkeskartkontoret.

Planar som del av eit kommunalt forvaltningssystem

Mange kommunar har etablert digitale kartforvaltningssystem eller GIS-løysingar (Geografisk Informasjons System). Desse er som regel baserte på kommunedekkjande fagdatabasar der t.d. eigedomskart, vegnett, bygningar, terrengform, vassdrag, kulturminne, naturvernområde m.m. utgjer separate basar. Desse databasane vert jamleg ajourførte, og medverkar både til digitaliseringsgrunnlag for arealbruksgrenser og kommunikasjonslinjer, digitalt basiskart for presentasjon og til ulike temakart og analysar i samband med rullering av kommuneplanen. Ved digital produksjon av arealdelen av kommuneplanen og kommunedelplanar kan plantema frå godkjende plankart hentast inn i ein eigen fagdatabase for oversiktsplanar, og denne vil då til kvar tid innehalde gjeldande arealbruk / restriksjonar o.l. Når arealdelen av kommuneplanen skal rullerast eller det eventuelt skal utarbeidast kommunedelplan, vil eit uttrekk frå planbasen gje det digitale basisgrunnlaget for nye vurderingar eller auka detaljering. Dette sikrar gjenbruk av data og forenkler arbeidet med rullering vesentleg.

Ved meir omfattande GIS-løysingar som er knytte opp mot sakssystema vert kommuneplaninnhaldet gjort tilgjengeleg hos kvar einskild sakshandsamar, og kan nyttast direkte som tekst eller kartutsknitt i dokument og innstillingar til politiske utval.

7.3. Innhaldet i plankartet

Rettsverknad

For alle plantypene i plan- og bygningslova gjeld at det berre er kartfesta informasjon, med eventuelle tilhøyrande føresegner, som kan få rettsverknad. For arealdelen av kommuneplanen og kommunedelplanane må arealbrukskategoriar og føresegner vere innanfor ramma av plan- og bygningslova § 20-4. All annan kartinformasjon og tekst er berre rettleiande. For å sikre at rettsverknaden i plankartet er klar og lettfatteleg, må informasjon i form av registreringar, tema m.m. ikkje takast inn i sjølve plankartet, men visast med eigne illustrasjonar.

Plankartet med eventuelle føresegner er rettsleg bindande når det er godkjent med endeleg verknad. Dersom det blir gjort endringar i arealbruk o.l. på plankartet etter offentleg ettersyn, må planen leggast ut og sendast dei involverte på nytt før endeleg vedtak. Ved eventuelle mindre justeringar (arrondering av arealbruksgrenser o.l.) er det tilstrekkeleg å avklare desse endringane med dei offentlege og private organ og privatpersonar som saka vedkjem.

Godkjent plankart skal liggje føre som analogt dokument, utferda i 4 like eksemplar, med påteikning om kven som har godkjent kartet. Kopi av godkjent plankart skal gje identisk informasjon med originalen, også same symbol og fargebruk. Kopien kan vere analog, som originalen, eller ei digitalt lagra plottefil som kan reproduserast. Det er berre originalen av plankartet som er rettsgyldig, ikkje digitalt lagra data.

Ved digital produksjon av plankart er dette sett saman av både digitalt basiskart og digitale plantema. Dei digitale plantema i godkjende plankart bør lagrast som ei eiga datafil i SOSI-format, slik at data kan eksporterast separat til t.d. andre instansar, eller importerast til eit geografisk informasjonssystem.



Målestokk

Arealdelen av kommuneplanen skal vere ein oversiktsplan og ikkje ein detaljplan. Ved utteikning og presentasjon av planen må målestokken vere liten nok til at det gjev ei god og heilskapleg oversikt over arealbruken, men samstundes stor nok til at han dekkjer behovet for presis stadfesting av plantema. Presentasjonsmålestokk for plankartet bør til vanleg vere 1:20 000 eller 1:50 000. For store kommunar med einsarta arealbruk og enkle forhold kan unntaksvis 1:100 000 eller 1:250 000 brukast. I dei tilfella der ein oversiktleg målestokk ikkje gjev tilstrekkeleg detaljering av arealbrukskategoriane, bør byggjeområda visast på utsnitt i målestokk 1:5000 eller 1:10 000.

Kommunedelplanen er også ein oversiktsplan, men omfattar ein avgrensa del av kommunen. Det er ei utdjuping av arealdelen av kommuneplanen og er gjerne løysingsorientert for å gje meir detaljerte føringar for arealbruken, hovudvegtrasear m.m. Presentasjonsmålestokk for kommunedelplan i byggjeområde bør til vanleg vere 1:5 000 eller 1:10 000. For store område med einsarta arealbruk og enkle forhold kan unntaksvis 1:20 000 eller 1:50 000 brukast.

Ved val av målestokk må det òg takast omsyn til at plankartet skal kunne produserast i eit stort opplag, og såleis bør haldast innanfor maksimalt prenteformat (til vanleg 70 x 100 cm).

Kartgrunnlag for presentasjon

Når analogt kartgrunnlag skal brukast, har det vore vanleg å nytte grunnkart med standard kartinnhald som basiskart for planpresentasjon, t.d. økonomisk kartverk. Dei analoge teknikkane gjer at plankartet då lett blir overlest med informasjon og dermed vanskelegare å tyde.

Miljøverndepartementet tilrår at arealdelen av kommuneplanen blir framstilt med digitalt verktøy. Der det i dag ikkje ligg føre digitalt kartgrunnlag, vil kommunen kunne bruke økonomisk kartverk i rasterform. Men rasterkartet er vanskelegare å forenkla for å gjere det lettare leseleg.

For arealdelen av kommuneplanen kan det vere føremålstenleg å nytte kartverket sine N50 eller N250 kartdata som grunnlag for basiskart i målestokk 1:50 000 og mindre.

Ved bruk av digitalt kartgrunnlag bør det alltid utformast eit basiskart der innhaldet er tilpassa planen og planen sin målestokk. Forhold som har innverknad på korleis planen blir forstått, skal takast med. Forhold som ikkje er relevante i høve til planen og som kan verke forstyrrende for forståinga av planen, skal ikkje takast med. Basiskartet bør visast berre med gråtone og utan fylte flater (bygningar, vassflater m.m. berre med omriss). Høgdeinformasjonen bør vere tilpassa slik at det blir enkelt å tyde plankartet. For plankart i målestokk 1:20 000 vil 20 meter ofte vere ein tenleg distanse. Kotar kan elles sløyfast heilt når desse hindrar ei god forståing av plantema. Skuggelegging av terrengformer bør utelatast når det svekkjer tydinga av fargenyansane i plantema.

Alle stadnamn som inngår i den verbale delen av kommuneplanen og i eventuelle føresegner, må vere tydeleg oppgjevne på plankartet. Dessutan er eit godt utval av stadnamn viktig for forståinga av plankartet. Stadnamn skal skrivast i samsvar med vedteken skrivemåte, og skal vere godt leselege.

Basiskartet skal vere ajourført så langt dette er nødvendig for at planen skal bli forsvarleg forstått. Det er særleg viktig at nye vegar og ny utbygging er ajourførte. For arealdelen av kommuneplanen kan det bli lagt større vekt på at basiskartet inneheld oppdatert situasjon enn at ajourhaldstema er nøyaktige og presise.

Fargar

Plantema i plankartet skal presenterast i fargar. Fargane må vere transparente, slik at dei ikkje skjuler informasjonen i basiskartet.

All arealbruk for sjø og vassdrag skal visast med blå farge på plankartet. Sjøområde som skal fyllast opp skal visast med den framtidige arealbruksfargen.



Tekstinformasjon

Føresegner til arealdelen kan leggjast inn på plankartet for å få samanheng mellom plan og tekst. Det må i så fall gå klart fram kva som er rettskraftige føresegner og kva som er rettesnorer.

Teiknforklaring

Teiknforklaringa skal plasserast slik at det er synleg når plankartet vert bretta ned til A4-format. Dei fargane og streksymbola som vert nytta på plankartet, skal visast på teiknforklaringa, og koordinatsystem, målestokk og nordpil må også oppgjevast. Koordinatrutenett kan sløyfast, men rutenettsmerke og koordinatverdiar må alltid stå i kartramma. Det bør ikkje nyttast avvikande nordretning.

Når plankartet er godkjent med endeleg verknad, skal dette påførast teiknforklaringa. Dette er nødvendig for plankartet sin rettslege funksjon.

7.4. Produksjonsmetodar for presentasjon av plankart

For arealdelen av kommuneplanar og kommunedelplanar er det som regel behov for så pass mange eksemplar, både under offentleg utlegging og etter godkjenning, at fleirfargetrykk er einaste alternativet. Før dei digitale systema kom på marknaden, var det aktuelt berre med analog planframstilling. Dette innebar at det med manus som grunnlag vart laga folie for gjennomlysing av kvar farge som skulle presenterast, samt eigen folie for ramme, tekst og teiknforklaring. I tillegg måtte det lagast filmar av analogt grunnkart som dekte planområdet. Desse foliane var grunnlag for produksjon av trykkjeplater. Etter kvart som digitale programsystem blei tekne i bruk, blei ein kombinasjon av analog og digital produksjonsløype nytta. Det vart då etablert eit digitalt planinnhald for produksjon av dei ulike fargefoliane, og desse blei kombinerte med filmar av analogt grunnkart for produksjon av trykkjeplater.

Med dagens tilgang på digitalt grunnkart og eigedomskart er fulldigital produksjon det mest aktuelle. Dette inneber at dei digitale plantema blir kompletterte med tekst og tittelfelt, og at det blir definert teiknereglar for omtale av dei ulike linetypane, fargefylling m.m. Under planutarbeidelinga kan plankartet eller utsnitt av dette plottast på fargeplottar i ønskt målestokk.

Ved mangfaldiggjering for offentleg utlegging eller ved godkjenning av plankart er det behov for eit større opplag enn det er praktisk å produsere på ein fargeplottar. Fleire av dei aktuelle datasytema kan generere Postscript-filer som kan sendast direkte til fargelaserkopieringsmaskin eller til programsystemet ved eit prenteverk. Ved prenting oppstår det gjerne behov for grafisk redigering, tilpassingar av fargar for transparent flatefylling, og redigeringar av tekst med prenteverket sitt tekstfontbibliotek. Programvara som blir brukt til dette, tek ikkje vare på dei geografiske koordinatane, og må difor ikkje nyttast til retting i basiskart eller plantema. Når prenteverket har føreteke nødvendig redigering og fargeseperering, blir dei trykkjeklare filmene produserte. Dette er som regel ein film for kvar av fargane cyan, magenta, yellow og black, og i enkelte tilfelle også eigen film for gråtonar. Planen blir deretter trykt i ønskt opplag på ein firefarga trykkjemasin. Etterkvart som fleire kommunar tek i bruk Internett som informasjonsmedium, vil truleg behovet for mangfaldiggjering bli redusert slik at produksjonen kan forenklast ved berre fargekopiering eller fargeplott.



7.5. Fargar og symbol i arealdelen av kommuneplanen

Departementet gjev i det følgjande ein norm for fargar og symbolbruk som til vanleg bør nyttast for all framstilling av plankart til arealdelen av kommuneplanar og kommunedelplanar.

Fargeblandingssystem

Det finst mange fargeblandingssystem som kan brukast på plankart. I den etterfølgjande norma for liner, fargar og symbol er det teke utgangspunkt i det mykje brukte CMYK-systemet. I tillegg er det oppgjeve tilsvarande fargenemning i RGB og PMS-systema.

CMYK står for Cyan (blå), Magenta (raud), Yellow (gul), Black (svart), og er eit digitalt fargesystem for å blande (beskrive) fargar for data-program, fargeplottar, trykkjeripresse osv. for å

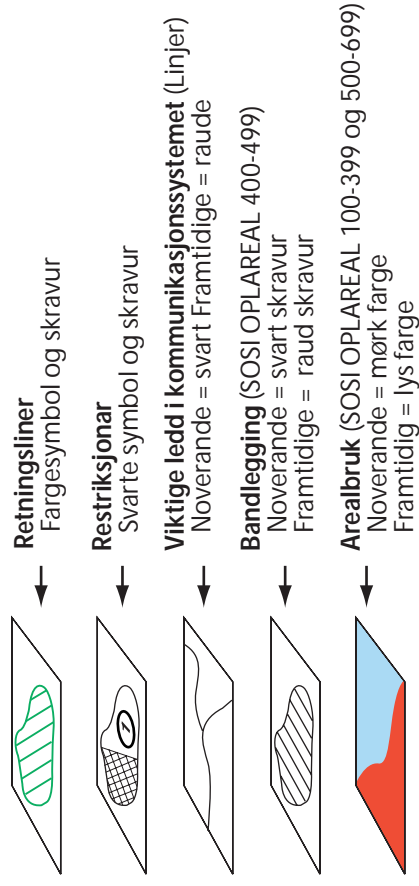
oppnå dei ønskete fargenyansane. Ved trykking trengst det 4 filmar som inneheld berre gråtonar for å fastsetje fargemettinga for vedkomande farge.


RGB står for Red (raud), Green (grøn), Blue (blå), og er eit digitalt fargesystem som er basert på ulike blandingsforhold mellom dei tre primærfargane.

PMS står for Pantone Matching System og er eit fargesystem der kvar fargenyanse har si eiga nemning, og ikkje som i RGB og CMYK der blandingsforholdet vert oppgjeve. Systemet omfattar fleire media som trykkfilmar, skjærefoliar og tusjpenner.

Norm for fargar, liner og symbol i arealdelen av kommuneplanen

NORM FOR FRAMSTILLING AV AREALDEL TIL KOMMUNEPLAN - LINJESYMBOL



| AREALGRENSER | SOSI LTEMA | STREK- BREIDD (mm) | STIPLING (mm) | | SYMBOL | MERKNAD |
|-------------------------------|---------------|--------------------------|------------------|--------|-----------|---|
| | | | Lengde | Mellom | | |
| Avgrensing av planen | 1101 | 1,0 | 5,0 | 2,0 | — — — — — | Line skal følgje eksakt planavgrensing (=ytre områdegrense LTEMA 1102), slik:  |
| Grense for arealbruksområde | 1102 | 0,18 | | | — — — — — | |
| Grense for bandleggingsområde | 1103 | 0,18 | 1,0 | 1,0 | — — — — — | |
| Grense for restriksjonsområde | 1104 | 0,18 | 2,0 | 1,0 | — — — — — | |
| Grense for retningslineområde | 1110 | 0,18 | 2,5 | 0,5 | — — — — — | |













































NORM FOR FRAMSTILLING AV AREALDEL TIL KOMMUNEPLAN - LINJESYMBOL

| VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONS-SYSTEMET | SOSI LTEMA | SYMBOLBESKRIVING | | | | | | | | | | NOVERANDE (SOSI AREALST=1) FARGE: CMYK 0-0-0-100 / RGB 0-0-0 / PMS E 325-1 | | | FRAMTIDIG (SOSI AREALST=2) FARGE: CMYK 0-100-100-0 / RGB 255-0-0 / PMS E 73-1 | | |
|--|------------|-------------------|------------|-----------|-----------|----------------|-----------|-----------|------------------|---------------------|--------------------|---|---------------------|-------------------|--|--|--|
| | | STREK-BREIDD (mm) | LENGD (mm) | | | MELLOMROM (mm) | | | Tunnel VERTNIV=1 | På bakken VERTNIV=2 | Bru m.m. VERTNIV=3 | Tunnel VERTNIV=1 | På bakken VERTNIV=2 | Bru mv. VERTNIV=3 | | | |
| | | | VERTNIV=1 | VERTNIV=2 | VERTNIV=3 | VERTNIV=1 | VERTNIV=2 | VERTNIV=3 | | | | | | | | | |
| Vegnett | (1120)* | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hovudveg | 1122 | 1,5 | 5,5 | 8,2 | 3,5 | 2,8 | | | | | | | | | | | |
| Samleveg | 1124 | 1,0 | 3,5 | 5,2 | 1,6 | 1,3 | | | | | | | | | | | |
| Tilkomstveg | 1125 | 0,6 | 1,6 | 2,4 | 0,8 | 0,7 | | | | | | | | | | | |
| Gang-/sykkelveg | 1130 | 1,2 | 1,2 | 2,0 | 1,5 | 1,2 | | | | | | | | | | | |
| Sykkelveg | 1131 | 1,1 | 1,1 | 2,0 | 1,1 | 0,9 | | | | | | | | | | | |
| Gangveg | 1132 | 1,0 | 1,0 | 2,0 | 1,5 | 1,2 | | | | | | | | | | | |
| Turvegnett | (1140)* | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hovudturveg | 1141 | 1,2 | 1,0 | 3,0 | 1,0 | 1,8 | | | | | | | | | | | |
| Lokal-turveg | 1142 | 1,0 | 1,0 | 3,0 | 1,0 | 1,8 | | | | | | | | | | | |
| Jarnbane | 1151 | 1,0 | 3,5 | | 1,6 | 1,3 | | | | | | | | | | | |
| Sporveg | 1152 | 0,6 | 1,6 | 2,4 | 0,8 | 0,7 | | | | | | | | | | | |
| Skippslei | 1161 | 1,0 | | 2,5 | | 1,2 | | | | | | | | | | | |
| Småbåtlei | 1162 | 0,8 | 1,5 | | | 1,0 | | | | | | | | | | | |

*) Kodar i () vert brukte ved generalisering.



NORM FOR FRAMSTILLING AV AREALDEL TIL KOMMUNEPLAN - FARGE OG SKRAVUR

| AREALBRUK | SOSI (FTEMA 1102) OPLAREAL | NOVERANDE (SOSI AREALST = 1) | | | | FRAMTIDIG (SOSI AREALST = 2) | | | |
|---|-------------------------------------|------------------------------|-------------|---------|---|------------------------------|-------------|---------|---|
| | | CMYK | RGB | PMS | Eksempel | CMYK | RGB | PMS | Eksempel |
| BYGGJEOMRÅDE (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 1) | (100)* | 10-30-100-0 | 229-178-0 | E 9-1 |  | 10-15-75-0 | 229-216-63 | E 9-5 |  |
| Bymessig utbygging | 101 | 0-15-75-10 | 229-195-57 | E 6-3 |  | 0-10-50-5 | 242-218-121 | E 6-5 |  |
| Tettstadutbygging | 102 | 0-10-100-0 | 255-229-0 | E 5-4 |  | 0-5-50-0 | 255-242-127 | E 5-6 |  |
| Bustadområde (frittliggjande, konsentrert, blokker) | 110 | 0-0-100-0 | 255-229-0 | E 1-3 |  | 0-0-40-0 | 255-255-153 | E 1-7 |  |
| Senterområde (hovudsenter, lokalsenter) | 120 | 30-60-70-10 | 160-91-68 | E 65-5 |  | 30-45-50-5 | 169-133-121 | E 65-8 |  |
| Yrke | (130)* | 80-25-0-0 | 0-114-180 | E 214-3 |  | 50-15-0-0 | 127-216-255 | E 214-6 |  |
| Forretning | 131 | 60-40-0-0 | 102-153-255 | E 196-5 |  | 20-15-0-0 | 204-216-255 | E 196-9 |  |
| Kontor | 132 | 60-40-0-0 | 102-153-255 | E 196-5 |  | 20-15-0-0 | 204-216-255 | E 196-9 |  |
| Industri | 133 | 60-40-0-0 | 102-153-255 | E 196-5 |  | 20-15-0-0 | 204-216-255 | E 196-9 |  |
| Lager | 134 | 60-40-0-0 | 102-153-255 | E 196-5 |  | 20-15-0-0 | 204-216-255 | E 196-9 |  |
| Fritidsbygningar | 140 | 0-35-100-0 | 255-165-0 | E 18-1 |  | 0-15-50-0 | 255-216-127 | E 18-6 |  |
| Offentlege bygningar | 150 | 0-85-85-0 | 255-38-38 | E 73-2 |  | 0-35-35-0 | 255-165-165 | E 73-7 |  |
| Bygningar utan særskilt oppgjeve allmennyttig føremål | 155 | 30-80-100-0 | 178-51-0 | E 64-2 |  | 30-55-60-0 | 178-114-102 | E 64-6 |  |
| Kommunalt teknisk verksemd | (160)* | 0-85-85-0 | 255-38-38 | E 73-2 |  | 0-35-35-0 | 255-165-165 | E 73-7 |  |
| Grav- og urnelund | 161 | 0-85-85-0 | 255-38-38 | E 73-2 |  | 0-35-35-0 | 255-165-165 | E 73-7 |  |
| Avfallsbehandling | 162 | 0-85-85-0 | 255-38-38 | E 73-2 |  | 0-35-35-0 | 255-165-165 | E 73-7 |  |
| Kommunalt teknisk verksemd | 163 | 0-85-85-0 | 255-38-38 | E 73-2 |  | 0-35-35-0 | 255-165-165 | E 73-7 |  |
| Friområde ¹⁾ | (170)* | 85-0-85-0 | 38-255-38 | E 274-2 |  | 35-0-35-0 | 165-255-165 | E 274-7 |  |
| Idrettsanlegg | 171 | 85-0-85-0 | 38-255-38 | E 274-2 |  | 35-0-35-0 | 165-255-165 | E 274-7 |  |
| Park/turveg | 172 | 85-0-85-0 | 38-255-38 | E 274-2 |  | 35-0-35-0 | 165-255-165 | E 274-7 |  |
| Skiløype | 173 | 85-0-85-0 | 38-255-38 | E 274-2 |  | 35-0-35-0 | 165-255-165 | E 274-7 |  |
| Anna byggeområde (må oppgjevast som "OMRNAVN") | 190 | 0 25 35 10 | 229-172-149 | E 33-6 |  | 0-15-20-5 | 242-205-188 | E 19-8 |  |

*) Kodar i () vert brukte ved generalisering.

1) Park, leikeplass m.m. som del av eller i tilknytning til byggeområde.



NORM FOR FRAMSTILLING AV AREALDEL TIL KOMMUNEPLAN - FARGE OG SKRAVUR

| AREALBRUK | SOSI (FTEMA 1102) OPLAREAL | NOVERANDE (SOSI AREALST = 1) | | | | FRAMTIDIG (SOSI AREALST = 2) | | | |
|---|-------------------------------------|---|---|-------------------------------------|----------------|---|---|------------------------------------|----------------------------|
| | | CMYK | RGB | PMS | Eksempel | CMYK | RGB | PMS | Eksempel |
| LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 2) | (200)* | | | | | | | | |
| LNF-område utan føresegner om spreidd utbygging (§ 20-4, ledd nr. 2) | 210 | 10-0-35-0 | 229-255-165 | E 302-7 | | | | | Normalt berre noverande |
| LNF-område med føresegner om spreidd utbygging (§ 20-4, 2. ledd bokstav c) 1) | (220)* | | | | | | | | |
| LNF-område der spreidd bustadbygging er tillate (§ 20-4, 2. ledd bokstav c) 1) | 221 | 10-0-35-0 + prikker 0-0-100-0 | 229-255-165 + prikker 255-255-0 | E 302-7 + prikker E 1-3 | | 10-0-35-0 + prikker 0-0-40-0 | 229-255-165 + prikker 255-255-153 | E 302-7 + prikker E 1-7 | Spreidd bustad |
| LNF-område der spreidd bustadbygging som ikkje er knytt til stadunden næring er tillaten (§ 20-4, 2. ledd, c) 1) | 222 | 10-0-35-0 + prikker 60-40-0-0 | 229-255-165 + prikker 102-153-255 | E 302-7 + prikker E 196-5 | | 10-0-35-0 + prikker 20-15-0-0 | 229-255-165 + prikker 204-216-255 | E 302-7 + prikker E 196-9 | Spreidd yrke |
| LNF-område der spreidd fritidsbygging er tillate (§ 20-4, 2. ledd, c) 1) | 223 | 10-0-35-0 + prikker 0-35-100-0 | 229-255-165 + prikker 255-165-0 | E 302-7 + prikker E 18-1 | | 10-0-35-0 + prikker 0-15-50-0 | 229-255-165 + prikker 255-216-127 | E 302-7 + prikker E 18-6 | Spreidd fritidsbyggn |
| OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 3) | (300)* | 10-50-20-25 | 172-95-153 | E 140-5 | | 5-15-5-20 | 193-173-193 | E 140-8 | |
| Gruvedrift | 310 | 10-50-20-25 | 172-95-153 | E 140-5 | Gruvedrift | 5-15-5-20 | 193-173-193 | E 140-8 | Gruvedrift |
| Masseuttak (steinbrot, grustak, sandtak) | 320 | 10-50-20-25 | 172-95-153 | E 140-5 | Masseuttak | 5-15-5-20 | 193-173-193 | E 140-8 | Masseuttak |
| Myrareal | 330 | 10-50-20-25 | 172-95-153 | E 140-5 | Myrareal | 5-15-5-20 | 193-173-193 | E 140-8 | Myrareal |
| OMRÅDE FOR SÆRSKILD BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 20-4, 1. LEDD NR. 5) 3) | (500) * | 75-15-0-0 | 63-216-255 | E 225-4 | | 30-03-0-0 | 178-247-255 | E 225-7 | |
| Vatn med restriksjon (drikkevasskjelde eller likn.) | 510 | 75-15-0-0 + ligg.skrav. 0-0-0-100 | 63-216-255 + ligg.skrav. 0-0-0 | E 225-4 + ligg.skrav. E 325-1 | | 30-03-0-0 + ligg.skrav. 0-100-100-0 | 178-247-255 + ligg.skrav. 255-0-0 | E 225-7 + ligg.skrav. E 73-1 | Drikkevasskjelde |
| Vassareal for allment friluftsliv | 520 | 30-5-0-0 | 178-242-255 | E 225-7 | Friluftsliv | | | | Normalt berre noverande |
| Småbåthamn | 521 | 75-15-0-0 | 63-216-255 | E 225-4 | Småbåthamn | | | | Småbåthamn |
| Ildrettsområde | 522 | 75-15-0-0 | 63-216-255 | E 225-4 | Ildrettsområde | | | | Ildrettsområde |









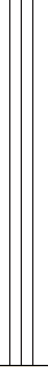
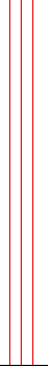












*) Kodar i () vert brukte ved generalisering
1) Føresegnene må angi maks antall einheiter for dei enkelte område

NORM FOR FRAMSTILLING AV AREALDEL TIL KOMMUNEPLAN - FARGE OG SKRAVUR

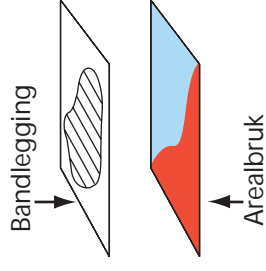
| AREALBRUK | SOSI (FTEMA 1102) OPLAREAL | NOVERANDE (SOSI AREALST = 1) | | | | FRAMTIDIG (SOSI AREALST = 2) | | | |
|--|-------------------------------------|------------------------------|-------------|---------|-----------------|------------------------------|-------------|---------|----------------------------|
| | | CMYK | RGB | PMS | Eksempel | CMYK | RGB | PMS | Eksempel |
| Vassareal for allmenn fleirbruk | 530 | 50-5-5-0 | 127-242-242 | E 232-6 | Fleirbruk | | | | Normalt berre noverande |
| Ferdelsområde | 531 | 75-15-0-0 | 63-216-255 | E 225-4 | Ferdelsområde | 30-03-0-0 | 178-247-255 | E 225-7 | Ferdelsområde |
| Fiskeområde | 532 | 75-15-0-0 | 63-216-255 | E 225-4 | Fiskeområde | 30-03-0-0 | 178-247-255 | E 225-7 | Fiskeområde |
| Akvakulturområde | 533 | 75-15-0-0 | 63-216-255 | E 225-4 | Akvakultur | 30-03-0-0 | 178-247-255 | E 225-7 | Akvakultur |
| LNF-område i sjø og vassdrag | 540 | 75-15-0-0 | 63-216-255 | E 225-4 | LNF-vassområde | 30-03-0-0 | 178-247-255 | E 225-7 | LNF-vassområde |
| Naturområde i sjø og vassdrag | 542 | 75-15-0-0 | 63-216-255 | E 225-4 | Naturområde | 30-03-0-0 | 178-247-255 | E 225-7 | Naturområde |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag | 541 | 75-15-0-0 | 63-216-255 | E 225-4 | Friluftsområde | 30-03-0-0 | 178-247-255 | E 225-7 | Friluftsområde |
| Annan særskild bruk eller vern (må oppgjevast som "OMRÅVN") | 590 | 75-15-0-0 | 63-216-255 | E 225-4 | Annan bruk/vern | 30-03-0-0 | 178-247-255 | E 225-7 | Annan bruk/vern |
| VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL § 20-4, 1. LEDD NR. 6) | (600)* | 0-0-0-60 | 102-102-102 | E 326-3 | | 0-0-0-25 | 191-191-191 | E 325-7 | |
| Vegareal | 610 | 0-0-0-60 | 102-102-102 | E 326-3 | | 0-0-0-25 | 191-191-191 | E 325-7 | |
| Parkering | 620 | 0-0-0-60 | 102-102-102 | E 326-3 | P | 0-0-0-25 | 191-191-191 | E 325-7 | P |
| Bilfritt trafikkareal | 631 | 0-0-0-40 | 152-153-153 | E 325-6 | B | 0-0-0-15 | 216-216-216 | E 325-8 | B |
| Gang- og sykkelareal | 632 | 0-0-0-40 | 152-153-153 | E 325-6 | GS | 0-0-0-15 | 216-216-216 | E 325-8 | GS |
| Terminal | 640 | 0-0-0-60 | 102-102-102 | E 326-3 | T0 | 0-0-0-25 | 191-191-191 | E 325-7 | T0 |
| Terminalbygg | 641 | 0-0-0-60 | 102-102-102 | E 326-3 | TB | 0-0-0-25 | 191-191-191 | E 325-7 | TB |
| Jarnbanareal | 650 | 0-0-0-60 | 102-102-102 | E 326-3 | J | 0-0-0-25 | 191-191-191 | E 325-7 | J |
| Sporvegsareal | 660 | 0-0-0-60 | 102-102-102 | E 326-3 | S | 0-0-0-25 | 191-191-191 | E 325-7 | S |
| Flyplass | 670 | 0-0-0-60 | 102-102-102 | E 326-3 | FP | 0-0-0-25 | 191-191-191 | E 325-7 | FP |
| Hamn | 680 | 0-0-0-60 | 102-102-102 | E 326-3 | H | 0-0-0-25 | 191-191-191 | E 325-7 | H |

*) Kodar i () vert brukte ved generalisering.

NORM FOR FRAMSTILLING AV AREALDEL TIL KOMMUNEPLAN - FARGE OG SKRAVUR






| BANDLEGGING | SOSI OPLAREAL (TEMA 1103) | SKRAVUR | | | NOVERANDE (SOSI AREALST=1) FARGE: CMYK 0-0-0-100 RGB 0-0-0 PMS E 325-1 | FRAMTIDIG (SOSI AREALST=2) FARGE: CMYK 0-100-100-0 RGB 255-0-0 PMS E 73-1 |
|--|------------------------------------|--------------------------|-----------------|----------------|--|---|
| | | STREK- BREIDD (mm) | AVSTAND (mm) | VINKEL (mm) | | |
| OMRÅDE SOM ER BANDLEGDE ELLER SKAL BANDLEGGJAST (§ 20-4, 1. LEDD NR. 4) | (400)* | | | | | |
| Bandlegging etter lov om naturvern | 410 | 0,18 | 1 | 135 |  |  |
| Bandlegging etter lov om kulturminne | 420 | 0,18 | 1 | 90 |  |  |
| Bandlegging etter friluftsløva | 430 | 0,18 | 1 | 45 |  |  |
| Bandlegging etter vassdragslova | 440 | 0,18 | 2 | 0 |  |  |
| Nedslagsfelt for drikkevatt | 441 | 0,18 | 1,5 | 0 |  |  |
| Område for grunnvatn | 442 | 0,18 | 1 | 0 |  |  |
| Bandlegging etter luftfartslova | 450 | 0,18 | 2 | 60 |  |  |
| Flystøysone | 451 | 0,18 | 2 | 60 |  |  |
| Bandlegging for forsvaret | 460 | 0,18 | 4 | 120 |  |  |
| Område som skal regulerast etter PBL | 470 | 0,18 | 2 | 0/90 |  |  |
| Bandlegging etter anna lovverk | 490 | 0,18 | 2 | 30/150 |  |  |

Bandlegging blir avgrensa med grense for bandlegging (LEMA 1103) og vist med skravur over arealbruksfargar



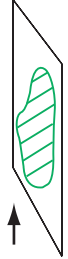

*) Kodar i () vert brukte ved generalisering.

NORM FOR FRAMSTILLING AV AREALDEL TIL KOMMUNEPLAN - FARGE OG SKRAVUR

| RESTRIKSJONAR | SOSI OPLRESTR (FTEMA 1104) | SKRAVUR | | | EKSEMPEL | MERKNAD |
|---|----------------------------------|---|-----------------|----------------|---|---|
| | | FARGE: CMYK 0-0-0-100 / RGB 0-0-0 / PMS E 325-1 STREK- BREIDD (mm) | AVSTAND (mm) | VINKEL (mm) | | |
| OVERSIKTSPLANRESTRIKSJONAR Utfyllande føresegner knytte til PBL § 20-4, 2. ledd | (100) * | | | | | Restriksjonar vert avgrensa med grense for restriksjonar (LTEMA 1104) og viste med symbol eller skravur over arealbruksfargar. Restriksjonar →  Arealbruk →  Talet viser nummeret på området og viser til tekst i utfyllande føresegner. |
| a.) Krav om reguleringsplan | 111 | | | | R | |
| Krav om utbyggingsplan | 112 | | | | B | |
| b.) Føresegner om utbyggingsrekkefølge, karakter, omfang, lokalisering m.m. av utbygginga | (130) * | | | | 1 | |
| Føresegner om utbyggingsrekkefølge | 131 | | | | 1 | |
| Føresegner om karakteren av utbygginga | 132 | | | | 1 | |
| Føresegner om omfanget av utbygginga | 133 | | | | 1 | |
| Føresegner om lokaliseringa av utbygginga | 134 | | | | 1 | |
| e.) Føresegner om forbod mot fritidsbygg | 135 | | | | 1 | |
| h.) Område som er unnatekne frå rettsverknader | (140) * | | | | | |
| Område som er unnatekne frå rettsverknad på grunn av motsegn | 141 | 0,35 | 2,5 | 45/135 |  | |
| Område som er særskilt unnateke frå frettverknad | 142 | 0,35 | 5 | 45/135 |  | |
| Område som er unnateke frå rettsverknad fordi reguleringsplan framleis skal gjelde | 149 | 0,35 | 5 | 45/135 |  | |

*) Kodar i () vert brukte ved generalisering

NORM FOR FRAMSTILLING AV AREALDEL TIL KOMMUNEPLAN - FARGE OG SKRAVUR


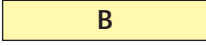



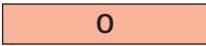




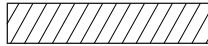











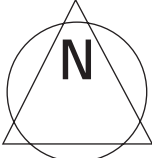
| RETNINGSLINER | SOSI OPLRETN (FTEMA 1110) | FARGE | | | SKRAVUR | | EKSEMPEL | MERKNADER |
|--|---------------------------------|-----------|-----------|---------|----------------|-----------------|----------|--|
| | | CMYK | RGB | PMS | BREIDD (mm) | AVSTAND (mm) | | |
| Retningslinjer i LNF-område | (110) * | | | | | | | Retningslinjer vert avgrensa med grense for retningslinjer (LTEMA 1110) og viste med skravur over arealbruksfargar. Retningslinjer →  Arealbruk →  |
| 1a.) LNF-område der landbruk er dominerande L | 111 | 85-0-85-0 | 38-255-38 | E 274-2 | 0,25 | 5,0 | 45 | |
| 1b.) LNF-område der friluftsliv er dominerande F | 112 | 85-0-85-0 | 38-255-38 | E 274-2 | 0,25 | 5,0 | 90 | |
| 1c.) LNF-område der naturvern er dominerande N | 113 | 85-0-85-0 | 38-255-38 | E 274-2 | 0,25 | 5,0 | 135 | |
| Andre retningslinjer | (120) * | | | | | | | |
| 2a.) Viktige landskaps-turvegdrag/grøntstruktur der byggje- og anleggstilfak ikkje bør tillatast | 121 | 85-0-85-0 | 38-255-38 | E 274-2 | 0,5 | 2,0 | 0 | |
| 2b.) Viktige landskaps-turvegdrag/grøntstruktur der byggje- og anleggstilfak kan tillatast | 122 | 85-0-85-0 | 38-255-38 | E 274-2 | 0,5 | 4,0 | 0 | |

*) Kodar i () vert brukte ved generalisering.



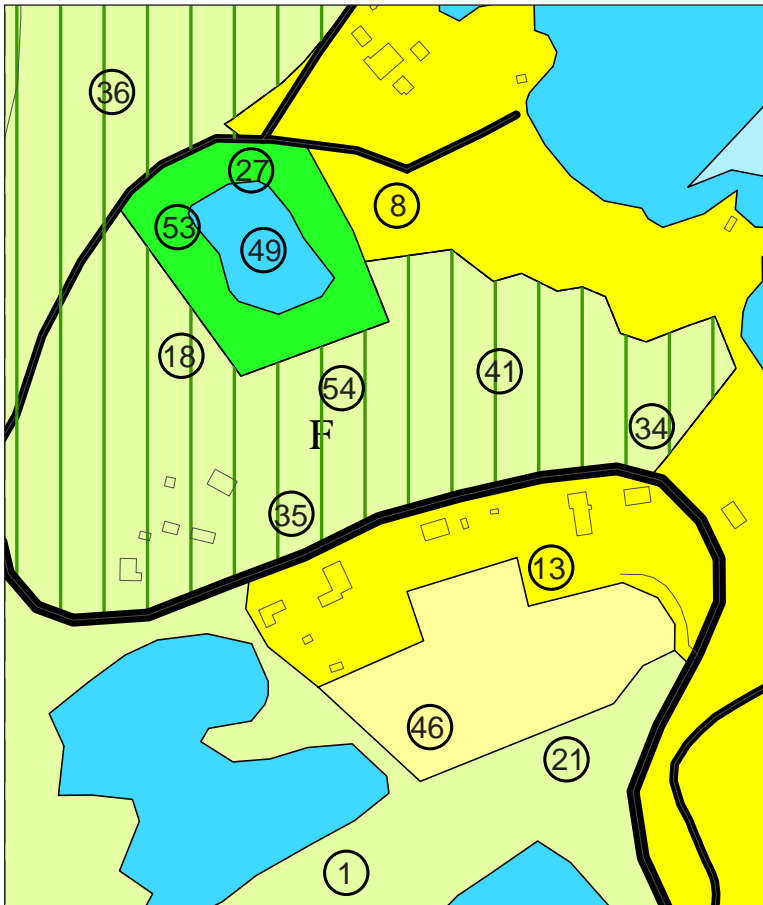


Figur 7.1 Teiknforklaring.

| KOMMUNE | | |
|--|--|---|
| AREALDEL AV KOMMUNEPLANEN 1998 - 2009 | | |
| Teiknforklaring | Noverande | Framtidig |
| BYGGJEOMRÅDE (PBL § 20-4 1. ledd) | | |
| Bustadområde |  |  |
| Yrke |  |  |
| Offentlege bygningar |  |  |
| LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 2) | | |
| LNF-område |  | |
| LNF-område der spreidd bustadbygging er tillate |  |  |
| OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 3) | | |
| Masseuttak |  | |
| OMRÅDE SOM ER BANDLAGDE ELLER SKAL BANDLEGGJAST (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 4) | | |
| Bandlegging etter friluftslova |  |  |
| SÆRSKILD BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 5) | | |
| Vassareal for allment friluftsliv |  | |
| VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 6) | | |
| Hovudveg |  |  |
| Samleveg |  |  |
| Parkering |  | |
| LINESYMBOL | | |
| Avgrensing av planen |  | |
| Område grense for arealbruk |  | |
| Grense for restriksjonsområde |  | |
| Kartgrunnlag N50 frå Statens kartverk Løyvenummer: LE3-4375 Plandata er digitalisert frå manuskript i 1:20 000 Digitalisering, redigering og grafisk utforming utført av twm reklamebyrå Ekvidistans 20 m Kartmålestokk | | |
|  | |  |



Figur 7.2. Eksempel på plankart med tilhørende SOSI-fil.



| | | | |
|--|---|---|--|
| <p>① .HODE 0: ! ..TEGNSETT DOSN8 ! ..TRANSPAR ! ...KOORDSYS 3 ! ...ORIGO-NØ 0 0 ! ...ENHET 0.010 ! ..OMRÅDE ! ...MIN-NØ 195825 -12648 ! ...MAX-NØ 196353 -11898 ! ..SOSI-VERSJON 2.21 ! ..SOSI-NIVÅ 4 ! ..KOMM 1003 ! ! VgSosi Ver.3.7 <18.8.1998></p> | <p>③ .LINJE 13: ..LTEMA 1102 ..NØ 19597640 -1226010 ...KP 1 ..NØ 19599130 -1226000 19595530 -1246500 ...KP 1</p> | <p>④ .LINJE 34: ..LTEMA 1110 ..NØ 19603864 -1264740 ...KP 1 ..NØ 19635222 -1264740 19603864 -1264740 ...KP 1</p> | <p>..PLANNAVN ..REF :1 ..NØ 19611824 -1227178</p> |
| <p>② .LINJE 1: ..LTEMA 1101 ..NØ 19635000 -1215200 ...KP 1 ..NØ 19635000 -1189810 19635000 -1215200 ...KP 1</p> | <p>⑤ .LINJE 18: ..LTEMA 1102 ..NØ 19619990 -1243800 ...KP 1 ..NØ 19616540 -1242440 19626980 -1250720 ...KP 1</p> | <p>⑥ .LINJE 35: ..LTEMA 1122 ..VERTNIV 2 ..AREALST 1 ..NØ 19603864 -1264740 19582500 -1226330</p> | <p>⑦ .FLATE 46: ..FTEMA 1102 ..OPLAREAL 110 ..AREALST 2 ..REF :-21 :-13 ..NØ 19596440 -1236420</p> |
| <p>③ .LINJE 8: ..LTEMA 1102 ..NØ 19626980 -1250720 ...KP 1 ..NØ 19626730 -1247230 19619990 -1243800 ...KP 1</p> | <p>⑧ .LINJE 21: ..LTEMA 1102 ..NØ 19595530 -1246500 ...KP 1 ..NØ 19590110 -1240640 19597640 -1226010 ...KP 1</p> | <p>⑨ .LINJE 36: ..LTEMA 1124 ..VERTNIV 2 ..AREALST 1 ..NØ 19625290 -1241390 19627380 -1237040 19628430 -1235110</p> | <p>⑧ .FLATE 49: ..FTEMA 1102 ..OPLAREAL 540 ..AREALST 1 ..REF :27 ..NØ 19619301 -1249051</p> |
| <p>④ .LINJE 27: ..LTEMA 1102 ..NØ 19624610 -1249960 ...KP 1 ..NØ 19624310 -1249340 19624610 -1249960 ...KP 1</p> | <p>⑩ .FLATE 41: ..FTEMA 1101 ..PLANID KOM-1998 ..IKRAFT 19981001 ..PLANBEST 1 ..PLANSTAT 3 ..PLANTYPE 21</p> | <p>⑩ .FLATE 53: ..FTEMA 1102 ..OPLAREAL 170 ..AREALST 1 ..REF :18 :8 (:49) ..NØ 19622349 -1256207</p> | <p>⑩ .FLATE 54: ..FTEMA 1110 ..OPLRETNL 112 ..REF :34 ..NØ 19610293 -1255340 .SLUTT</p> |



§ 20 -1. Kommunalplanlegging

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

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

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

Den kortsiktige delen omfatter:

- samordnet handlingsprogram for sektorenes virksomhet de nærmeste år.

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

Minst en gang i løpet av hver valgperiode skal kommunestyret vurdere kommuneplanen samlet, herunder om det er nødvendig å foreta endringer i den. Departementet skal føre tilsyn med at plikten til løpende kommuneplanlegging blir overholdt.»

§19 -1. Fylkesplanlegging - utdrag

«I planen fastlegges også retningslinjer for bruken av arealer og naturressurser i fylket når det gjelder spørsmål som får vesentlige virkninger ut over grensene for en kommune eller som den enkelte kommune ikke kan løse innenfor sitt område og som må sees i sammenheng for flere kommuner i fylket.»

§ 20-1. Kommunalplanlegging - utdrag

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

§ 20-4. Arealdelen av kommuneplan - første ledd

«Arealdelen skal i nødvendig utstrekning angi:

1. Byggeområder.
2. Landbruks-, natur- og friluftsområder.
3. Områder for råstoffutvinning.
4. Andre områder som er båndlagt eller skal bånd-

legges for nærmere angitte formål i medhold av denne eller andre lover og områder for Forsvaret.

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

§ 20-4. Arealdelen av kommuneplan - andre ledd

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

- a) For områder avsatt til utbyggingsformål, områder for råstoffutvinning og for områder langs vassdrag inntil 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand kan fastsettes at arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 81, 86a, 86b og 93 ikke kan finne sted før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan.
- b) For områder avsatt til utbyggingsformål kan fastsettes at utbygging skal skje i bestemt rekkefølge, og at utbyggingen innenfor vedkommende områder ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester, som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, herunder gang- og sykkelvegnett, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler og fritidshjem, m.v. er etablert. I tilknytning til utbyggingsområder og i landbruks-, natur- og friluftsområder der spredt utbygging er tillatt, kan det også fastsettes bestemmelser om tillatt byggehøyde, grad av utnyttning og andre former for styring av bygningers og anleggs størrelse, form m.v. Det kan også gis nærmere kriterier for lokalisering av ulik utbygging og arealbruk innen byggeområdene.
- c) For områder nevnt i første ledd nr. 2 kan gis bestemmelser om omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse og ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring, og om fritidsbebyggelse, herunder stille krav om bebyggelsesplan.
- d) For byggeområder og for landbruks-, natur- og friluftsområder der det er adgang til spredt utbygging av boliger, kan det stilles areal- og funksjonskrav til lekearealer og andre uteoppholdsarealer, herunder krav om samtidig ferdigstillelse av bolig og uteområde.
- e) For hele kommunen eller deler av den kan fastset-



tes at oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse ikke skal være tillatt.

- f) For områder langs vassdrag inntil 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand kan fastsettes at det skal være forbudt å sette i verk bestemt angitte bygge- og anleggstiltak.
- g) For enkelte strekninger og enkelte tiltak på vegnettet kan fastsettes at det er tilstrekkelig at området inngår i bebyggelsesplan før anlegg settes i gang.
- h) For nærmere angitte arealer kan fastsettes at angivelse av arealbruk etter første ledd ikke skal ha rettsvirkninger etter § 20-6 annet ledd. Planen vil i tilfelle heller ikke ha virkning etter § 20-6 tredje ledd.»

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

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

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

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

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

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

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

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

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

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

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

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

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

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

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

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

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

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

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

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

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



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

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

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

§ 20-4 - andre ledd - bokstav g.

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

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

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

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

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

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

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

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

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

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

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

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

«Til arealdelen kan det gis utfyllende bestemmelser:

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

§ 20-2. Organisering av kommuneplanarbeidet

«Kommunen organiserer kommuneplanarbeidet i samsvarende med reglene i §§ 9-1, 9-2 og 9-3. Den oppretter de utvalg og treffer de tiltak som synes nødvendig for samordning, samarbeid og samråd etter

§ 16. Fylkeskommunen skal så langt det er mulig gi kommunen planfaglig hjelp og rettledning.

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

§ 9-1. Planleggingsmyndigheter i kommunen

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

§ 9-2. Planadministrasjonen i kommunen

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

§ 9-3. Samarbeidsplikt for andre offentlige organer

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

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



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

§ 10-1. Kommunens oppgaver og samarbeidsplikt

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

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

§16. Samråd, offentlighet og informasjon

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

Ved kunngjøring av planutkast etter §§ 18, 20-5 og 27-1 skal det gjøres oppmerksom på om det foreligger alternative utkast til planen i medhold av denne lov som ikke har vært eller vil bli kunngjort. Det skal i tilfelle også opplyses at de er tilgjengelige på planmyndighetenes kontor.

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

§ 20-5 første ledd

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

§ 20-5 andre ledd

«Utkast til kommuneplan sendes fylkeskommunen, berørte statlige organer og organisasjoner m.v. som har særlige interesser i planarbeidet til uttalelse og legges ut til offentlig ettersyn som fastsatt i § 27-1. Det kan settes en frist for å avgjøre uttalelse, som ikke må være kortere

enn 30 dager. Saken legges deretter frem for kommunestyret til avgjørelse.»

§ 20-5 tredje ledd

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

§ 20-5 fjerde ledd

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

§ 20-5 femte ledd

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

§ 20-5 sjette ledd

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

§ 20-5 sjuende ledd

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



§ 20-5 åttende ledd

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

§ 20-5 niende ledd

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

§ 20-5 tiende ledd

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

§ 20-6. Virkninger av kommuneplanen - utdrag

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

§ 20-6 tredje ledd. Virkninger av kommuneplanen (- utdrag)

«3. Når ikke annet er bestemt, gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre rikspolitiske bestemmelser, reguleringsplan og bebyggelsesplan, men faller bort i den utstrekning den strider mot slike bestemmelser som senere blir gjort gjeldende.»

§ 7. Dispensasjon

«Når særlige grunner foreligger, kan kommunen, dersom ikke annet er fastsatt i vedkommende bestemmelse, etter søknad gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i denne lov, vedtekt eller forskrift. Myndigheten til å gjøre vedtak om dispensasjon fra arealdel

til kommuneplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan, er med mindre annet er bestemt i vedkommende plan, lagt til det faste utvalget for plansaker etter denne lovs § 9-1. Vilkårene for å dispensere fra planer eller planbestemmelser som nevnt i punktet foran, er de samme som etter første komma i første punktum. Det faste utvalg for plansaker er videre dispensasjonsmyndighet etter §§ 17-2, 23 og 33 i loven her. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Midlertidig dispensasjon kan gis tidsbestemt eller for ubestemt tid og innebærer at søkeren ved dispensasjonstidens utløp eller ved pålegg uten utgift for kommunen må fjerne eller endre det utførte eller opphøre med midlertidig tillatt bruk eller oppfylle det krav det er gitt utsettelse med, og hvis det kreves, gjenopprette den tidligere tilstand. Dispensasjon kan gjøres betinget av erklæring der også eier (fester) for sin del aksepterer disse forpliktelser. Erklæringen kan kreves tinglyst. Den er bindende for panthavere og andre rettighetshavere i eiendommen uten hensyn til når retten er stiftet og uten hensyn til om erklæringen er tinglyst.

Før det gjøres vedtak, skal naboer og gjenboere varsles på den måten som nevnt i § 94 nr. 3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter § 93 eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Ved dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, reguleringsplan, bebyggelsesplan eller fra denne lovs §§ 17-2 og 23, skal fylkeskommunen og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, være gitt høve til å uttale seg før dispensasjon gis.»











Stikkordregister - Arealdelen av kommuneplanen

| | | | |
|--------------------------------------|-------------------|--|----------|
| 100-metersbelte langs sjø | 62 | Offentleg ettersyn | 70,74 |
| Areal- og funksjonskrav | 29 | Område for forsvaret | 45 |
| Arealbrukskategori | 12,30,41,44,47,52 | Område for råstoffutvinning | 41 |
| Arealbruksføremål | 20 | Område for særskild bruk eller vern av | |
| Bandlagde område | 44 | av vassdrag og sjøområde | 47 |
| Bevaring | 9,44 | Oppheving av eldre planar | 85 |
| Bustader | 32 | Oreigning | 85 |
| Byggjegrænse | 55 | Organisering av | |
| Byggeområde | 20,24,29 | kommuneplanprosessen | 67 |
| Camping | 33,83 | Oversending til departementet | 76 |
| Detaljering | 12 | Planadministrasjon | 66 |
| Dispensasjon | 87 | Plandokument | 65 |
| Disposisjonsplan | 63 | Plankart | 91 |
| Eksisterande reguleringsplanar | 85 | Plankrav | 24,42 |
| Endring av plan | 82 | Planprosess | 65,78,80 |
| Einskildsakshandsaming | 9 | Planstyresmakter | 6,45 |
| Erstatning | 86 | Planvedtak | 77 |
| Estetikk | 28 | Regionale retningslinjer | 7 |
| Fareområde | 44,45 | Reguleringsføremål | 12,45 |
| Forureining | 18 | Reguleringsplan | 9,85 |
| Friluftsområde | 30 | Rekkjefølgje | 26 |
| Friområde | 20 | Restriksjonar | 61 |
| Fritidsbusetnad | 30 | Retningslinjer | 17 |
| Frådeling | 84 | Revisjon av plan | 82 |
| Fylkesplan | 7 | Rikspolitiske retningslinjer | 6 |
| Føresegn | 11 | Sakshandsaming | 9,68 |
| Gesimshøgde | 27 | Samarbeidsplikt for andre | |
| Gjerde | 31 | offentlege organ | 66 |
| Godkjend plankart | 93 | Samråd, offentlegheit og informasjon | 66 |
| Golfbane | 33,44 | Sjøområde | 47,51 |
| Hjelpedokument | 18 | Småbåthamn | 51 |
| Høyring | 70,74 | SOSI-standard | 92 |
| Illustrasjonar | 18 | Spesialområde | 20 |
| Industri | 26 | Spreidd busetnad | 39 |
| Innkalling | 90 | Stadbunden næring | 14 |
| Kartgrunnlag | 92 | Strand-/fjellplan | 63 |
| Klage | 88 | Støy | 63 |
| Kommunedelplan | 7 | Symbolbruk | 96 |
| Kommuneplanen sin arealdel | 5,7,83,91,96 | Særlege grunnar | 87 |
| Konsekvensutgreiingar | 9,44 | Teiknforklaring | 95 |
| Kraftlinjer | 56 | Trafikkområde | 53 |
| Kunngjering | 75 | Utbyggingsplan | 16, 23 |
| Landbruks-, natur- og friluftsområde | 30 | Utgreiingsplikt | 71 |
| Landbruksverksemd | 31 | Vegtrasear | 53 |
| Mekling | 76 | Vesentleg ulempe | 84 |
| Melding | 71 | Viktig ledd i | |
| Motsegn | 76 | kommunikasjonssystemet | 52 |
| Målestokk | 94 | Vindkraftanlegg | 64 |
| Nasjonale retningslinjer | 6 | | |

HURTIGVEILEDER FOR ADOBE ACROBAT READER VERSJON 4.0 PDF



VERKTØYFELT

-  Åpne PDF dokumenter fra CD eller Harddisk
-  Skriver ut PDF dokumenter
-  Viser minibilde av PDF fil eller bokmerke oppe på skjermen, hvis dette er laget
-  Flytter siden rundt i vinduet
-  Forstørrer vist side. Forminsker vist side ved å holde nede Ctrl-tast(PC) Alt-tast (MAC) og klikk
-  Markerer Tekst / grafikk (Hold knappen nede med musa for oversikt over kopieringsvalg)
-  Viser dokumentets første side
-  Viser foregående side

VERKTØYFELT

-  Viser neste side
-  Viser dokumentets siste side
-  Gå til sist viste side bakover
-  Gå til sist viste side fremover
-  Viser siden i 100%
-  Viser hele siden
-  Skalerer sidens bredde til skjermens bredde
-  Med dette symbolet kan du søke på stikkord - setninger

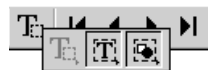
Hvordan bla i Adobe Acrobat Reader?

Bruk piltastene (opp/ned) på tastaturet, eller pilene i menylinjen for å bla frem/tilbake i PDF dokumentet.




Hvordan kopiere ut tekst i Adobe Acrobat Reader?

Hold nede knappen som vist og velg verktøy for måte å kopiere ut tekst.




For å kopiere ut spesielt ønsket tekst, f.eks en bestemt spalte, klikk på symbolet i menylinjen, og marker tekstområdet du vil kopiere.

 Med dette symbolet markert kan du kopiere tekst som ikke er satt i spalte.


Hvordan markere grafikk i Adobe Acrobat Reader?

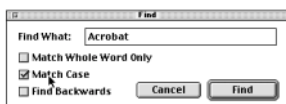
Hold nede knappen som vist og velg grafikk verktøy for å kopiere ut grafikk.




 Med dette symbolet markert kan du kopiere grafikk.

Hvordan søke på ord i Adobe Acrobat Reader?

 Med dette symbolet markert kan du søke på ett eller flere ord samtidig.



Fra dette vinduet kan du velge å søke på deler av ord, enkelt ord eller flere ord samtidig. Når det ikke er krysset av for søk, stopper søkeren på alle ord som inneholder deler av det du søker på.

 Ønsker man flere søk, klikk på kikkert-symbolet for å få opp menyen Find Again.



Denne måten å søke på kan også gjøres fra menylinjen under Edit og under valget Find. Her kan du se tastaturkommandoen Find Again.

Markere og kopiere tekst fra Adobe Acrobat Reader VERSJON 3.0

For å kopiere ut spesielt ønsket tekst, f.eks en bestemt spalte, klikk på ABC symbolet i menylinjen. **For PC**, hold nede kontrolltasten, CTRL og marker tekstområdet du vil kopiere. **For MAC** hold nede alt-tasten og marker tekstområdet du vil kopiere.

Markere og kopiere grafikk fra Adobe Acrobat Reader VERSJON 3.0

For å kopiere en illustrasjon eller et bilde, velg grafikkverktøyet fra rullemenylinjen og marker den ønskede illustrasjonen.