



INNHALD

HURTIGVEILEDER FOR ACROBAT
READER VERSJON 4.0 PDF



1	INNLEIING	5
2	REGULERINGSPLANAR OG UTBYGGINGSPLANAR I PLANSYSTEMET ELLES	6
2.1.	Nasjonale retningslinjer	
2.2.	Regionale retningslinjer	7
2.3.	Arealdelen av kommuneplanen, kommunedelplanar	7
2.4.	Reguleringsplan	8
	BYGGJESAKSREGLANE	9
	VERKNADENE AV REGULERINGSPPLAN	10
2.4.1.	PLIKT TIL Å UTARBEIDE REGULERINGSPPLAN - TILHØVET TIL OVERORDNA PLANAR	11
2.4.2.	FORENKLA REGULERINGSPPLAN	12
2.4.3.	MELLOMBELS DELE- OG BYGGJEFORBOD	13
2.5.	UTBYGGINGSPLAN	14
2.5.1.	KOMMUNEPLAN - UTBYGGINGSPLAN	15
2.5.2.	REGULERINGSPLAN - UTBYGGINGSPLAN	15
2.5.3.	KRAV OM KONSEKVENSGREIING	16
2.6.	Andre føresegner	16
3	REGULERINGSFØREMÅL OG REGULERINGSGFØRESEGNER	17
3.1.	Arealbruksføremål etter § 25	
3.1.1	Generelt om reguleringsføremål	18
3.2.	REGULERINGSFØRESEGNER ETTER § 26	
3.2.1	GENERELT OM REGULERINGSGFØRESEGNER	19
3.2.2	OM INNHALDET I REGULERINGSGFØRESEGNENE	20
3.3.	Byggjeområde	26
3.3.1.	KVA FØREMÅLET OMFATTAR	26
3.3.2.	GENERELT OM FØRESEGNER TIL FØREMÅLET BYGGJEOMRÅDE	26
3.3.3.	DELFOREMÅL ETTER § 25 NR. 1 BYGGJEOMRÅDER	28
	EKSEMPEL PÅ FLEIRE UNDERFØREMÅL	32
3.4.	LANDBRUKSOMRÅDE	32
3.4.1.	KVA FØREMÅLET OMFATTAR	32
3.4.2.	FØRESEGNER TIL LANDBRUKSOMRÅDE	34
3.4.3.	DELFOREMÅL ETTER § 25 LANDBRUKSOMRÅDER:	34
3.5.	OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE	36
3.5.1.	KVA FØREMÅLET OMFATTAR	36
3.5.2.	DELFOREMÅL ETTER § 25 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER:	36
3.6.	FRIOMRÅDE	39
3.6.1.	KVA FØREMÅLET OMFATTAR	39
3.6.2.	FØRESEGNER TIL FRIOMRÅDE	39
3.6.3.	KONSEKVENSGREIINGAR	39
3.7.	FAREOMRÅDE	40
3.7.1.	KVA FØREMÅLET OMFATTAR	40
3.7.2.	FØRESEGNER TIL FAREOMRÅDE	41
3.7.3.	DELFOREMÅL ETTER § 25 FAREOMRÅDER	41
3.8.	SPESIALOMRÅDE	42
3.8.1.	KVA FØREMÅLET OMFATTAR	43
3.8.2.	DELKATEGORAR ETTER § 25 SPESIALOMRÅDER:	43
3.8.3	KONSEKVENSGREIINGAR	55
3.9.	FELLESOMRÅDE	55
3.9.1.	KVA FØREMÅLET OMFATTAR	55
3.9.2.	FØRESEGNER TIL FELLESOMRÅDE	56
3.10.	FORNYINGSOMRÅDE	56
3.10.1.	KVA FØREMÅLET OMFATTAR	56
3.10.2.	FØRESEGNER TIL FORNYINGSOMRÅDE	57
3.11.	KOMBINASJON AV FØREMÅL INNANFOR SAME OMRÅDE ELLER I SAME BYGNING	57
3.11.1.	FØRESEGN OM REKKJEFØLGJE VED SKIFTE FRÅ EITT FØREMÅL TIL EIT ANNA I BYGNING ELLER FOR EIT OMRÅDE	58
3.12.	EKSEMPEL PÅ REGULERINGSG- OG UTBYGGINGSPLANAR MED TILHØYRANDE FØRESEGNER	60



3.12.1	ANDRE PLANTEMA	82
4	PLANPROSESSEN OG SAKSHANDSAMINGA	83
4.1.	ORGANISERINGA AV ARBEIDET MED REGULERINGSPLAN / UTBYGGINGSPLAN	83
4.2.	SAKSHANDSAMING AV REGULERINGSPLAN/UTBYGGINGSPLAN	85
4.2.1.	UTARBEIDING AV PLANFORSLAG	87
4.2.2	HØYRING OG OFFENTLEG ETTERSYN	88
4.2.3	PLANVEDTAK	92
4.2.4	ETTER PLANVEDTAK	94
4.2.5.	ENDRING AV PLAN	96
4.3.	HANDSAMING AV UTBYGGINGSPLAN	97
4.4.	REGULERINGFORSLAG FRÅ ANDRE OFFENTLEGE ETATAR	99
4.5.	PRIVATE REGULERINGSFORSLAG	99
5	RETTSVERKNADER OG PLANEN SOM RETTSLEG DOKUMENT	101
5.1.	ERSTATNING / INNLØYSING	104
5.2.	OREIGNING	105
5.3.	OPPARBEIDINGSKRAV	106
5.4.	REFUSJON	106
5.5.	DISPENSASJON	107
5.6.	PLAN- OG BYGNINGSLOVA OG TILHØVE TIL SEKTORLOVENE	109
6	SAKSFAMSTILLING OG SAKSMATERIALE	111
6.1.	JURIDISK BINDANDE PLANMATERIALE	111
6.2.	REDIGERING AV REGULERINGSFØRESEGNER	111
6.3.	PLANFAMSTILLING OG ANNA SAKSMATERIALE	111
6.4.	FORHOLDET TIL ANDRE PLANAR	112
6.4.1.	FORHOLDET TIL ANDRE REGULERINGSPLANAR	112
6.4.2.	FORHOLDET TIL KOMMUNEPLANEN	112
6.4.3.	ANDRE OVERORDNA PLANAR OG OPPLYSNINGAR	112
6.5.	SAKSMATERIALE VED FORMELL HANDSAMING	112
6.6.	HANDSAMINGSSKJEMA	113
6.7.	AVGRENSING AV PLANOMRÅDET	113
6.8.	AVGRENSING AV FØREMÅLA	113
6.9.	RETTSLEGE KRAV TIL PLANFAMSTILLINGA OG FØLGJENE AV EVENTUELLE FEIL	113
7	FAMSTILLING AV REGULERINGSPLANAR OG UTBYGGINGSPLANAR	114
7.1.	OMGREP	114
7.2.	UTARBEIDING AV PLANKART	114
	ANALOG/DIGITAL PLANLEGGING	114
	SOSI-STANDARDEN	115
	KARTGRUNNLAG	115
	TEMAGRUNNLAG	116
	AREALIS	116
	PLANAR SOM DEL AV EIT KOMMUNALT FORVALTINGSSYSTEM	116
7.3.	INNHALDET I PLANKARTET	116
7.4.	PRODUKSJONSMETODAR FOR PRESENTASJON AV PLANKART	118
7.5.	FARGAR OG SYMBOL I REGULERINGSPLANAR OG UTBYGGINGSPLANAR	118
	FARGEBLANDINGSSYSTEM	118
	NORM FOR FARGAR, LINER OG SYMBOL I REGULERINGSPLANAR OG UTBYGGINGSPLANAR	118
	STIKKORDSREGISTER	137

LOVTEKSTER



FIGURLISTE

- Figur 2.1.** Figuren viser dei formelle moglegheit/ alternativa lova gjev for å gå frå kommuneplan til gjennomføring av tiltak 7
- Figur 3.1.** Utsnitt av reguleringsplan kor det i tilhøyrande reguleringsføresegner er stilt vidare plankrav før byggjesak vert behandla 24
- Figur 3.2.** Utsnitt av reguleringsplan for mindre tettstad kor det er brukt blanda føremål og offentlege bygningar er vist med oppgjevne føremål 31
- Figur 3.3.** Eksempel som viser landbruksområde avsett til jordbruk, verneverdig gardstun regulert til spesialområde bevaring / landbruk, og verdifullt landskapselement regulert til spesialområde naturvern / landskapsvern. 33
- Figur 3.4.** Eksempel som viser veganlegg og handtering av sideareal til veggen med støyttiltak, turveg, gang- / sykkelveg mm. 38
- Figur 3.5.** Eksempel som viser fareområde høgspontanlegg og fareområde flom 41
- Figur 3.6.** Eksempel som viser regulering til spesialområde bevaring med føresegner om rekkjefølgje og med moglegheit for nybygging 48
- Figur 3.7.** Eksempel som viser klimavernsone 51
- Figur 3.8.** Eksempel som viser frisktsoner ved veg 59
- Figur 3.9.** Eksempel som viser regulering i fleire plan 59
- Figur 3.10.** Detaljert reguleringsplan med tilhøyrande føresegner som viser nye bustadområde og avgrensa fortetting av eksisterande bustadområde. Eksemplet viser også regulering til landbruk, spesialområde bevaring, fareområde, friområde og fellesområde. 61
- Figur 3.11.** Forenkla reguleringsplan (flateplan) med nokre eksempler på føresegner som styrer utviklinga av sentrum i ein mindre tettstad. Planen rydder opp i vegsystemet, samlar buss- og jarnbaneterminalane og gjev rettleing om byggjemoglegheitene. 64
- Figur 3.12.** Reguleringsplan med tilhøyrande føresegner for meir samansett og krevjande by-/ tettstadssituasjon med krav om nærare detaljering / utbyggingsplan i reguleringsføresegner. Eksemplet viser både eksisterande og nytt, blanda formål, bevaring og fornyingsområde 66
- Figur 3.13.** Utbyggingsplan med tilhøyrande føresegner for del av reguleringsområde i figur 3.12 som oppgjev nærara høgder og form på bygningane 70
- Figur 3.14.** Illustrasjon til utbyggingsplan 72
- Figur 3.15.** Illustrasjon til utbyggingsplan 72
- Figur 3.16.** Utbyggingsplan for mindre bustadområde etter krav i kommuneplan. Viser eksisterande og nye bustader, felles tilkomst, fellesareal, leik / opphald / vegetasjonsbelte (grøntdrag og klimavern). 73
- Figur 3.17.** Reguleringsplan med tilhøyrande føresegner som viser trafikkområde for større veganlegg med lokalisering av bensinstasjonar, skjermingstiltak og øvrig handtering av veggen sine sideareal. Viser også byggjeområde for industri med parkbelte 74
- Figur 3.18.** Reguleringsplan med tilhøyrande føresegner som viser fareområde / skytebane kombinert med industri og friområde. Områda har felles tilkomst og parkering. Industribygg og idrettshall er lagt som støyskjerm. 77
- Figur 3.19.** Reguleringsplan som viser anlegg i sjøen. 79
- Figur 3.20.** Reguleringsplan med føresegner som viser bygningar og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annan kulturell verdi skal bevarast. 80
- Figur 4.1.** Reguleringsplanprosessen 86
- Skjematisk framstilling av hovedfasar i planprosessen og nokre formelle milepælar etter lova. Figuren nemner også korleis og når medverknad og samarbeid kan føregå. (figuren signaliserar ikkje tidsbruk for dei ulike fasane) 86
- Figur 4.2.** Eksempel på kunngjering av planoppstart 88
- Figur 4.3.** Eksempel på kunngjering av offentlig ettersyn 91
- Figur 4.4.** Eksempel på kunngjering av vedtak 95
- Figur 7.1.** Eksempel på utforming av teiknforklaring for reguleringsplan.....138
- Figur 7.2.** Eksempel på plankart med tilhøyrande SOSI-fil (forenkla) 139



Føreord

Dette er ei rettleiing til utarbeiding av reguleringsplanar og utbyggingsplanar etter føresegnene i plan- og bygningslova. Rettleiinga erstattar T-1128 Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner frå 1996. Saman med rettleiing T-1225 for utarbeiding av arealdel til kommuneplanen utgjer ho Miljøverndepartementet si grunnrettleiing i utarbeidinga av arealplanar i kommunane. Røynsler frå dei fylkesvise opplæringsprogramma i 1996-97 har vore med og danna grunnlaget for arbeidet med denne utgåva.

Rettleiinga gjer greie for plansystemet og planverktøyet, og er utforma til bruk for kommunale planleggjarar og andre som utarbeider arealplanar etter føresegnene i plan- og bygningslova. Ho er tenkt som eit praktisk oppslagsverk og hjelpemiddel i korleis reguleringsplanar og utbyggingsplanar skal framstillast og sakshandsamast, dvs. ho skal gje svar på dei vanlegaste problemstillingane som kan oppstå.

Rettleiinga skal òg 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 jobbar med planlegging og utarbeiding av planar vil ha nytte av rettleiinga.

For fylkeskommunen vil rettleiinga vere eit viktig grunnlag for det lovpålagde rettleiingsarbeidet overfor kommunane, og for fylkesmannen eit nyttig hjelpemiddel i arbeidet med rettleiing og opplæring når det gjeld juridiske spørsmål.

Rettleiinga er ei av fleire kjelder til bruk i planutarbeidinga. Innhaldet er ikkje uttømmende med omsyn til planfaglege og juridiske problemstillingar. Rettleiinga bør difor brukast saman med lovteksten og dei presiseringar og tolkingar som er gjevne i rundskriv, og elles avgjerder frå departementet og Planavdelingen informerer / Planjuridiske fortolkningar osb. Kommunane bør òg søkje råd og rettleiing hos fylkeskommunen og fylkesmannen i spørsmål som går ut over det som vert teke opp her.

Miljøverndepartementet
Avdelingen for regional planlegging, areal- og
kartpolitikk.
November 1998.



1

Innleiing

Reguleringsplanlegging har lange tradisjonar i Noreg. Dei noverande føresegnene om reguleringsplan og utbyggingsplan vart fastlagde i den nye plan- og bygningslova av 1985, iverksett 1. juli 1986. Det er seinare gjort nokre justeringar.

Plan- og bygningslova gjev kommunane hovudansvaret for reguleringsplanlegging. På same tid skal det takast regionale og nasjonale omsyn i planane. Vegstyresmaktene har ein særskild rett til å fremje vegsaker. Også private kan føreslå reguleringsplanar.

Ei effektiv planlegging føreset tidleg kontakt og godt samspel både med private lokale interesser og med statlege og fylkeskommunale organ under utarbeidinga av planane. Det er spesielt viktig å stimulere til medverknad frå impliserte par-

tar og til offentleg debatt om planane før dei vert endeleg vedtekne.

Reguleringsplanar og utbyggingsplanar skal utarbeidast når dette er fastsett i arealdelen i kommuneplanen. For større byggje- og anleggsarbeid skal det alltid utarbeidast reguleringsplan. Planen skal ikkje ha større omfang enn at han kan gjennomførast innan rimeleg tid. Det skal utførast planrevisjon etter kvart som tilhøva krev det.

Etter plan- og bygningslova kan kommunane sjøve i stor grad ta stilling til kor detaljert planane skal utformast ved bruk av ulike reguleringsformål og reguleringsføresegner.



2

Reguleringsplanar og utbyggingsplanar i plansystemet elles

Dette kapitlet handlar om:

- Kva nasjonal og regional politikk har å seie for den lokale planlegginga
- Tilhøvet mellom dei ulike plantypene i plan- og bygningslova
- Definisjon av reguleringsplan og utbyggingsplan
- Når det skal og kan utarbeidast slike planar
- Planinnhald og rettsverknader (sjå òg kapittel 5 om rettsverknader)
- Bruk av mellombels dele- og byggjeforbod.

2.1. Nasjonale retningslinjer

Mål og rammer for den nasjonale arealpolitikken går mellom anna fram av stortingsmeldingar, rikspolitiske retningslinjer og rundskriv. Slike mål og rammer skal leggjast til grunn for kommunar, fylkeskommunar og statlege fagorgan i deira planlegging og forvaltning. Etter § 9-3 har fylkesmennene og andre statlege sektorstyresmakter ansvar for å følgje opp måla og rammene overfor kommunane. Avvik frå retningslinjene kan gje grunnlag for motsegner til kommunale planar frå fylkeskommune, nabokommune eller statlege fagorgan.

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



Per oktober 1998 er det gjevne rikspolitiske retningslinjer for:

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

Retningslinjer om ein del saksfelt er gjevne i rundskriv som til dels er omtala eller viste til under vedkomande planføremaal.

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.»

Dei retningslinjene for arealbruk som går fram av fylkesplanen, skal leggjast til grunn for det kommunale planarbeidet. Men fylkesplanen har ingen rettsleg bindande arealdel slik kommuneplanen har.

Det kan utarbeidast fylkesplanar for delar av eit fylke eller for visse typar verksemd (fylkesdelplanar). For mange typar arealforvaltingstiltak er det nødvendig med interkommunalt samarbeid for å oppnå gode løysingar.

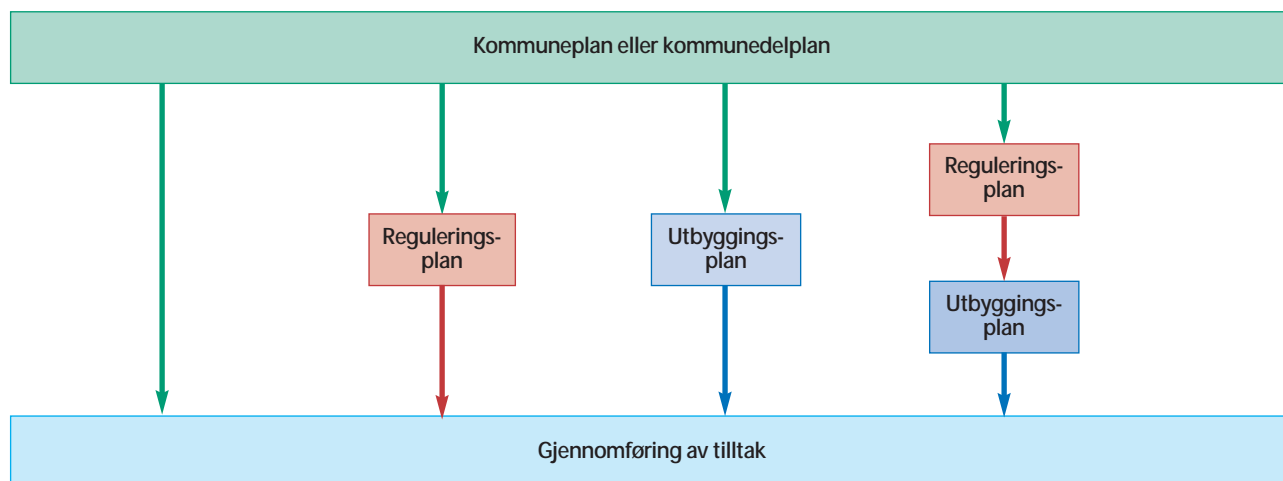
Avvik frå retningslinjene om arealbruk i fylkesplanen kan gje grunnlag for motsegner frå fylkeskommunen, nabokommunane eller statleg fagorgan til kommunale planar.

2.3. Arealdelen av kommuneplanen, kommunedelplanar

Arealdelen i kommuneplanen fastset rammer for arealbruken i kommunen. Desse rammene, saman med fylkesplan og nasjonale rammer, skal vere retningsgjevande for detaljplanlegging gjennom regulerings- og/eller utbyggingsplanar. Arealdelen i kommuneplanen er rettsleg bindande for alle arbeid og tiltak som kjem inn under lova. Det vil seie at grunneigarar, rettshavarar og styresmaktene er juridisk bundne av planen.

Sjå elles Miljøverndepartementet si rettleiing T-1225 Kommuneplanens arealdel.

Figur 2.1. Figuren viser dei ulike formelle framgangsmåtane frå kommuneplan til gjennomføring av tiltak





2.4. Reguleringsplan

§ 22. Definisjon

«Med reguleringsplan forstås i loven her en detaljplan med tilhørende bestemmelser som regulerer utnytting og vern av grunn, vassdrag, sjøområder, bebyggelse og det ytre miljø i bestemte områder i en kommune innenfor den ramme §§ 25 og 26 angir.

En reguleringsplan kan omfatte ett eller flere av de formål og bestemmelser som er nevnt i §§ 25 og 26. »

Plandokument og planinnhald

Føremålet med reguleringsplan (og utbyggingsplan) er å fastsetje meir i detalj korleis grunnen innanfor avgrensingslina for planen skal nyttast eller vernast. Reguleringsplan er òg i mange tilfelle nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, mellom anna ved eventuell oreigning. Reguleringsplan (og utbyggingsplan) omfattar eitt eller fleire kart med eventuelle tilhøyrande føresegnar. Planen kan etter § 25 innehalde eitt eller fleire hovud- og/eller underføremål, kvar for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkjefølgje.

Paragraf 25 gjev heimel for å kartfeste arealbruken som vert vist med fargesymbol. Reguleringsføresegnar etter § 26 vert brukte for å binde forhold ved planen som ikkje kjem klart nok fram av plankartet, t.d. utforming, utnyttingsgrad m.m.

Ofte må ein vurdere om § 25 eller § 26 er mest tenleg som heimel for å fastleggje tilhøve innanfor reguleringsområdet. Kart og føresegnar er likeverdige delar av reguleringsplanen (sjå kap. 3), men dersom det skulle vere motstrid mellom plankartet og dei tilhøyrande føresegnene, er det opplysningane på kartet som skal leggjast til grunn.

Reguleringsplanen sikrar ved krav om kunngjerding og individuelt varsel at grunneigarar (festarar) og andre impliserte får høve til å delta i planprosessen.

I eit tidsrom på 10 år frå planen er vedteken, gjev han høve til oreigning utan ny handsaming av oreigningsgrunnlaget. Vedtaka om reguleringsplan og utbyggingsplan kan påklagast til Miljøverndepartementet. Avgjerdsretten i klagesaker er delegert frå departementet til fylkesmannen ved Miljøverndepartementet og Kommunaldepartementet sitt rundskriv av 1. juli 1986 om overføring av myndigheit til fylkesmannen. Klager frå fylkesmannen sjølv skal avgjerast av setjefylkesmannen, jf. rundskriv T-6/96.

Kommunestyret som reguleringsmakt må fastsetje reguleringsføremål, utbyggingskarakter og grad av utnytting. Det er ikkje høve til å gje reguleringsføresegnar som overlet til andre organ å fastsetje dette.

Lova gjev rett, men ikkje plikt, til å knyte reguleringsføresegnar til planen. Reguleringsplanar kan difor vere svært ulike i omfang og detaljeringsgrad. Val av utforming vil til eksempel vere avhengig av tidlegare planavklaring (kommuneplan), kor komplisert plansituasjonen er og kor langt ein er komen i prosjektavklaringa.

Detaljert reguleringsplan etter § 22 er den vanlegaste plantypen. Denne omfattar plankart med føremålsnemningar med heimel i § 25 og føresegnar med heimel i § 26. I tettstader vil ein reguleringsplan normalt gje relativt detaljerte føresegnar om kvar og korleis det skal byggjast ut.

Enkel reguleringsplan som viser utbyggingsføremål, hovudvegnett og utnyttingsgrad, kan vere nyttig å utarbeide for større areal/prosjekt der utbygginga skal skje etappevis over tid. Det er då vanleg å stille krav om m.a. rekkjefølgja for gjennomføring av dei ulike byggjetrinna, kva infrastrukturtiltak som må vere gjennomførte før utbygginga kan ta til og krav om utbyggingsplanar som fastset korleis kvart delområde skal løysast i detalj.



Retningslinjer og supplerande opplysningar

Ofte vert det utarbeidd hjelpedokument til reguleringsplanar som har til føremål å vise korleis ei framtidig utbygging vil kunne utformast innanfor rammene av reguleringsplanen. Slike hjelpedokument er det høve til å utarbeide, men dei vil ikkje få rettsverknad som utbyggingsplan sjølv om dei vert kalla det. Hjelpedokument bør kallast noko anna, til eksempel illustrasjonsplan.

Det kan vere behov for supplerande opplysningar til einskilde planar. Dette kan gjelde innhaldet i politiske vedtak og føresetnader m.m. som er knytte til planlegginga. Det kan òg vere forklaringar til innhaldet i planen, opplysningar om korleis planen skal samordnast med gjennomføringa av planar i tilstøytande område og korleis det elles er tenkt at planen skal følgjast opp.

Slike opplysningar har ikkje noko å seie for den juridiske verknaden til planen og kan ikkje takast inn som reguleringsføresegner, men bør gjevast i ei utgreiing om planen. Opplysningane kan ha mykje å seie for vurderinga av planinnhaldet, og bør difor følgje planen både ved offentleg utlegging og når planen vert vedteken.

Av andre føresetnader som det er viktig å ha klart, og som det ofte vil vere tenleg å nemne i dokumenta, er føresegner som er fastlagde gjennom t.d. byggjeforskriftene, kommunale vedtekter etter § 3 i plan- og bygningslova m.m., arealdelen i kommuneplanen og opplysningar om aktuelle føresegner i andre lover som gjeld i samvirke med planen.

Detaljeringsgrad

Generelt kan det seiast at di meir detaljert eit reguleringsplankart er utforma, di færre føresegner trengst. Motsett vil ein forenkla plan, ein såkalla flateplan, måtte supplerast med detaljerte føresegner for at gjennomføringa skal vere sikra. Dette er viktig, då ein reguleringsplan gjev den einskilde høve til bygging i samsvar med planen.

Detaljeringsgraden i kart/føresegner må rette seg både etter kommunen si evne til oppfølging og det konkrete behovet for å styre arealbruken og utforminga av bygningar, anlegg m.m.

Områdeavgrensningea

Reguleringsplan kan omfatte ein eigedom eller eit større område.

Byggjesaksreglene

Regelverket om byggjesakshandsaming er endra, jf. lov av 5. mai 1995 med seinare mindre endringar, jf. rundskriv H-12/97 frå Kommunaldepartementet. Føresegnene tredde i kraft 1. juli 1997, samtidig med forskrift av 22. januar 1997. Om sakshandsaming og kontroll i byggjesaker, sjå Veiledning SAK frå Kommunaldepartementet.

Kva endringane får å seie for planarbeidet, går spesielt fram av §§ 84 og 93. Varige konstruksjonar eller anlegg og vesentlege terrenginngrep mm kjem no inn under kravet om byggjeløyve, jf. § 93 bokstav a), i) og j). § 84 gjer lovreglane gjeldande for desse tiltaka berre så langt dei passar, og gjev samtidig heimel for å frita tiltak frå lova.

Meldeplikta etter § 84 er teken bort.

Med heimel i § 93 andre ledd vert visse anlegg og bygningar som kjem inn under sektorlov, pluss ein del mindre tiltak, unnatekne frå kap. XVI i lova om sakshandsaming og kontroll. Vidare er nokre av sektortiltaka unnatekne frå byggjesakskapitla og handhevingskapitla, jf. §§ 5, 6 og 7 i forskrifta. Vilkåret for unnatak er at tiltaket ikkje er i strid med planvedtak, jf. forskrifta § 4.

Paragraf 5 omhandlar ni nærare fastsette tiltak som kjem inn under sektorlov, m.a. veg- og jarnbaneanlegg, vasskraftanlegg med tilhøyrande stasjonar m.m., elektriske anlegg, m.a. gasskraftverk, kraftleidningar, flytande oppdrettsanlegg og landbruksveggar som er handsama etter forskrift av 20. november 1996 frå Landbruksdepartementet. For veganlegg og jarnbaneanlegg gjeld unnataket berre så langt det er detaljert avklara i gjeldande reguleringsplan eller utbyggingsplan. Kva som ligg i "detaljert avklara i gjeldande reguleringsplan eller utbyggingsplan",



vil bli nærare klargjort i rundskriv frå Kommunal- og regionaldepartementet.

I § 6 vert fem av § 5-tiltaka unnatekne frå byggjesakskapitla, men slik at § 77 om produktkrav gjeld så langt det passar og § 74 nr. 2 gjeld for veganlegg som kjem inn under forskrifta. Tiltakshavar har i utgangspunktet ikkje noko ansvar for å sjå til at tiltaket vert utført etter lova, jf. heimelsgrunnlaget i § 84 og forskrifta § 3 som uttrykkjeleg presiserer dette. Vedkommande styresmakt saman med tiltakshavar har oppfølgingsansvaret etter vedkommande lov.

Mens unnataka i §§ 5 og 6 gjeld tiltak som vert handsama etter sektorlov, fritek føreseigna i forskrifta § 7 tretten mindre tiltak frå kravet om sakshandsaming og kontroll i kap. XVI, m.a. frittliggjande bygningar på inntil 10m² på bustad- og hytteeigedom, forstøttingsmur inntil 1 meter høg og biloppstillingsplass for inntil to bilar. I tillegg til det generelle vilkåret om at tiltaket må vere i samsvar med plan, kjem her vilkåret om at tiltaket "... ikkje fører til urimelig ulempe for omgivelsene eller allmenne interesser", jf. rettleiing SAK frå Kommunaldepartementet side 16.

For kommunane inneber den nye forskrifta at der tiltak etter §§ 5 og 6 er i samsvar med plan, kjem dei ikkje inn i sakshandsaminga. Dei har heller ikkje ansvar for oppfølginga og byggjesaksreglane som lova fastset for dei tiltak som kjem inn under § 6. Det same gjeld for tiltak etter § 7, men her skal i følgje lovgrunnlag og forskrift tiltakshavar ha eit visst ansvar for oppfølginga.

Sakshandsamingskrava vil likevel alltid gjelde der tiltaket er i strid med plan. Verken sektortiltak eller mindre byggje- og anleggstiltak kan gjennomførast i 100-metersbeltet ved sjøen, dersom dei ikkje kjem inn under dei lovfeste unnataka i § 17-2. Vidare går også dei store tiltaka som vert unnatekne frå byggjesakshandsaming og materielle krav inn under reguleringsplikta i § 23. Paragraf 33 om dele- og byggjeforbod kan nyttast dersom det trengst.

Kommunaldepartementet vil i seinare informasjon om forskrifta kommentere kva ansvar sektorstyresmakt og tiltakshavar har både for planavklaring og oppfølging av byggjesaksreglar.

Nedanfor under dei einskilde planføremåla er det gjeve eksempel på føresegnar som kan vere aktuelle i spesielle planområde for å sikre at tiltak som kjem inn under forskrifta § 7, vert handsama i kommunen, til eksempel i naturvernområde, verneområde, hytteområde o.l.

Verknadene av reguleringsplan

Verknadene av reguleringsplan er fastsette i § 31. Paragrafen inneber at det ikkje er tillate å setje i verk nærare definerte nye byggjetiltak og anlegg i strid med planen, gjennomføre bruksendring i strid med planen, gjennomføre frådeling i strid med planen eller setje i gang anna verksemd eller andre tiltak som kan komme i vegen for gjennomføringa av eller føremålet med planen. Planen medfører såleis råderettsinnskrenkingar både for private og for offentlege styresmakter.

Reguleringsplanen gjev derimot høve til å gjennomføre dei tiltak og utøve den bruk som let seg passe inn i planen.

I tillegg er planen oreigningsgrunnlag for kommunen og staten, og for visse tiltak også for fylket og private, jf. § 35. Vidare er planen grunnlag for refusjonskrav og refusjonsutrekning.

Planen gjeld på ubestemt tid til han vert endra eller oppheva, men merk revisjonskravet i § 27 nr. 1. Ny arealdel til kommuneplanen kan likevel setje rettsverknadene av reguleringsplanen heilt eller delvis til side. Ein reguleringsplan vil verke framover i tid slik at han berre fangar opp nye tiltak og ny/endra bruk av areal. Planen etablerer såleis ikkje noka endrings- eller opphøyrsplikt.

Dersom planen føreset gjennomføring ved oreigning, har dei impliserte ei tilpassingsplikt slik at oreigninga ikkje vert fordyra unødige. Retten til å oreigne med heimel i reguleringsplanen gjeld berre i 10 år etter at planen er endeleg vedteken.

Sjå kapittel 5 om rettsverknader og planen som rettsleg dokument.



2.4.1. Plikt til å utarbeide reguleringsplan - tilhøvet til overordna planar

§ 23. Plikt til å utarbeide reguleringsplan - tilhøvet til overordna planar - utdrag

"1. Det skal utarbeides reguleringsplan for de områder i kommunen hvor det er bestemt i arealdelen av kommuneplanen at utbygging m.v. bare kan skje etter slik plan og for områder hvor det skal gjennomføres større bygge- og anleggsarbeider. Tillatelse etter § 93 kan ikke gis for større bygge- og anleggsarbeider før det foreligger reguleringsplan.

Reguleringsplaner skal ellers utarbeides i den utstrekning det er nødvendig for å trygge gjennomføringen av oversiktsplanleggingen etter loven. Reguleringsplaner skal ikke gis større omfang enn at de kan gjennomføres innen rimelig tid."

Reguleringsplikta som kommunen er pålagt etter første ledd, er i utgangspunktet knytt til

- Dei områda i arealdelen av kommuneplanen der det er fastsett at reguleringsplan må liggje føre før utbygging kan setjast i gang
- Før det vert gjennomført større byggje- og anleggsarbeid

Ved at kommunen ikkje kan gje byggjeløyve for store byggjetiltak før det er utarbeidd og vedteke reguleringsplan, gjeld føreseigna i slike tilfelle også som eit krav for den einskilde utbyggjar. Kommunen kan i tilfelle vurdere å dispensere frå det lovfaste plankravet dersom det ligg føre særlege grunnar for å gjere unntak.

Paragraf 23 er ikkje uttømmende, og kan ikkje tolkast slik at det berre kan/bør regulerast i dei tilfella der § 23 krev reguleringsplan. Kommunen kan regulerer når han finn det tenleg.

Det er det faste utvalet for plansaker som avgjer om eit tiltak fell inn under lovuttrykket "større bygge- og anleggsarbeider". Er utvalet i tvil, bør

saka leggast fram for kommunestyret før vedtak vert gjort. Utvalet sitt vedtak om kor vidt eit byggjetiltak vert å rekne som "større", og dermed skal nektast gjennomført til det eventuelt er vedteke reguleringsplan, kan påklagast til fylkesmannen etter dei vanlege reglane om klage over vedtak i plan- og byggjesaker, jf. lova § 15.

Vurderinga av kva som er "større bygge- og anleggsarbeider" etter § 23 nr. 1 andre punktum, må ta utgangspunkt i dei konkrete tilhøva som gjer seg gjeldande på staden og i saka. Ein kan ikkje fastsetje skjematisk i ei form for "kommuneplanføresegn" kva som er store tiltak etter § 23. Men kommunen kan gje rettesnorar som vert tillempa vurderinga av om eit tiltak er å rekne som eit "større" tiltak i samanhengen det skal setjast inn i. I føresegn til arealdelen av kommuneplan kan det likevel ut frå byggstorleik, tal osb. fastsetjast når tiltak utløyser krav om utarbeiding av reguleringsplan eller utbyggingsplan.

Visse tiltak vil i kraft av storleiken åleine utløse reguleringsplikt. I andre tilfelle kan tiltak som ikkje i seg sjøve er så store, men der verknadene for omgjevnadene er omfattande eller usikre, føre til reguleringsplikt. Dette kan vere aktuelt for tiltak som skal plasserast i sårbar område med t.d. særleg verdifullt kultur- eller naturlandskap, område som er prega av verneverdige bygg eller på annan måte har særleg vernekarakter.

Det går elles fram av § 20-4 første ledd nr. 1 at bruk av bandlegging føreset oppfølging med reguleringsplan i ein del tilfelle.

Også private har rett til å leggje fram forslag til reguleringsplan, jf. § 30. (Sjå kap. 4).

Reguleringsplanar skal ikkje ha større omfang enn at dei kan gjennomførast innan rimeleg tid. Kva som er rimeleg tid, må vurderast konkret. For utbyggingsplanar vil eit utgangspunkt vere påreknar gjennomføring i løpet av ein 10-årsperiode. Merk at reguleringsplanen ikkje kan gjennomførast ved oreigning når det er gått meir enn 10 år etter at planen er vedteken.



2.4.2. Forenkla reguleringsplan

§ 24. Forenklet reguleringsplan

"For bestemte byggeområder kan reguleringsplan innskrenkes til reguleringsbestemmelser som fastlegger reguleringsformålet og graden av utnytting. Nærmere bestemmelser om beregningsmåten kan gis ved forskrift. Det kan stilles krav om at det for enkelte byggeområder utarbeides bebyggelsesplan etter § 28-2."

Føresegna gjeld berre for visse byggeområde, og har utgangspunkt i føresegna i den tidlegare bygningslova om høve til å gje mellombels reguleringsføresegner.

Det som kjenneteiknar forenkla reguleringsplan, er at bygningane ikkje er innteikna, men planen er innskrenka til reguleringsføresegner som fastset føremålet og utnyttingsgraden innanfor

byggjeområde. Vegsystemet, også turvegar og offentlege gangvegar, bør vere vist. Dessutan bør byggjegrense, frisiktsoner og avkøyring til dei ulike områda vere påført.

Det skal gå fram kva kvart einskilt område innanfor planen er regulert til, og med planen skal det følgje ein illustrasjon som viser konkret korleis planen eventuelt vil kunne gjennomførast. Større forenkla reguleringsplan bør innehalde krav om utbyggingsplan. Dette gjeld t.d. for større industri- og bustadområde (i byar).

Sakshandsamingsføresegnene og rettsverknadene er dei same som for andre reguleringsplanar. Føresegna om forenkla reguleringsplan har no mindre sjølvstendig verdi då kommunane har stor valfridom med omsyn til detaljeringa av ein reguleringsplan.



2.4.3. Mellombels dele- og byggjeforbod

§ 33. Midlertidig forbud mot deling og byggearbeid

“Finner det faste utvalget for plansaker selv at et område bør reguleres eller omreguleres, kan utvalget bestemme at eiendommer innenfor området ikke må deles og arbeid eller tiltak som nevnt i § 81, § 86 a, § 86 b og § 93 ikke settes i gang før reguleringsspørsmålet er endelig avgjort. Det samme gjelder andre tiltak som vil kunne vanskeliggjøre planlegging eller gjennomføring av planen.

Det faste utvalget for plansaker kan samtykke i at en eiendom blir delt eller et arbeid utført, hvis det etter utvalgets skjønn ikke vil vanskeliggjøre den nye regulering.

Gjelder den påtenkte regulering fornyelsesformål (§ 25 nr. 8), kan utvalget også bestemme at grunneier (rettighetshaver) ikke uten samtykke fra kommunen kan råde rettslig over eiendom innenfor fornyelsesområdet på en måte som kan vanskeliggjøre eller fordyre gjennomføringen av planen. Utvalget skal la slikt vedtak tinglyse på de berørte eiendommer.

Er reguleringsspørsmålet ikke endelig avgjort senest 2 år etter at forbud er nedlagt, faller forbudet bort og tinglyst vedtak etter tredje ledd skal slettes. Tidligere innsendte forslag til deling og søknader om byggetillatelse tas straks opp til

behandling og avgjørelse. Det faste utvalget for plansaker selv kan i tilfelle fastsette tomtegrenser og bebyggelsens beliggenhet, høyde og grunnflate.

Departementet kan i særlige tilfeller forlenge fristen. Søknad om forlengelse må angi ønsket fristforlengelse og være avgitt til post eller telegraf eller til offentlig tjenestemann som har fullmakt til å ta imot søknaden, innen fristens utløp. Er det søkt om forlengelse av fristen, gjelder forbudet inntil saken er avgjort.

Ved fristforlengelse kan departementet bestemme at berørte grunneiere, straks eller fra et bestemt tidspunkt, gis rett til å kreve innløsning som om eiendommen - eller den del av eiendommen som berøres av byggeforbudet - var blitt regulert til formål som nevnt i § 25 nr 3, 4, 7 og 8 samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder. Bestemmelsene i § 42 gis tilsvarende anvendelse.

I forbindelse med planlegging etter § 17-1 annet ledd og § 18 og for øvrig når særlige grunner foreligger kan departementet treffe vedtak som nevnt i første ledd. Bestemmelsene i forvaltningslovens § 16 og § 27 første og annet ledd gjelder i så fall tilsvarende i forhold til vedkommende kommune.

Bestemmelsene gjelder tilsvarende ved revisjon av kommuneplanens arealdel, jf. § 20-5 siste ledd.”

Dele- og byggjeforbod kan nyttast for å gje planorganana pusterom til å utarbeide og vedta nye reguleringsplanar eller å revidere gjeldande planar, også arealdelen av kommuneplan. Forbodet hindrar at det vert gjennomført arbeid og tiltak som kjem inn under lova, mellom anna fradeling og eventuelt riving.

Første ledd andre punktum gjeld òg for tiltak som ikkje kjem inn under § 81, § 84 og § 93, men som likevel vil kunne vanskeleggjere planlegginga eller gjennomføringa av planen. Det er tilstrekkeleg at tiltaket vil kunne vanskeleggjere planlegginga eller gjennomføringa. I område som skal regulerast til friluftsområde eller naturvern-område, kan også landbrukstiltak som nydyrking, skogreising, flatehogst osb. bli råka.

Tredje ledd gjev det faste utvalet for plansaker heimel til å forby disposisjonar som kan vanskeleggjere eller fordyre gjennomføringa av reguleringsplan til fornyingsformål.

Forbodet kan gjelde generelt for eit visst område eller for einsskilde eigedomar.

Etter fjerde ledd kan det faste utvalet for plansaker fastsetje tomtegrenser og kvar bygningane skal liggje og kor store dei skal vere, dersom forbodet går ut utan at det er utarbeidd ny reguleringsplan og dersom det ligg føre aktuelle byggjesøknader.

Av femte ledd følgjer at det i særskilde tilfelle kan søkjast om lenging av fristen. Føresegna set ikkje



noka grense for kor mykje fristen kan lengjast, og heller ikkje kor mange gonger det kan søkjast om slik lenging.

Sjette ledd gjev departementet fullmakt til i samband med lenging av frist å fastsetje at aktuelle grunneigarar straks, eller frå eit fastsett tidspunkt, får rett til å krevje innløyising som om eigedomen eller den delen av eigedomen som byggjeforbodet gjeld for, var blitt regulert til føremål som nemnt i § 35 nr. 1 andre ledd. Føresegna tek sikte på å hindre misbruk av mellombels byggjeforbod.

Når det kjem inn søknad om lenging av frist, kan departementet (fylkesmannen) lengje fristen, men samstundes opne for krav om innløyising. Fylkesmannen kan òg nekte lenging.

Forbodet gjeld til spørsmålet om lenging er avgjort dersom det er søkt om lenging før fristen går ut. Søknad om lenging må vere innlevert til post eller telegraf eller til offentlig tenestemann som har fullmakt til å ta imot søknaden, jf. § 30 i forvaltingslova, før fristen går ut.

Retten til å leggje ned dele- eller byggjeforbod gjeld òg ved revisjon av arealdelen av kommuneplanen, jf. åttande ledd. Det kan likevel ikkje lengjast ned slikt forbod i påvente av førstegongs kommuneplan.

Også statleg planstyresmakt kan nytte dele- og byggjeforbod når det skal utarbeidast statleg plan etter plan- og bygningslova § 18, og elles når særlege grunnar krev det.

Vert fristen for å søkje om lenging av dele- og byggjeforbodet broten, er det ikkje høve til å setje nytt mellombels dele- og byggjeforbod for same området med same grunngeving som ved første vedtak i saka, jf. Planjuridiske fortolkningar 1/98.

2.5. Utbyggingsplan

§ 28-2. Bebyggelsesplan - utdrag

"Med bebyggelsesplan forstås i loven en plan vedtatt av det faste utvalget for plansaker selv, og som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger, anlegg og tilhørende utearealer innenfor et nærmere avgrenset område hvor det etter arealdelen av kommuneplan eller reguleringsplan er stilt krav om slik plan som grunnlag for utbygging.

I bebyggelsesplan kan det innenfor rammen av arealdelen av kommuneplanen eller reguleringsplan og de formål som er nevnt i § 25 foretas de utfyllinger og endringer i slike planer som finnes nødvendige for å gjennomføre utbyggingen."

Utbyggingsplanen er ein detaljplantype for enkle utbyggings situasjonar eller for ei ytterlegare detaljering av reguleringsplan. Han skil seg frå reguleringsplanen ved at han vert endeleg vedteken med rettsverknad av det faste utvalet for plansaker. Utbyggingsplanen har same rettsverknad som reguleringsplan. Kravet om klårleik gjeld difor på same måten som for reguleringsplan.

Utbyggingsplanen vil utfylle og detaljere planen som han vert vedteken med grunnlag i, og kan berre krevjast og utarbeidast for område der dette er fastsett i planføresegnene til kommuneplan eller reguleringsplan. Utbyggingsplanen kan ikkje endre hovudrammene for arealbruken som er fastlagde i kommune- eller reguleringsplan.

Utbyggingsplanen omfattar plankart med dei same føremåla som går fram av § 25 og eventuelle føresegner etter § 26.

Utbyggingsplanen kan innehalde detaljerte føresegner om gesimshøgd, takvinkel og krav om bygningsmessig samanheng med andre bygningar, fortau, gate, utforming og i spesielle tilfelle material- og fargebruk og utforming av uteareal.

Utbyggingsplan kan utgjere eit formingsverktøy for å ta vare på karakteren til ein tettstad, m.a. i verne- og byfornyingsområde.



Det kan ofte vere praktisk å supplere planen med utfyllande materiale, jf. ovanfor om slike opplysningar og dokument i samband med reguleringsplanar.

For å vareta omsynet til medverknad når det gjeld ein grovt utarbeidd utbyggingsplan, kan det faste planutvalet krevje tilleggsmateriale til byggesøknaden.

2.5.1. Kommuneplan - utbyggingsplan

I utbyggingsområde der arealdelen av kommuneplanen eventuelt gjev detaljert avklaring på arealbruk og prinsipielle konfliktspørsmål, kan bruk av utbyggingsplan vere aktuelt når det er ønskeleg med ei utdjuping av detaljeringsgraden før utbygging vert sett i gang. Dette gjeld både i mindre, nye utbyggingsfelt og for tiltak innanfor etablert byggesone.

I landbruks-, natur- og friluftsområde der kommuneplanen gjennom føresegner gjev høve til spreidd utbygging, vil utbyggingsplan vere aktuell planform for tilrettelegging av mindre husgrupper og andre utbyggingstiltak der plansituasjonen er enkel.

Kravet om at det skal utarbeidast reguleringsplan for større byggje- og anleggsarbeid, jf. § 23, set likevel ei grense for når utbyggingsplan kan utarbeidast direkte på grunnlag av arealdelen av kommuneplanen. I område som i arealdelen er lagde ut til utbyggingsområde, og der det skal skje ei større utbygging, samla eller over lengre tid, vil det difor vere nødvendig å utarbeide reguleringsplanar.

2.5.2. Reguleringsplan utbyggingsplan

Utbyggingsplan på grunnlag av reguleringsplan vil vere mest aktuelt der det er utarbeidd såkalla flatereguleringsplan/forenkla reguleringsplan. Dette kan vere tilfelle der det er ønske om å regulere området utan å måtte ta stilling til detaljutforming og lokalisering av utbygginga før på eit seinare tidspunkt.

I utbyggingsplanen er det høve til å utfylle og i ei viss mon endre den arealbruken som er fastlagd i arealdelen av kommuneplanen eller reguleringsplanen. Endringane må haldast innanfor ramma av den arealbruken som er fastlagd i overordna plan.

Bakgrunnen for dette er at det spesielt i arealdelen av kommuneplanen, men òg i såkalla flaterguleringsplanar, kan vere vanskeleg å ta standpunkt til meir detaljerte arealbruksspørsmål innanfor områda, t.d. korleis tilkomsten til dei einskilde tomtene skal vere, korleis fellesareala for leik, parkering m.m. skal lokaliseras, korleis mindre friområde skal innpassast, plassering og utforming av støyskjermingstiltak osv.

I praksis har det òg vist seg å vere behov for å endre den innbyrdes lokaliseringa av ulike føremål i samband med ei meir detaljert planlegging og utbygging. Til eksempel kan det vere praktisk at tomt for barnehage byter plass med friområde eller at vegføringa vert endra. Dette vil normalt vere utfyllingar og endringar innanfor ramma av den arealbruken som er fastlagd i overordna plan.

Men det vil ikkje vere heimeleg for å endre reguleringsføremåla, t.d. å ta ut friområde, tomt for barnehage, endre vegsystem vesentleg eller liknande. Slike endringar må handsamast som endring av arealdelen i kommuneplanen eller reguleringsplan. Kva for utfyllingar og endringar som kan gjerast og ikkje, må vurderast etter skjønn i kvart tilfelle på grunnlag av at planen kan justere, supplere og utfylle den overordna planen, men ikkje endre denne slik at det i realiteten vert snakk om ein annan plan.



2.5.3. Krav om konsekvensutgreiing

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

Kva for tiltak som vert omfatta, går fram av vedlegg I og II til Forskrift om konsekvensutredninger av 13. desember 1996. Tiltak som vert omfatta av vedlegg I, skal alltid konsekvensutgreiast. Utgreiingsplikta er hovudsakleg knytt til storleiken på tiltaket. For mange av dei mindre tiltaka (vedlegg II) er ho òg knytt til om tiltaket medfører behov for ny plan etter plan- og bygningslova. For tiltak som kjem inn under vedlegg II, skal det gjerast ei konkret vurdering av om det ligg føre utgreiingsplikt. Kriteria for denne vurderinga er gjevne i § 4 i forskrifta. Kriteria er område som gjennom vedtak eller dokumentasjon er gjevne ein offisiell status som viktige. Visse arealbruksføremål i reguleringsplanen er oppførte som miljøkriterium som utløyser utgreiingsplikt for tiltak som vert lokaliserte i området. Kva føremål dette er, er omtala i kapittel 3.

Reguleringsplanar som eksplisitt omhandlar tiltak som kjem inn under føresegnene, utløyser utgreiingsplikt dersom denne ikkje er oppfylt på høgare plannivå. Korleis planprosessen då bør gjennomførast, er omtala i kapittel 4.

2.6. Andre føresegner

Det er viktig å sjå innhaldet i og verknadene av reguleringsplanar i samanheng med dei generelle føresegnene i plan- og bygningslova elles med eventuell vedtekt, og i høve til anna aktuell lovgjeving, jf. her m.a. plan- og bygningslova § 9-3 og §§ 94 og 95.

Kommunen kan ved bruk av vedtekt i medhald av plan- og bygningslova § 3 fastleggje kvalitetskrav til bygningar og fysisk miljø innanfor kommunen sitt område. Jf. t.d. § 69 om den ubygde delen av tomta og fellesareal, og § 74 om planløyning og utsjånad. Formelt er vedtekter ei lokal tillemping av dei generelle føresegnene i plan- og bygningslova med lovs verknad. Det bør liggje føre spesielle behov før det vert innført slike vedtekter. Vedtekter knytte til planføresegner i plan- og bygningslova er berre brukte av nokre få kommunar (m.a. Oslo).

Ved bruk av reguleringsføresegner vil krava berre gjelde for det einskilde regulerte området, dvs. innanfor avgrensingslina for planen. Bruk av vedtekter vil dermed kunne lette arbeidet med reguleringsplanlegginga, samtidig som det blir gjort gjeldande visse einsarta miljøstandardar i den einskilde kommune.

Plan- og bygningslova er meint å vere den sektor-samordnande eller sektorovergripande lova på samfunnsplanlegginga sitt område, og føresegnene i lova er såleis av generell karakter. Dersom igangsetjing av eit tiltak føreset løyve etter sektorlov og plan- og bygningslova, kan ikkje tiltaket setjast i verk berre på grunnlag av sektorløyvet. Det same gjeld dersom eit tiltak føreset eit planvedtak som heimlar tiltaket eller dersom det føreset dispensasjon frå planvedtak eller ei planendring.

Plan- og bygningslova legg opp til at sektorinteressene etter kvart vil bli nedfelte i arealplanar. Lova sikrar sektorinteressene ved at dei aktuelle sektorstyresmaktene skal delta i planprosessane. Lova gjev heimel til å hindre kommunalt planvedtak gjennom motsegnordninga, og har dessutan føresegner om klagerett for slike styresmakter.



3

Reguleringsføremål og reguleringsføresegner

Dette kapitlet gjev ein omtale av reguleringsføremåla etter lova og kva for føresegner som kan knytast til regulerings- og utbyggingsplanar.

Først kjem ein generell omtale av § 25 om reguleringsføremåla og § 26 om føresegner. Etter dette vert kvart hovud- og delføremål gjennomgått etter kronologien i § 25. Her er det gjort eit utval av delføremål, og for nokre føremål er omtalen til

dels kortfatta. Det same gjeld omtalen av kva føresegner det er vanleg å knyte til dei ulike føremåla. Bak i kapitlet er det gjeve eksempel på framstilling og planeksempel med føresegner. Når det gjeld spørsmål om i kva grad regulering utløyser erstatning og innløyasing, sjå gjennomgang i kapittel 5.



3.1. Arealbruksføremål etter § 25

§ 25 inneheld 8 hovudgrupper av reguleringsføremål:

§ 25. Reguleringsformål - første ledd

“I reguleringsplan avsettes i nødvendig utstrekning:

1. Byggeområder:

herunder områder for boliger med tilhørende anlegg, forretninger, kontorer, industri, fritidsbebyggelse (fritidsboliger og tilhørende uthus), samt områder for offentlige (statens, fylkets og kommunens) bygninger med angitt formål, andre bygninger med særskilte angitte allmenntilnutte formål, herberger og bevertningssteder og for garasjeanlegg og bensinstasjoner.

2. Landbruksområder:

herunder områder for jord- og skogbruk, reindrift og gartnerier.

3. Offentlige trafikkområder:

Veger - med dette forstås i denne loven også gater med fortau, gangveger, sykkelveger, gatetun og plasser - bruer, kanaler, jernbaner, sporveger, rutebilstasjoner, parkeringsplasser, havner, flyplasser og andre trafikkinnretninger og nødvendige arealer for anlegg og sikring m.v. av trafikkområder.

4. Friområder:

Parker, turveger, leirplasser, anlegg for lek, idrett og sport og områder i sjøen for slik virksomhet.

5. Fareområder:

Områder for høyspenningsanlegg, skytebaner, ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmennheten, og områder som på grunn av ras- og flomfare eller annen særlig fare ikke tillates bebygget eller bare skal utbygges på nærmere vilkår av hensyn til sikkerheten.

6. Spesialområder:

herunder områder for private veger, camping, områder for anlegg i grunnen, i vassdrag eller i sjøen, områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, fiskebruk, områder for reindrift, friluftsområder som ikke går inn under nr. 4, parkbelte i industriområde, naturvernområder, klimaverzoner, vannforsyningskilder med nedslagsfelt, frisisoner ved veg, restriksjonsområde rundt flyplass, og område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass, og områder for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet, grav- og urnelunder, vann- og avløpsanlegg, områder for bygging og drift av fjernvarmeanlegg, taubane, fornøylespark, golfbane, steinbrudd og massetak samt andre områder for vesentlig terrenginngrep, anlegg for Televerket og øvingsområder med tilhørende anlegg for forsvaret og sivilforsvaret.

7. Fellesområder:

Felles avkjørsel og felles områder for parkering, felles lekeareal for barn, gårds plass og annet fellesareal for flere eiendommer.

8. Fornøylesområder:

Områder med tettbebyggelse som skal totalfornyes eller utbedres. Det kan fastsettes flere reguleringsformål innenfor samme område eller i samme bygning. Reguleringsformålene friluftsområde og naturvernområde kan imidlertid ikke kombineres med reguleringsformålet landbruksområde. Det kan også fastsettes at område eller bygning etter en nærmere angitt tid eller når nærmere angitte vilkår er oppfylt, skal gå over fra ett reguleringsformål til et annet.”

3.1.1. Generelt om reguleringsføremål

Plan- og bygningslova § 25 med sine 8 hovudføremål gjev det rettslege grunnlaget for kva areal kan disponerast til i reguleringsplan og utbyggingsplan. Føremåla skal brukast for å avgjere kva alle areal som ligg innanfor planavgrensinga

skal nyttast til, jf. §§ 22 og 24. Føremåla skal kartfestast, jf. byggjeforskriftene. Det må gå klart fram kva kvart område innanfor avgrensingslina for planen er regulert til.

Det er planstyresmaktene som avgjer kva for arealbruksføremål som skal nyttast innan det



einskilde planområdet og på dei einskilde areala. Ingen har såleis krav på å få regulert eit areal til eit visst føremål.

Hovudføremåla er uttømmande nemnde i lova, men kan i stor grad spesifiserast slik at dei i praksis dekkjer dei ulike behova og bruksformene.

Alle føremål kan gjennomførast ved oreigning med unnatak for 2 Landbruksområder. Offentlege byggjeføremål og allmenntilgjengelege føremål skal underspesifiserast nærare med omsyn til kva funksjon bygningen skal ha.

Hovudføremål og underføremål kan kombinerast innanfor same område, og i same bygning så langt det faktisk og rettsleg er tenleg og forsvarleg.

Ulike føremål kan òg fastleggjast i tidsrekkefølge eller i rekkjefølgje knytt til vilkår eller til gjennomføringa av nærare fastsette tiltak eller situasjonsendringar i eller utanfor planområdet for at dei skal få verknad.

Ved kombinasjon av ulike byggjeføremål må innbyrdes lokalisering gå fram av plankartet og/eller føresegnene. Dette kan t.d. gjerast ved å gje opp prosenttal, eller ved at føresegnene nemner føremålet med kvar etasje eller kvart plan. Ved regulert sambruk av areal kan ulike bruk tidsavgrensast, til eksempel til delar av året. Dette må vere nærare fastlagt i føresegnene og/eller gå fram av plankartet. Planen må vere klar og eintydig m.a. fordi reguleringsplan er grunnlag for oreigning etter § 35 i lova, men òg fordi han er bindande for utferding av byggjeløyve.

Kombinasjonar av føremål bør klarleggjast ved bruk av eintydige supplerande illustrasjonar. Ukritisk bruk av kombinerte føremål kan få uheldige følgjer, og kombinasjonen kan bli vanskeleg å gjennomføre i praksis. Det er difor nødvendig å vurdere og deretter opplyse kva resultat planen skal sikre før kombinasjonar vert nytta.

3.2. Reguleringsføresegner etter § 26

§ 26 Reguleringsbestemmelser

“Ved reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om utforming og bruk av arealer og bygningar i reguleringsområdet. Bestemmelsene kan sette vilkår for bruken eller forby former for bruk for å fremme eller sikre formålet med reguleringen. Det kan også påbys særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen.

Bestemmelser etter første ledd bør angi minste lekeareal pr. boenhet og nærmere regler for innhold og utforming av slike arealer”

3.2.1. Generelt om reguleringsføresegner

Heimelen til å gje reguleringsføresegner er utforma som ei ramme utan uttømmande opprekning av kva for tilhøve dei kan omfatte.

Reguleringsføresegnene vert i utgangspunktet brukte til fastlegging av tilhøve som det ikkje er mogeleg eller tenleg å fastsetje på plankartet i medhald av § 25. Det går likevel inga skarp grense mellom kva som vert fastlagt på plankartet og kva som vert fastlagt i føresegner.

Reguleringsføresegner kan nyttast for å nansere reguleringsføremåla, men det må ikkje vere direkte motstrid mellom oppgåve over arealbruk etter § 25 og føresegner etter § 26. Det inneber at dei reguleringsføremåla som er omtala i føresegnene, òg må vere viste på reguleringskartet, jf. side 8.

Sjølv om § 26 i plan- og bygningslova er utforma som ei ramme, må føresegnene som vert gjevne likevel liggje innanfor dei tema som ordlyden i lova nemner, reguleringsføremålet som føresegner er knytt til, og føremålsparagrafen i plan- og bygningslova § 2.

Som ved fastsetjing av arealbruksføremål er det



planstyresmaktene som fastset kva for føresegner som skal gjevast til ein plan.

Reguleringsføresegnene er ein del av reguleringsplanen og skal kunne handhevast på lik line med reguleringsplanen elles. Dei må difor ha heimel i lova.

Føresegnene vert nytta for å få ei forsvarleg og presis styring med utforming og bruk av areal og bygningar. Det er likevel ein fordel at mest mogeleg kan framstillast grafisk på kartet.

Det som kan regulerast, er først og fremst kva for arealbruksfunksjonar som skal tillatast, kvar det kan gjennomførast byggje- og anleggsarbeid, kva omfang dei skal ha og korleis dei skal utførast. Det kan setjast vilkår som ein utbyggjar må oppfylle for å kunne innrette seg etter reguleringa, og det kan setjast krav til byggjetiltaka og til bruken av areala. Det kan òg setjast forbod mot former for bruk og nærare grenser for utbygginga.

Når det gjeld formuleringa i plan- og bygningslova § 26 om at føresegnene som vert gjevne må "fremme eller sikre formålet med reguleringen", er det i rettspraksis avklara at dette gjeld føremålet/tanken med reguleringsplanen i seg sjølv, og ikkje berre reguleringsføremålet som vert fastsett for det einskilde område etter § 25. Sjå avgjerd i Høgsterett av 17. mars 1993 (Gaulosendommen), "Planavdelingen informerer" 1/93 og dom i Eidsivating lagmannsrett 18. oktober 1991 (Lunner Pukkverk).

Ein reguleringsplan skal ta sikte på å oppnå best mogeleg arealbruk totalt sett etter ei samordna avveging av dei ulike interessene. Når arealbruk og føresegner skal fastsetjast for eit reguleringsområde, må det difor takast omsyn til kva arealbruksinteresser som gjer seg gjeldande på tilstøytande område, og kva type verksemd og bruk som er aktuell der. Vilkår etter § 26 må difor òg kunne gjerast gjeldande for arealbruken i reguleringsområdet under omsyn til dei tilstøytande areala og dei interessene som totalt knyter seg til dei områda det gjeld. Planføresegnene kan berre brukast som heimel for forbod eller påbod innanfor avgrensingslina for planen.

Kvar føresegn må gjennomgåast kritisk slik at det ikkje vert etablert restriksjonar utan heimel og sakleg grunngeving, jf. omgrepet "nødvendig utstrekning".

3.2.2. Om innhaldet i reguleringsføresegnene

Tilhøve som det kan gjevast føresegner om:

- **Storleik/volum/høgda på bygningar og anlegg**

Planen kan ikkje utformast så ope at ein overlet til det faste utvalet for plansaker å fastsetje grad av utnytting. Grad av utnytting (etter definisjonen i byggjeforskriftene § 22) må førast på planen eller fastsetjast i reguleringsføresegner.

Der det er utarbeidd ein detaljert regulerings- eller utbyggingsplan med eksisterande og planlagd utbygging innteikna, vil det gå fram av sjølve planen kva utnyttingsgrad som er fastsett av kommunestyret. Der graden av utnytting ikkje er fastsett, vil planen ikkje oppfylle minstekrava til utforming av reguleringsplan.

Eigedomsgrensene, og dermed tomtearealet, er viktig m.a. for inndelinga av kva einingar som kan disponerast og byggjast ut i samanheng, for graden av utnytting og for saker som funksjonelt må avklarast innanfor kvar eining. Planen kan vise nye grensegangar dersom det er behov for endring av eigedomsstrukturen og for innpassing av aktuelle føremål i planområdet.

Eigedomsgrensene som er viste eller fastsette i planen, må leggjast til grunn for ny utbygging.

Eksempel på føresegner om grad av utnytting og fastsetjing av tilhøvet mellom bygd og ubygd grunnareal på dei einskilde tomtene er viste bak i kapittel 3 her. Utfyllande omtale av forskriftene om grad av utnytting og eksempel er òg å finne i rettleiing T-1205 Grad av utnytting - Veileder til Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven kapittel III.

Rammene for høgda på bygningane kan omfatte maksimal gesimshøgda og mønehøgda i meter over bakken eller maksimal kotehøgda. Bygg som skal



førast opp med gesimshøgde over 8 meter og mønehøgde over 9 meter, må ha heimel i føresegnene til plan- og bygningslova kapittel VI Kommuneplanlegging, eller VII Reguleringsplan, jf. § 70.

Det kan òg gjevast føresegner om at kommunen for å godkjenne søknad om byggjeløyve kan krevje utarbeidd teikningar som viser korleis bygningsmassen skal tilpassast (også m.o.t. høgde) etter omkringliggjande bygningar og vegetasjon. Slik føresegn kan nyttast der det er viktig å sjå heilskapen i eit bygningsmiljø eller gateparti, til høve til bygningar på motsett side av gate m.m.

- **Plassering/lokalisering**

Etter plan- og bygningslova § 70 nr. 1 første ledd skal plasseringa av bygningar i horisontalplanet, høgde og høgdeplassering godkjennast av kommunen. Desse faktorane kan òg fastsetjast eksakt på plankartet.

Det kan opplysast kva delar av tomta det vert tillate å byggje på. Dette vert gjort med hussymbol som i føresegnene vert fastsette som bindande, eller med byggjegranser. Bygningane må i så fall plasserast innanfor grensene. Det kan òg fastsetjast at fasaden på bygningar skal liggje i byggjegransa.

Det må i alle tilfelle gå klart fram av planen om påteikna husplassering er bindande eller berre tener som illustrasjon eller retningsline. Planføresegna kan òg utformast slik at det vert overlate til bygningsstyresmaktene å fastsetje den endelege plasseringa av bygningar på tomte. Slik føresegn passar der den nøyaktige plasseringa av bygningar ikkje er vurdert ved utforminga av planen.

Der det ikkje er fastsett andre grenser i reguleringsplanen, skal kommunen sjå til at byggjegransene etter veglova vert følgde. Kommunen skal i tillegg sjå til at byggjegransene etter veglova vert følgde der det ikkje er fastsett andre grenser i reguleringsplan. Byggjegranser etter veglova inneber at bygningar ikkje kan plasserast nærare senterlina i vegen enn det veglova fastset for kvar vegklasse. Vidare kan møneretninga på bygning-

en fastsetjast med symbolbruk på reguleringsplankartet.

Ved mindre detaljerte planar kan det òg gjevast føresegner om lokalisering av ulike tiltak og funksjonar innanfor eit planområde og kva tiltak og funksjonar som er forbodne. Slike føresegner kan t.d. gjelde plassering av industribygg i høve til andre typar bygningar og verksemd. Det kan setjast forbod mot større varehus og kjøpesenter og forbod mot eller særskilde krav til bygningar og anlegg for brann- og eksplosjonsfarleg og tyngre industri. Føresegnene kan nyttast til nærare fastlegging av lokalisering, eller forbod mot lokalisering, m.a. med referanse til anlegg for veg, vatn og avløp, annan teknisk infrastruktur, samfunnstenester elles, eller av omsyn til verneobjekt, naturrelement, annan bygningsmasse, landbruksdrift osv.

Føresegner om plassering kan verke inn på forma på bygningane, eller dei kan verke inn på ferdsle og tilkomst m.m. Eksempel på føresegn her kan vere at 1. etasje skal byggjast innrykt som vist på plankartet. Føresegna kan vere praktisk for forretningsbygg der ein ønskjer innrykt første etasje.

Det kan setjast krav om at bygningane vert plasserte i nabogrense og gavl mot gavl. Dette krev at bygningane er detaljplasserte på plankartet, jf. plan- og bygningslova § 70 og grannelova § 4.

Ved punktbeste i hytteområde kan det vere aktuelt å vise lokaliseringa av bygningane på plankartet med målepunkt og med innmålt pel i terrenget. Pelen skal liggje innanfor hytta sine fire vegger. Mindre justeringar i plasseringa av hytta kan gjerast av kommunen.

- **Karakter og utforming av utbygginga - utsjånad - utforming av terreng og fysisk miljø elles**

Dette temaet omfattar føresegner for utbyggingsmønster, plassering av bygningar og anlegg, utforming og estetikk.

Karakteren til utbygginga har å gjere med om det kan oppførast samanhengande eller open utbygging, om det skal vere småhus eller blokker, om det gjeld bustadfelt, industriområde osv. Ulike



funksjonar vil òg gje utbygginga ulik karakter. Utforminga av bygningane kan òg fastleggjast nærare etter plan- og bygningslova § 28-2 om utbyggingsplan.

Dei fleste sider ved utsjånad og utvendig utføring av bygningar kan fastleggjast ved bruk av kart-symbol og føresegner, jf. eksempel bak. Fasadeoppriss kan òg bindast opp i planen.

Planen kan gå langt i detaljering, og kan t.d. fastsetje plassering av vindauge med tanke på å unngå naboinnsyn. Planlegginga skal sikre estetiske omsyn. I handsaminga av byggjesøknader skal kommunen sjå til at bygningane får ei god utføring når det gjeld form og materialbruk, og at bygningar i same byggjeflukt eller gruppe vert harmonisk utforma. I planen kan det såleis stillast krav til utvendige fargar, mellom anna farge på tak, og til materialbruk m.m. etter nærare vurdering av behovet.

Dersom kommunen har utarbeidd overordna retningslinjer for det estetiske og formmessige, vil retningslinjene vere eit viktig grunnlag for utforming av føresegner til kvar einskild plan.

- **Estetikk**

Stortinget sine tilføyningar, både i fastsetjinga av føremål for plan- og bygningslova, i føresegnene om kommuneplanlegging og i § 74 nr. 2 - "skjønnhetsparagrafen" - utgjer ei oppfordring og ei plikt til å nytte plan- og bygningslova meir aktivt for å påverke den estetiske utviklinga av bygningsmiljøet og dei fysiske omgjevnadene på ein god måte.

- **Planløyising**

Det kan gjevast føresegner om planløyising både for bygningar, anlegg og uteareal for å sikre god funksjonalitet og rasjonell bruk av areala samtidig som ei rekkje andre omsyn skal varetakast. Det kan t.d. fastsetjast at bilar skal parkerast i felles garasjekjellar under terrenget, eller at forrettingsbygg skal ha publikumsretta funksjonar, t.d. forretningar, ut mot offentleg gate.

Av føremålsparagrafen til plan- og bygningslova, §

2, og av § 26 siste ledd går det fram at planløyisingane særleg skal ta omsyn til barna sine interesser og behov for eit godt oppvekstmiljø. Når det gjeld det ytre miljøet og sikring av leike- og uteopphaldsareal ut frå barn sine interesser, sjå eigne merknader om leikeplassar nedanfor under pkt. 3.2.2.

Det kan gjevast føresegner om stigningstilhøve for vegar, om avkøyrslar og inndeling i gangveg og køyreveg, her medrekna gågater, sykkelstigar, gatetun o.a., som òg kan visast direkte på plankartet. Planen kan òg stille krav om fartsdempande tiltak, men ikkje fastsetje fartsgrenser. Slike grenser må fastsetjast med heimel i vegtrafikklova.

- **Rekkjefølgje og tidsplan for gjennomføring av ulike tiltak i reguleringsområdet**

Det kan gjevast føresegner om rekkjefølgje og tidsplan for utbygging av ulike byggeområde, mellom anna om samtidig ferdigstilling av bustader, anlegg og fellestiltak som skular, barnehagar, leikeareal, sykkel- og gangvegar m.m. Slike føresegner kan òg brukast for å sikre at område som er regulert til utbyggingsføremål, ikkje kan takast i bruk før tilstrekkeleg vassforsyning, kommunikasjon, elektrisitetsforsyning og tilgang til samfunnstenester er etablert.

Krav om rekkjefølgje og tidsplan for utbygging av ulike byggeområde sikrar at tiltaka innanfor planområdet vert sette i verk på ein samordna og tenleg måte. Slike føresegner kan sikre samanhengen i områda som skal byggjast ut etter reguleringsplanen. Planen kan difor utformast slik at dei einskilde tiltaka kjem i ei rekkjefølgje og eit omfang som gjer at området fungerer best mogeleg.

I føresegner kan det fastsetjast rekkjefølgjekrav som føreset at tiltak utanfor områdeavgrensinga for planen er iverksette eller gjennomførte før planen kan gjennomførast. Dette inneber at bygging i samsvar med reguleringa først kan setjast i gang på eit seinare tidspunkt enn vedtakstidspunktet, og at vilkåret for desse rettsverknadene er knytt til omstende som ligg utanom det konkrete plan-



området. Eksempel på dette kan vere etablering av infrastrukturtiltak som overordna vegnett eller bygging av ei bru. Det er § 26 første ledd andre punktum som er heimelen for å fastsetje rekkjefølgjekrav i tilknytning til tiltak som først må vere gjennomførte utanfor reguleringsområdet.

Når det vert nytta såkalla rekkjefølgjeføresegner, er det ein føresetnad at dei tiltaka som ligg til grunn for å utsetje gjennomføringa av planen, faktisk og rettsleg kan og vil bli gjennomførte innan rimeleg tid, jf. 10-årsfristen for oreigning i § 31 i lova.

Rekkjefølgjeføresegner gjeld såleis to ulike rettslege realitetar ved at § 26 skil mellom rekkjefølgjekrav som gjeld tiltak innanfor og rekkjefølgjekrav som gjeld tiltak utanfor reguleringsområdet. Sistnemnde er "vilkår" for gjennomføring av reguleringsplanen.

- **Sikring, avskjerming og bøtande tiltak**

I føresegner kan det òg setjast vilkår om sikrings-tiltak eller tiltak for å hindre fare eller bøte på miljølempen. Dette gjeld både for bygningar, anlegg og uteareal.

Vilkår kan til eksempel gjelde avskjerming av byggeområde for å hindre miljølempen som følgje av støy, støv, lukt høgspenningstrasear m.m., og for å vareta trafikktryggleiken. Konkrete tiltak kan vere støyvollar, gjerde, tilplantingsbelte, fasadeisolering m.m. Det bør vidare stillast krav om fullføring av slike tiltak før området vert teke i bruk.

Det kan gjevast føresegner som indirekte kan redusere forureining som er til ulempe for omgjevnadene. Det kan m.a. fastsetjast at visse former for industriverksemd skal vere forbodne, t.d. dersom industriområdet grensar mot eit bustadområde. Forskrifter og retningslinjer frå sentrale miljøvernstyresmakter skal leggjast til grunn ved utforminga av planen.

Dersom det er mistanke om forureina grunn, kan kommunen fastsetje eigne reguleringsføresegner som sikrar at utbyggjar kontrollerer om reguleringsområdet inneheld forureina grunn. I

tillegg kan det gjevast eigne føresegner for graving/omdisponering av tomta. Dersom det er mistanke om at gravearbeid eller disponering av tomta kan føre til fare for vesentleg forureining, skal forureiningsstyresmaktene varslast.

Departementet sine støyretningslinjer skal leggjast til grunn og innarbeidast i planane. Som planansvarleg skal kommunen vurdere støyfølgjene av ein plan, m.a. ved planlegging av nye eller utviding av eksisterande støyskapande tiltak i nærleiken av område som er vare for støy. Støyanalysar skal følgjast opp ved at konkrete støydempende tiltak vert teikna inn på reguleringsplankartet. Rettsverknaden følgjer av det som vert fastsett i reguleringsføresegnene, t.d. at det skal førast opp støyskjermer som vist på planen. Av omsyn til gjennomføringa av planen bør til eksempel støyskjermane teiknast inn på grunn som er regulert til offentleg veg. I føresegnene bør utforminga og høgda på skjermane òg takast med.

- **Krav til storleik, plassering og utforming av uteareal for leik og opphald**

Sjå nedanfor under byggeområde for bustader pkt. 3.3.2.

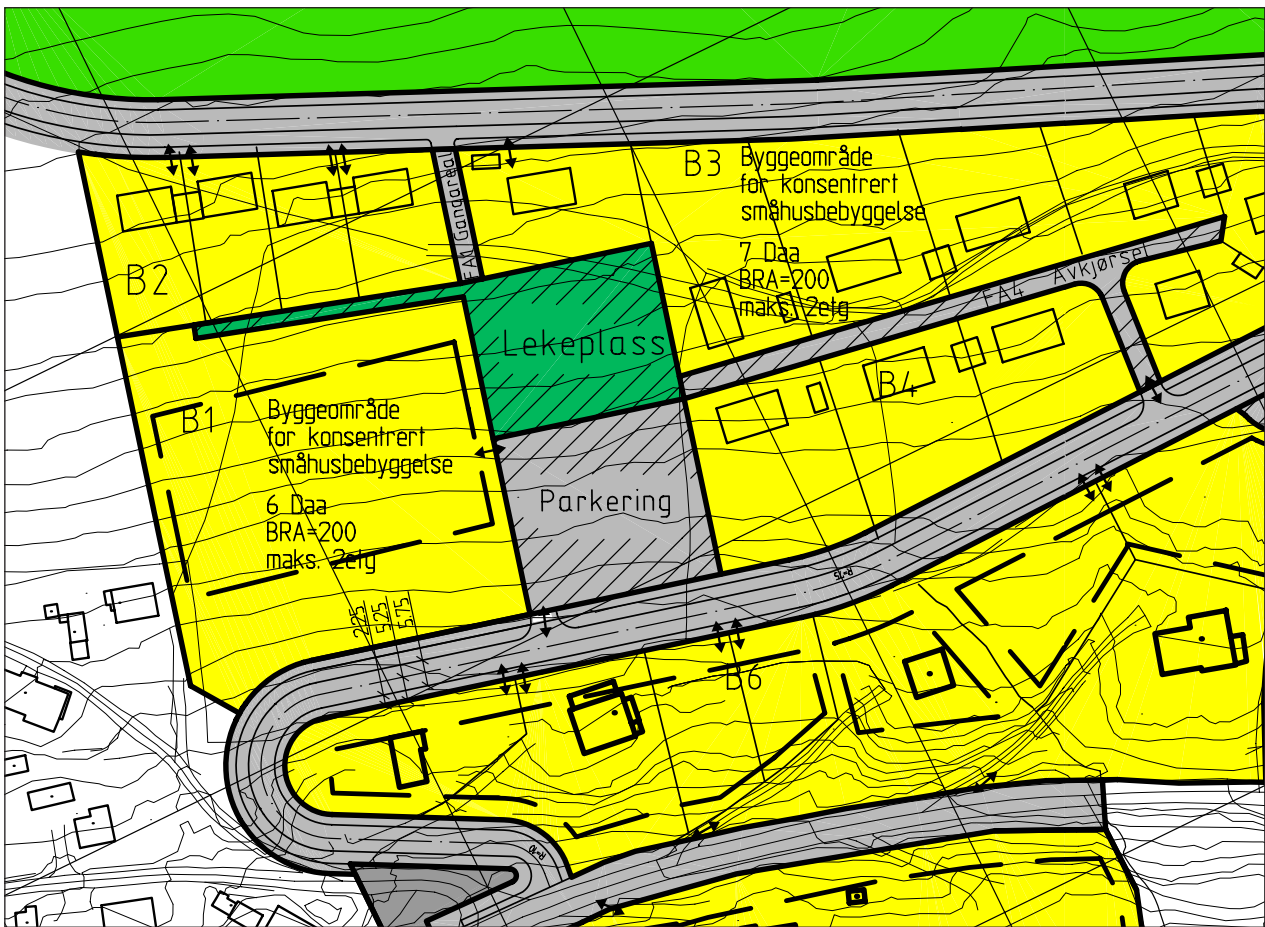
- **Krav til utfyllande planar**

Det kan gjevast føresegner om utbyggingsplan etter § 28-2 og tomtedelingsplan etter § 28-1 nr. 3. Vidare kan det stillast krav om situasjonsplanar, planar for utandørsareal, fasadeoppriss m.m. Slike planar kan gjelde både bygningar, anlegg og uteareal.

I føresegner kan det òg fastsetjast at til eksempel illustrasjonsplan skal ha same rettsverknad som planen, men dette føreset at slike supplerande dokument vert handsama og vedtekne som ein del av planen.



Figur 3.1. Utsnitt av reguleringsplan der det i tilhørande reguleringsføresegner er stilt vidare plankrav før byggjesak vert handsama



- **Rettsverknad for element som er viste på kartet**

Føresegnene kan og bør nyttast til å klargjere dei rettslege følgjene av dei ulike føremåla, symbola, bygningane, anlegga og tiltaka som er viste på planen. For mange element er dette naudsynt for at planen skal få rettsverknad for dei aktuelle tilhøva. Det kan til dømes vere plikt til å opparbeide støyskjermer eller andre tiltak som det er sett vilkår om før gjennomføringa. Eller t.d. for å gjere det klart at visse hussymbol skal vere bindande for plasseringa av nye bygg.

- **Prosesskrav/dokumentasjonskrav**

Krava til innhald i søknad om byggjeløyve m.m. er fastsette i byggjeforskriftene. I føresegnar kan det òg takast med presiserande og noko utvida krav til kva dette materialet skal omfatte. Dette kan t.d. vere aktuelt der ein noko meir utfyllande byggjesøknad er tilstrekkeleg, slik at det av den grunn ikkje er nødvendig å krevje utbyggings-

plan. Det kan òg stillast som vilkår at ei byggjesak skal leggast fram for aktuelle sektorstyresmakter. Reguleringsplanar skal likevel handsamast på ein slik måte at dei er avklarande for alle interesser når dei vert vedtekne.

Tilhøve som det ikkje kan gjevast føresegnar om - grensetilfelle

Sidan bindande detaljplan gjeld regulering av dei fysiske ressursane, kan det som brei hovudregel ikkje gjevast føresegnar om direkte regulering av aktivitet og verksemd, eller kven som skal gjennomføre dei planlagte tiltak eller nytte bygningar, anlegg og grunn. Dette er tilhøve som til vanleg vert fastsette i konsesjonar eller beviljingar etter andre lover. Men likevel vil byggje- og arealbruksrestriksjonane og vilkåra for gjennomføring påverke verksemd og drift i stor grad.

Det kan ikkje gjevast føresegnar om økonomiske



tilhøve eller plikter/rettar, t.d. om bankgaranti for tilbakeføring etter masseuttak eller krav om avgifter. Det kan då ikkje gjevast føresegner om regulering av den økonomiske driftssida. Heller ikkje er det høve til å stille krav om aktiv fordeling av utbyggingsrettar og bakgrunnsareal med dette for auge. Det kan likevel setjast vilkår som set grenser for type verksemd og utføring, m.a. restriksjonar for å hindre unødige miljølempar i form av støy, støv og lukt.

Føresegnene kan ikkje nyttast til å regulere andre privatrettslege tilhøve direkte. Det er såleis ikkje høve til å gje føresegner om t.d. dekning av kostnader til opparbeiding eller andre tiltak, om rett for det offentlege til å leggje vassleidning, kloakk mm over privateigd grunn eller om etablering av velforeining. Ein viser her til dei føresegnene i lova som gjeld opparbeidingsplikt, refusjon og eventuelt vedtekt om frikjøpsordning om slikt tilhøve. I føresegnene kan det heller ikkje setjast opp kven som skal utføre tiltaka i planen som byggherre eller ansvarshavande. Føresegner med pålegg om vedlikehaldsplikt kan ikkje gjevast i reguleringsplan. § 89 gjev heimel for kva pålegg som kan gjevast om utbetring og vedlikehald, men reguleringsplan er oreigningsgrunnlag for rett til å gjennomføre rehabilitering/stell/vedlikehald for dei aktuelle styringsorgana, til eksempel kulturminneetaten i verneområde. Heller ikkje kan det gjennom føresegner setjast grenser for private sin rett til å selje eller feste bort eigeidom. Unnataket her er regulering til fornying, der det gjeld spesielle avgrensingar på dette området.

Reguleringsføresegner må òg innordnast etter kva som elles er fastsett i plan- og bygningslovgjevinga. Det kan t.d. ikkje gjevast føresegner som er i strid med føresegnene i byggjeforskriftene om måling av bygningshøgde og om grad av utnytting. Reguleringsføresegner må såleis brukast til å utdjupe eller presisere lovføresegnene elles. Det er likevel nokre føresegner som uttrykkjeleg eller føresetnadsvis kan fråvikast ved regulering, t.d. § 70 om høgde, plassering og naboavstand.

Det er ikkje høve til å gje føresegner som utvidar,

innskrenkar eller endrar retten til å gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 7. Likevel kan det trekkjast opp visse retningslinjer for seinare praktisering av dispensasjonsføresegna, jf. kap. 5.5.

Som nemnt i § 26, finst det ingen generell heimel for regulering av ferdsle, men der det har samanheng med føremålet, kan ferdsle likevel til ein viss grad regulerast, t.d. i regulerte friluftsområde eller naturvernområde der det må stillast særskilte vilkår for å sikre føremålet med planen. Det kan då t.d. fastsetjast at ferdsle skal følgje visse fastlagde trasear.

Eksempel på konkrete problemstillingar i praksis er:

- Etter vurdering kan innlegging av vatn i byggeområde til fritidsføremål forbydast visst det er nødvendig for å unngå forureining av vasskjelder som følgje av auka vassforbruk og utslepp.
- Dersom det etter ei konkret vurdering av behovet kan gjevast føresegner som fastset at leidningar for straum, telefon og TV skal førast fram i kabel, jf. dei omsyn som plan- og bygningslova § 74 nr. 2 skal vareta.
- Sjølv om det ikkje er høve til konkurranse- eller bransjeregulering, kan det i plan setjast forbod mot større kjøpesenter og varehus, eller det kan fastsetjast at forretningsverksemda skal avgrensast til slike tider på døgnet at det ikkje verkar unødig forstyrrande for stroket.



3.3. Byggeområde

§ 25 Reguleringsformål - utdrag

"I reguleringsplanen avsettes i nødvendig utstrekning:

- 1. Byggeområder:
herunder områder for boliger med tilhørende anlegg, forretninger, kontorer, industri, fritidsbebyggelse (fritidsboliger og tilhørende uthus), samt områder for offentlige (statens, fylkets og kommunens) bygninger med angitt formål, andre bygninger med særskilte angitte allmenntilleggsformål, herberger og bevertningssteder og for garasjeanlegg og bensinstasjoner."*

3.3.1. Kva føremålet omfattar

Byggeområde omfattar i utgangspunktet oppføring av bygningar, dvs. bustader, med tilhøyrande anlegg, forretningar, kontor, industri, fritidsbygningar (fritidsbustader med tilhøyrande uthus) og i tillegg område for offentlege (statlege, fylkeskommunale og kommunale) bygningar med oppgjevne føremål, andre bygningar med særskilt oppgjevne allmenntilleggsformål, herberge og serveringsstader og for garasjeanlegg og bensinstasjonar.

I tillegg kan kvar kategori spesifiserast vidare, og det kan leggjast til eller spesifiserast fleire typar utbygging etter som det trengst. Bygningar til privat barnehage eller kino/forsamlingslokale m.m. kan til eksempel først opp som eigne underføremål under byggeområde.

Område for anlegg og bygningar med spesielle funksjonar, t.d. bygningar på kraftanlegg, vil stort sett komme inn under andre føremål.

Byggeområda dekkjer såleis alle former for private utbyggingsføremål frå einbustader og hytter til industriføremål og forretningsføremål. Også byggeområde for offentlege bygningar høyrer inn under § 25 nr. 1.

Tilhøyrande anlegg i byggeområde kan t.d. vere garasjar/garasjeanlegg, daginstitusjonar for barn,

nærbutikk, vaktmeisterbustad i industriområde osv. Planen bør spesifisere slike anlegg.

Der eit bygge- og anleggstiltak kan klassifiserast under fleire hovudkategoriar, er det opp til kommunen som reguleringsansvarleg å velje eit alternativ som verkar mest praktisk. Til eksempel kan barnehage òg vere offentleg bygning, del av bustadområde eller allmenntilleggsføremål om det vert drive av ein institusjon.

3.3.2. Generelt om føresegner til føremålet byggeområde

I tillegg til føresegner om utbygging m.m. som omtala ovanfor, vil det ofte vere behov for særskilte føresegner om utforming, bruk og handsaming av ubygd areal, mellom anna om terrengplanering, oppsetjing av apparat for leik, gjerde og vern av eksisterande naturmark.

Saman med søknad om byggjeløyve skal/kann kommunen krevje at det vert utarbeidd plan for den ubygde delen av tomta. Krav til innhald i søknad om byggjeløyve går fram av byggjeforskriftene. Reguleringsføresegn om utandørsplan kan vere særleg aktuelt når planen inneheld felt med konsentrert utbygging og blokkbygging. Ved slik byggjemåte kan det vere svært viktig å få sikra område for eksisterande naturkvalitetar.

Område for naturkvalitetar som det skal knytast føresegner til, må vere viste på reguleringsplankartet. Føresegna kan òg forby at vegetasjonen innfor dei viste områda vert fjerna, m.a. under bygginga.

Ved vedtekt til plan- og bygningslova § 69 kan det gjevast føresegner om utforming og opparbeiding av ubygd del av tomt. Slik vedtekt vil gjelde både for regulerte og uregulerte område og for alle typar utbygging med mindre reguleringsplanen fastset noko anna.

Dersom reguleringsplanar er lite detaljerte, vil det vere aktuelt å stille krav om utbyggingsplan. Grunneigar kan ikkje påleggast å utarbeide utbyggingsplan for meir enn sin eigedom.



• Spesielt om leikeplassar

Sjå § 26 siste ledd, som seier at det i bustadområde bør fastsetjast tilstrekkeleg leikeareal til å dekkje behovet som utbygginga fører med seg.

Leikeareal kan regulerast inn på kvar einskild tomt, som fellesareal for fleire eigedomar eller som offentleg friområde.

Mange kommunar har fått stadfesta vedtekt til § 69 i plan- og bygningslova med bindande føresegner om m.a. leikeplassar for born (areal/tal/type). Vedtekta gjev då pålegg om korleis ubygd del av tomt skal brukast og utformast, mellom anna om dei leikeplassar utbygginga krev. Sjå Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, og elles normene for leikeareal i bustadområde. Der kommunen ikkje har slik vedtekt, viser ein til NIBRs rapportserie "Barn og bomiljø".

Miljøverndepartementet har gjeve ut følgjande rettleiingar: T-812 "Gode utearealer i tettbygde strøk", T-813 "Fra plan til grønn virkelighet". Utforminga av uteareal for born og unge skal leggjast opp slik at dei er lett tilgjengelege, trafikksikre, har god tilkomst og er godt sikra mot støy, forureining og annan helsefare. Dette gjeld alle uteareal som born brukar, ikkje berre leikeplassane. I tillegg krevst:

- visse minsteareal til dei ulike føremåla
- at arealet er eigna for leik og opphald til ulike årstider og for ulike aldersgrupper
- høve til samhandling mellom born, ungdom og vaksne.

• Spesielt om parkeringsplassar

Spørsmålet om krav til parkeringsdekning for ulike typar utbygging tek utgangspunkt i plan- og bygningslova § 69. Ved vedtekt kan § 69 gje bindande føresegner om parkeringsdekning. Ein del kommunar har fastsett eigne normer for parkeringsdekning som vert innarbeidd i dei einskilte planane. Dersom kommunen har vedtekt til § 69, er ikkje dette til hinder for at kommunen i konkrete tilfelle gjennom reguleringsføresegner fastset strengare eller meir liberale krav til parkeringsdekning.

Utgangspunktet er at kostnadene med å opparbeide eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar til utbygginga skal dekkjast av den einskilte utbyggjar, og at parkering skal skje på eigen eigedom dersom det ikkje vert opparbeidd felles parkeringsanlegg eller er etablert ordning med frikjøp. Sjå plan- og bygningslova § 69 nr. 4 om frikjøpsordninga. Ved vedtekt til § 69 nr. 4 kan det fastsetjast at kommunen kan samtykkje i at det i staden for biloppstillingsplassar på eigen grunn eller på felles areal vert innbetalt eit beløp per manglande plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret fastset kva satsar som til kvar tid skal gjelde i slike tilfelle. Når kommunen har knytt vedtekt til § 69 nr. 4, trengst det ikkje reguleringsføresegner om det same tilhøvet. Frikjøpsordninga kan ikkje innførast via reguleringsføresegner.

Parkeringsplassar kan òg leggjast til fellesareal for fleire eigedomar. Desse må vere viste på plankartet, då dei er eigne oreignings- og refusjonsføremål. Planen eller føresegnene må difor opplyse kva for eigedomar dei er felles for.

Når det gjeld sjølve planløysinga, kan det t.d. i område for tett småhusutbygging og blokkområde vere tenleg med bilfrie uteareal og at bilane vert sette i felles parkeringsanlegg.

Parkeringsplassen - særleg gjesteparkering - kan gjerne liggje der det er lettast å finne; nær innkøyringa til området, men ikkje slik at plassen vert brukt saman med eller i staden for leikeplassen, og helst ikkje meir enn 100 meter frå bustadene. Større avstand og få plassar fører gjerne til køyring og parkering på tun og gangvegar. Felles parkeringsplass bør skjermast mot bustadene og kan gjerne supplerast med ein fast uteplass for vask, mindre reparasjonar, vedlikehald m.m.

Det har vore ei aukande forståing for at det kan vere tenleg å differensiere parkeringsføresegnene i større grad, t.d. ved å fastsetje lågare parkeringsdekning i område med god kollektivdekning. Sjå rettleiing om parkering brukt som ledd i samordna areal- og transportplanlegging, TØI-rapport 349/97 "Parkering - et virkemiddel i samordnet areal- og transportplanlegging".



- **Gjerde - påbod, forbod, utforming, plassering m.m.**

Det kan i stor grad gjevast føresegner om utforming, plassering og utsjånad på gjerde. Det kan gjevast føresegner som påbyr oppsetjing av gjerde, til eksempel av omsyn til beitande dyr i hytteområde. Omsyn til beitande dyr, tilgjenge og ferdsle, og i tillegg estetiske omsyn, kan vere grunnar for eit forbod mot oppsetjing av gjerde/inngjerding t.d. i tettbygde hytteområde, hyttelandsbyar o.l.

I landbruksområde vil t.d. reingjerde/sperregjerde som er nødvendige for reindrifta, vere i samsvar med arealbruken.

Det kan òg gjevast særskilde føresegner om godkjenning av gjerde, jf. § 103 om gjerdeplikt og innhegning mot veg.

Ein kan ikkje av omsyn til kommunen sine behov for snøopplag påleggje ein grunneigar å setje opp gjerde innanfor tomtegrensa.

- **Vern av eksisterande terreng og vegetasjon**

Etter vurdering kan det gjevast nærare føresegn om at terreng og vegetasjon på den ubygde delen av tomta ikkje bør eller skal endrast eller fjernast.

Sikring av naturmark og/eller vegetasjon gjennom reguleringsføresegner føreset at dei aktuelle områda er viste på kartet. Større tre som skal vernast, bør òg avmerkjast.

3.3.3. Delføremål etter § 25 nr. 1 Byggeområder

- **Bustader med tilhøyrande anlegg**

Bustadføremål vert nytta for å fastleggje område der det skal oppførast bygningar i form av permanente heilårsbustader, enten det er småhus eller blokker.

Ein siktar i første rekkje til bustadbygg i privat eige, men offentlege styresmakter og selskap kan

òg eige bustader av privat karakter utan at det dermed er nødvendig å leggje ut byggjeområdet til offentlege føremål.

Føremålet rettar seg mot bustadfunksjonen, ikkje mot eigenskapane til bebuarane. Byggeområde bustader kan såleis også nyttast til eldrebustader og (verna) bustader for særskilde grupper, så sant bueninga det dreier seg om har personar med behov for visse støtte- og servicefunksjonar som bebuarar.

- **Forretningar**

Reguleringsføremål forretning vert nytta til bygningar, lokale og areal der det skal drivast detalj- eller engrossal av foredla produkt til kundar som hentar varene i lokala sjølve.

Forretning inneber som regel stor trafikk og folketilstrøyming, og lokalisering, trafikk- og parkeringstilhøve må difor vurderast nøye. Det er likevel vanleg å kombinere forretningar med bustadutbygging og andre arealbruksdefinisjonar.

Gjennom reguleringsføresegner kan det differensierast mellom ulike typar handelsverksemd som kan tillatast innanfor området. Differensieringa må ha sin grunn i dei tilhøva som er nemnde ovanfor.

Føresegner til forretningar

Her vil det vere særleg aktuelt med føresegner om plassering av ulike funksjonar innan føremålet, spesielt trafikkgenererande verksemd som kjøpesenter, større varehus og garasjeanlegg/parkering. Føresegner om forbod mot slik verksemd i planområdet kan òg gjevast dersom omsynet til trafikken og nærmiljøet tilseier det, eller det vil vere i strid med vedtekne regionalpolitiske målsetjingar.

Gjennom reguleringsføresegnene kan det differensierast mellom ulike typar handelsverksemd som kan verta tillate innanfor området.

Grunngjevinga til differensieringa må byggje på dei tilhøve som er nemnte ovanfor.



- **Kontor**

Kontor vert nytta som føremål for bygningar som vert brukt til administrasjon, merkantil service- og tenesteyting, konsulent- og engineeringbedrifter o.l.

- **Industri**

Reguleringsføremålet føreset at det til vanleg skal drivast generell industriproduksjon, med mindre det er spesifisert i føreseigna at det er forbod mot verksemd som medfører særlege trafikk- eller miljølempar eller særleg fare eller liknande. Industrieføremålet kan òg omfatte lager. Vidare kan kontor til eigenadministrasjon av industriverksemda på staden gå inn i føremålet.

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 industri med eigne føresegner om graving/omdisponering av tomte. Alternativt kan området regulerast til "Fareområde" eller "Spesialområde", jf. kap. 3.7.1. eller 3.8.2.

"Næring" er ikkje eit eige reguleringsføremål, men kan vere ei uformell samnemning for blanda reguleringsføremål. "Næring" vil omfatte både industri, forretning, kontor, lager m.m. For å styre arealutnyttinga betre og sikre meir føreseieleg utvikling og bruk av arealet, må det opplysast kva føremål som er aktuelle i området.

Rein lagerverksemd kan fastleggjast som "byggjeområde - lager". Lager som inneber omsetnad kallast "byggjeområde - forretning".

I sjø vil akvakulturanlegg med landtilknytning kunne gå inn her.

Føresegner til industri

I tillegg til dei vanlege føresegnene om utbygginga vil det ofte vere behov for føresegner om plassering av tung industri, forureinande og brann- og eksplosjonsfarleg industri, også om forbod mot slik industri i planområdet.

Det kan fastsetjast at det i industriområdet ikkje skal tillast etablert bedrifter som på grunn av

støy eller andre forureiningar ved produksjon og trafikk vil vere til vesentleg ulempe for dei som bur i omliggjande bustadområde. I tilfelle det vert gjeve løyve til oppføring av slik industri innanfor reguleringsområdet, må det takast kontakt med vedkommande fagetat for å få fastlagt rammene for industriverksemda. Desse rammene vert å fastsetje av forureiningsstyresmaktene gjennom utsleppsløyve eller ved forskrifter, jf. forureiningslova.

- **Fritidsbustader**

Føremålet vert nytta der det skal setjast av område eller tomter for oppføring av fritidsbustader med tilhøyrande anlegg, jf. generelt ovanfor om føresegner og føremål i tilknytning til byggjeområde.

Etter § 82 er det tale om fritidsbustader. Det er her sikta til bygningar som vert nytta til mellom- bustad for delar av året for fritids- og rekreasjonsføremål. Føresegnene gjeld òg tilhøyrande uthus.

Med fritidsbustader forstås ein vanlegvis permanente hytter, campinghytter, landstader, setrar, stolar, skogskoier, naust, rorbuer, våningshus og andre hus som berre eller i det vesentlege vert nytta til fritidsføremål ved privat bruk og/eller utleige, og som kan nyttast til overnatting, utan omsyn til storleik eller standard, sportshytter, sommarhus og kolonihagehus der det berre er meininga å bu i kortare tidsrom, med tilhøyrande uthus.

Overgang frå fritidsbustad til heilårsbustad er ei bruksendring som krev bruksendringsløyve eller dispensasjon.

Utleigehytter som t.d. skal utgjere ein del av det økonomiske driftsgrunnlaget for ein landbrukseigedom, er i plansamanheng òg fritidsbustader og ikkje del av landbruk.

Bygningar som vert nytta til anna føremål, t.d. i primærnæring, for turist- og hotellanlegg, eller til permanent bustad i heile eller større delar av året, fell utanom. Det same gjeld kommersielle hytteanlegg med fellesdrift og korttidsutleige. Det er den faktiske bruken som er avgjerande.



Ved bruksendring, t.d. frå driftsbygning i landbruket til fritidsbruk, er søknad etter plan- og bygningslova § 93 andre ledd om løyve til bruksendring nødvendig. Slik søknad må så m.a. vurderast i høve til planføremålet.

Hyttefelt kan vere større byggje- og anleggsarbeid som krev regulering etter plan- og bygningslova § 23 nr. 1. Kommunen kan òg etter vurdering regulere av eige tiltak. Reguleringsplan krevst for å endre tidlegare disposisjonsplan fastsett i medhald av § 82 i bygningslova av 1965.

Vegar i eller til hytteområde kan vere spesialområde privat veg, eventuelt jordbruks-/skogsbilveg med utvida bruksområde godkjent etter plan- og bygningslova.

Føresegner til fritidsbustader

Føresegner for byggjeområde m.m. omtala i pkt. 3.3.2. kan nyttast.

Vanlege føresegner er:

- Om plassering og karakter av bygningane, avstand frå friområde/strand/veg, møneretning, takvinkel, takhøgde, fargeval og materialbruk.
- Grad av utnytting, maksimal hyttestorleik, fastlegging av kva for uthus som kan tillatast, inkludert tal/storleik/form.
- Sikring av brønn / vasspost.
- Vern av vegetasjon og terreng, utforming, bruk og handsaming av ubygd areal, tomteinndeling.
- Krav om utbyggingsplan eller andre supplerande planar og planmateriale.
- Etter vurdering av behov, krav om nedgraving av kablar og forbod mot oppsetjing av gjerde (sjå føresegner om gjerde ovanfor side 28.)

Det kan setjast vilkår om at det skal vere sikra nødvendig vassforsyning eller utsleppsløysingar osv. Unnataka frå tilknytingsplikt for fritidsbustader til offentlege hovudleidningar etter plan- og bygningslova § 65 andre, tredje og fjerde ledd og § 66 nr. 2 andre punktum gjeld ikkje der anna er fastsett i reguleringsplanen.

Når området vert regulert til fritidsbustader, kan det ikkje gjevast føresegner om eigarform, t.d. at slike hytter ikkje skal kunne seksjonast eller seljast.

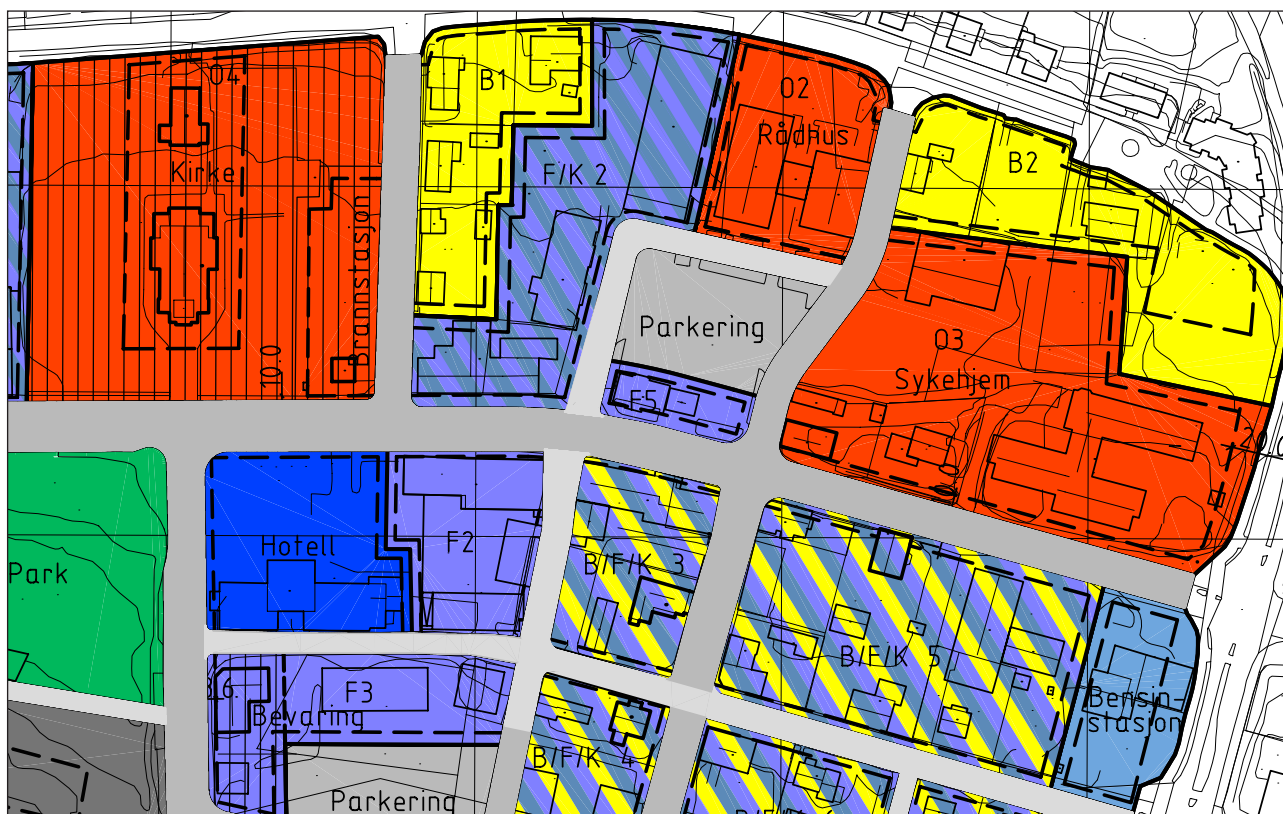
• Offentlege bygningar med oppgjeve føremål

Ved bruk av offentlege føremål skal det gjevast opp underføremål, t.d. skule, barnehage, rådhus, sjukehus osv. Dette kan visast som tekst på plankartet. Offentlege føremål vert brukte til bygningar og areal som er eigde av staten, fylket og kommunen, men ikkje nødvendigvis av offentleg eigde selskap/aksjeselskap.

Vidare er det den offentlege funksjonen vedkommande bygning skal ha, som tilseier bruk av offentleg byggjeføremål. Bygningar som ikkje har ein spesifikk offentleg funksjon, kan meir naturleg leggast ut til privat byggjeområde sjølv om dei er eigde av kommune, fylke eller stat, til eksempel bustader, kontor eller forretningsbygg.



Figur 3.2. Utsnitt av reguleringsplan for mindre tettstad der det er brukt blanda føremål og offentlege bygningar er viste med fastsette føremål



I bygg for offentlig føremål kan det etter nærare påføring også innreiast for private føremål.

- **Bygningar for allmenntyttege føremål med nærare spesifisering av føremålet**

Det må opplysast særskilt på planen kva allmenntyttege føremål det vert regulert for. Allmenntyttege føremål vert gjerne nytta der private organisasjonar, stiftingar eller liknande driv verksemd av allmenn samfunnsmessig karakter. Verksemda er open for ein større uspesifisert brukarkrins.

Føresegner til bygningar for allmenntyttege føremål med nærare spesifisering av føremålet

I tillegg til dei føresegnene som er vanlege i byggeområde, kan det t.d. fastsetjast at området skal disponerast til tomt for velhus, tomt for privat barnehage med tilhøyrande anlegg eller tomt for privat sjukehus/pleieheim når allmenntyttege organisasjonar som Røde Kors, Norske kvinners sanitetsforening m.fl. skal stå for utbygging og drift .

- **Herberge og serveringsstader**

Omfattar alle former for døgnovernattingsstader som hotell, pensjonat, hospits, motell, hytteanlegg o.l., i tillegg til restaurantar og serveringsstader, nattklubbar m.m.



Føresegner til herberge og serveringsstader

Føresegnene kan nyttast for å spesifisere nærare kva type overnatting eller servering som vert tillaten, og det kan særskilt fastsetjast vilkår for utføringa av bygningar av tryggingmessige grunnar, tiltak for å bøte på ulemper ved trafikk og ferdsle, støy- og luktilthøve på grunn av drifta m.m. Det kan òg setjast vilkår om at drifta ikkje skal uroe nattefreden for ombuande.

- **Garasjeanlegg og bensinstasjonar**

Dette er særskilde anlegg som medfører særskilde behov for vurdering av trafikk- og branntryggleik, og som må vurderast nærare med omsyn til lokalisering og utføring.

Bensinstasjon som har ein monaleg utvida funksjon, til eksempel som daglegvarebutikk/forretning, kafeteria, overnattingsstad o.a., må fastleggjast gjennom reguleringsplan som viser desse føremåla.

Føresegner til garasjeanlegg og bensinstasjonar

I tilknytning til denne typen anlegg kan det vere særleg aktuelt å gje føresegner om krav til tryggleik, trafikktilhøve og båtande tiltak.

Eksempel på fleire underføremål

Sidan underspesifiseringa av føremålet byggjeområde ikkje er uttømmende, kan det supplerast ytterlegare. Barnehage er t.d. eit eige reguleringsføremål sjølv om det ikkje er spesifisert som dette i lova. Barnehage kan vere både offentleg bygning, bygning med oppgjeve allmenntilgjengelig føremål eller del av eit bustadområde. I tilfelle skal barnehagen gå fram av reguleringsplanen.

Også andre tilsvarande bygningsføremål som ikkje er nemnde i opprekninga i lova, kan reknast som eigne underføremål under hovudføremålet byggjeområde, t.d. privat kino og møtelokale.

3.4. Landbruksområde

§ 25 Reguleringsformål - utdrag

“I reguleringsplanen avsettes i nødvendig utstrekning:

*2. Landbruksområder:
herunder områder for jord- og skogbruk, reindrift og gartnerier.”*

3.4.1. Kva føremålet omfattar

Landbruksområde er område der det skal drivast jordbruks-/skogbruksverksemd og reindrift. Gartneridrift går òg inn under føremålet. I desse områda kan det berre oppførast bygningar som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring. Annan arealbruk og utbygging er ikkje tillate.

Bygningar i jord- og skogbruksområde er våningshus som er nødvendige for drifta av garden og som krev byggjeløyve etter plan- og bygningslova § 93, og nødvendige driftsbygningar som vert omfatta av § 81 i plan- og bygningslova om meldeplikt.

I landbruksområde kan det drivast landbruksverksemd, medrekna oppføring av driftsbygningar. Omgrepet driftsbygningar i § 81 omfattar driftsbygningar for jordbruk, husdyrbruk, skogsdrift, reindrift, hagebruk, gartneri og pelsdyravl, dersom dei er ein del av tradisjonell landbruksdrift, og husvære for seterbruk og skogsdrift.

Kommuneplanretteleinga gjev på sidene 32 til 34 ein del eksempel på tiltak i landbruket. Det vil for det første gjelde driftsbygningar i landbruket, som krev meldeplikt etter § 81. Men det er viktig å vere merksam på at bygningar og anlegg m.m. ut over dette òg kan gå inn under føremål landbruk i høve til plan.

Bygging av private vegar som etter ei behovsvurdering ikkje kan grunnleggjast med landbruks- eller skogsdrifta, vil vere forbode. Handsaminga

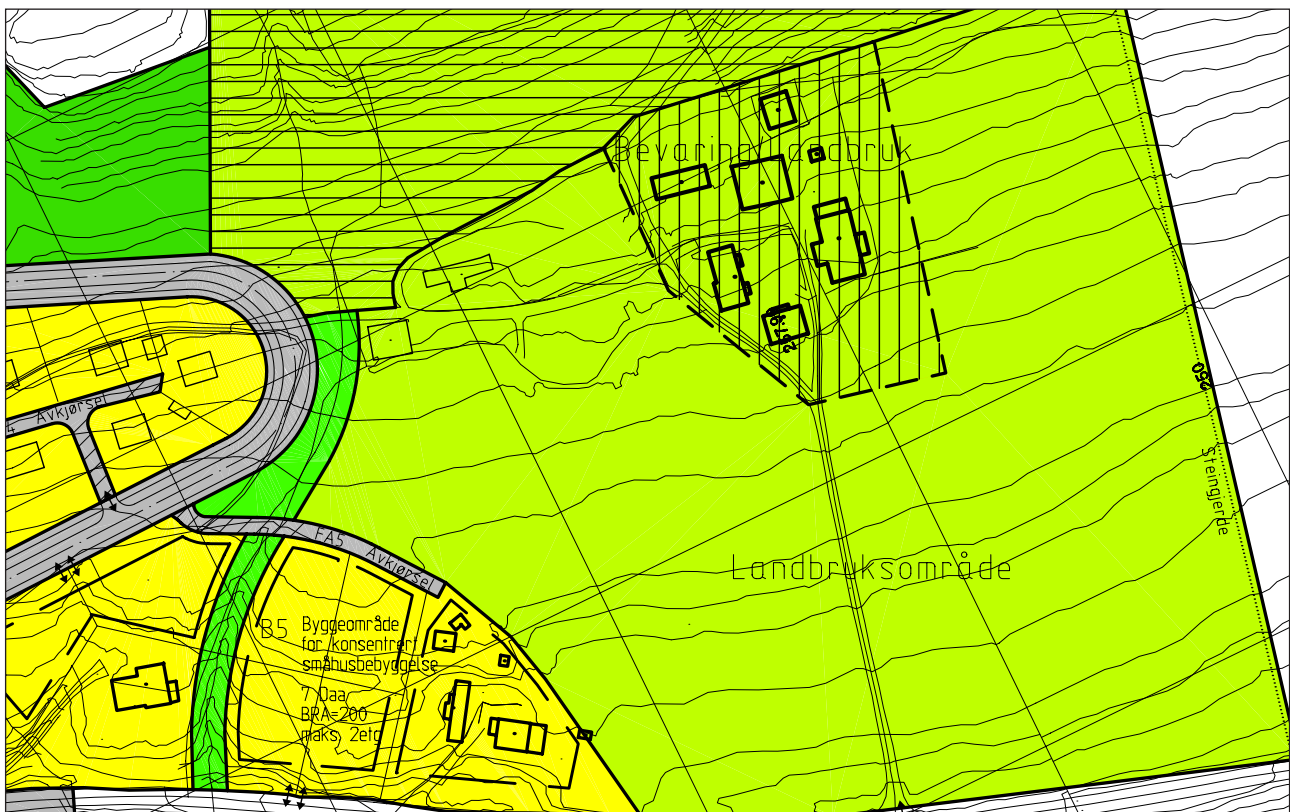


av landbruksveggar kjem no inn under forskrift av 22. desember 1996 frå Landbruksdepartementet.

Anlegg og bygningar som t.d. fritidsbygningar, medrekna utleiehytter, campingplass, masseuttak ut over husbehov, verkstad- og anna næringsverksemd, mellom anna industriell produksjon også av landbruksrelaterte produkt, fell utanom reguleringsføremålet. Dette kan vere handelsgartneri, pelsdyrfarmer, sagbruk, slakteri m.m.

Reguleringsføremål landbruk kan kombinerast med andre føremål, men ikkje med naturvernområde og friluftsområde. Det kan heller ikkje kombinerast med føremål som i praksis kjem i konflikt med utøvinga av landbruksverksemd. (Sjå òg pkt. 3.11).

Figur 3.3. Eksempel som viser landbruksområde avsett til jordbruk, verneverdig gardstun regulert til spesialområde bevaring/landbruk, og verdifullt landskapselement regulert til spesialområde naturvern/landskapsvern





Det kan ikkje gjennomførast oreigning etter plan- og bygningslova i område som er regulerte til landbruksområde.

Bygningar for fabrikkmessig produksjon av t.d. fjørfe og gris vil som regel falle utanom omgrepet "driftsbygning". Det er likevel ofte vanskeleg å seie kvar grensa går mellom landbruksverksemd og fabrikkmessig produksjon. Det avgjerande må bli ei konkret vurdering i den ein skilde sak, der ein m.a. tek omsyn til storleiken på bygningen, produksjonsomfanget og dei ulemper produksjonen fører med seg i form av lukt, støy o.a.

Verknaden av at eit område vert regulert til landbruksområde, er at tiltak som ikkje fell inn under landbruksverksemd, er i strid med føremålet og ikkje tillatne.

Oppføring av driftsbygningar i landbruket er i samsvar med reguleringsføremålet, men er meldepliktig, jf. § 81. Andre byggje- og anleggstilltak er søknadspliktige, eventuelt avhengige av dispensasjon eller reguleringsendring.

Arealdisponeringa i landbruksområde er òg regulert av spesiallover som jordlova, skogbrukslova, konsesjonslova og jordskiftelova. I regulert område som er lagt ut til anna enn landbruk, fell jordlova bort visst ikkje kommuneplanen uttrykkjeleg vedtek noko anna.

Kva som er landbruksverksemd, vil i ein viss mon endre seg over tid på grunn av den stadig aukande effektiviseringa og rasjonaliseringa innan landbruket. Dette må avgjerast konkret i kvart tilfelle - til eksempel kvar grensa går mellom "fabrikkmessig" produksjon og landbruk. Nyte typar bygningar og verksemd fell ikkje inn i landbrukskategorien i § 25 utan nærare vurdering.

Når det gjeld slakteproduksjon av t.d. gris, er ikkje Landbruksdepartementet sine konsesjonsgrenser åleine avgjerande for kor vidt eit tiltak er å rekne som landbruksverksemd. Grensedraging må gjerast av planstyresmakta i kommunen etter ei konkret vurdering og i samråd med landbruksstyresmaktene.

Når det gjeld pelsdyranlegg, bør det skiljast mellom større og mindre pelsdyreiningar i reguleringsamanheng. Mindre einingar som utgjer ein

underordna og tradisjonell del av landbruksdrifta, bør regulerast til landbruksføremål.

Større einingar som framstår som meir sjølvstendige driftseiningar utan tilknytning til anna landbruksverksemd, bør regulerast til spesialområde - pelsdyrfarm. Det vert rekna som lite heldig å nytte reguleringsføremålet industri.

3.4.2. Føresegner til landbruksområde

Det kan knytast føresegner til landbruksområde på same måten som til andre arealbrukskategoriar så langt det ikkje er i strid med kombinasjonsforbodet i § 25 andre ledd som gjeld naturvern og friluftssyn. Det kan fastsetjast kvar ulike bygningar og anlegg skal plasserast, og det kan setjast vilkår for gjennomføringa også under omsyn til nærliggjande område med annan bruk. Det kan ikkje gjevast føresegner om reint driftsmessige tilhøve. Det kan difor ikkje gjevast føresegner til landbruksføremålet som hindrar skogsavverking, beitebruk og jorddyrking, grøfting, nydyrking, skogsbilvegbygging eller treslagskifte, eller som direkte hindrar oppføring av nødvendige bygningar og anlegg for landbruksdrifta.

3.4.3. Delføremål etter § 25 Landbruksområder:

- **Område for reindrift**

Reindrift kan utøvast i reinbeitedistrikt omfattande delar av Finmark, Troms, Nordland, Nord-Trøndelag, Sør-Trøndelag og Hedmark, i alt 134 kommunar.

Reindriftsretten inneber rett til beite for rein, til ferdslø og flytting og til å plassere anlegg som er nødvendige i reindriften. Flyttelei kan ikkje stengjast, og det kan vere straffbart å gjere det utan samtykke frå Landbruksdepartementet. I reguleringsplan kan reindrift vere eige føremål etter § 25 nr. 6 som spesialområde, men reindrift kan òg leggjast ut som underføremål til landbruk, jf. § 25 nr. 2.



Vert reinbeiteområde lagt saman med landbruk etter nr. 2, vil byggje- og anleggsverksemd for jordbruk og skogbruk vere tillate innanfor planområdet på lik line med reindrift. Det kan merkerast kva delar av området som er spesielt viktige for reindriften, men byggje- og anleggsverksemd i jordbruk eller skogbruk kan ikkje nektast. Byggje- og anleggsverksemd for andre føremål vil derimot ikkje vere tillate.

Aktuelle spesialområde etter nr. 6 kan vere beiteareal av spesiell verdi, til eksempel innhegningar, slakteanlegg og gjetarhytter m.m. Vert eit område regulert til dette føremålet, er verknaden at byggje- og anleggstiltak for alle andre føremål, også jordbruk og skogsdrift, ikkje kan gjennomførast. Det same gjeld andre tiltak som kan vere til ulempe for gjennomføring av planen, til eksempel oppdyrking. På vanleg måte kan det i nødvendig omfang knytast utfyllande føresegnar til planen, m.a. om at delar av området ikkje kan brukast til anna enn reindrift, og det kan setjast forbod mot visse former for bruk, t.d. motorferdsle. Det kan setjast vilkår for bruken, t.d. i visse tidsperiodar.

Reguleringsplan for reindrift vil først og fremst vere aktuelt der det er behov for ei detaljert utforming av eit reindriftsområde, dvs. ei detaljregulering innanfor eit relativt lite område, til eksempel med skiljeanlegg og slakteanlegg, eventuelt også andre anlegg for drifta. Den vanlegaste situasjonen i reindriften er likevel fleirbruk i utmark med reindrift og jordbruk, med reindrift i allmenne fri-luftsområde, eventuelt med bruksavgrensing. Det kan òg fastsetjast at eit føremål kan gå over til reindrift når visse vilkår er oppfylte, t.d. at uttaksområdet for råstoff går over til reindriftsområde.

Føresegnar til område for reindrift

Det kan gevast føresegnar til områder for reindrift på same måte som i andre landbruksområde.

- **Område for gartnerier**

Landbruksområde omfattar òg vanlege landbruksgartneri. Gartneri for fabrikkmessig produksjon vil ikkje falle inn under landbruk, og må ha særskild heimel i reguleringsplan. Gartneri som eige reguleringsføremål vil t.d. kunne leggjast ut etter § 25 nr. 6 som spesialområde - gartneri.

Handelsgartneri/hagesenter med vesentleg vekt på omsetnad også av andre varer enn eigenproduserte plantar/bær/buskar må reknast som forretningsverksemd og plasserast under føremålet "byggjeområde - forretning".

Bygning, konstruksjon eller anlegg som er nødvendig i landbruket, vil vere unnateke frå byggjeforbodet i strandsona etter plan- og bygningslova § 17-2 dersom det av omsyn til næringsutøvinga må eller bør ligge i strandsona. Eit produksjonsgartneri som ikkje kan seiast å stå i tilknytning til ei ordinær landbruksdrift, er eit næringsbygg og vil såleis ikkje vere i samsvar med reguleringsføremålet landbruk og heller ikkje vere unnateke frå byggjeforbodet i § 17-2.



3.5. Offentlege trafikkområde

§ 25 Reguleringsformål - utdrag

"I reguleringsplanen avsettes i nødvendig utstrekning:

3. Offentlige trafikkområder:

Vegar - med dette forstås i denne loven også gater med fortau, gangveger, sykkelveger, gatetun og plasser - bruer, kanaler, jernbaner, sporveger, rutebilstasjoner, parkeringsplasser, havner, flyplasser og andre trafikkinnetninger og nødvendige arealer for anlegg og sikring m.v. av trafikkområder."

3.5.1. Kva føremålet omfattar

Trafikkområde er offentlege område som er opne for allmenn ferdsle, og omfattar vegar/gater med underinndeling, jarnbane, hamner/småbåthamner, flyplassar, rutebilstasjonar, parkeringsplassar og andre trafikkinnetningar. Som trafikkinnetningar på vegar kan ein òg forstå pengeinnskrevingsstasjonar, gjerde, fartsdempande humpar o.l. Likeins kan rasteplassar, toalett o.l. forast på som andre trafikkinnetningar.

Vegkroer, hotell/motell, bensinstasjonar o.l. fell utanfor. Dette er bygningar som går inn under byggjeområdeføremålet.

Reguleringsplanar for trafikkområde vil normalt vere ei detaljering av dei avgjerder som er tekne på oversiktsplannivå, men reguleringsplan for vegar kan òg utarbeidast utan slik forankring. Ved reguleringsplanlegging skal departementet sine støyretningslinjer følgjast. Sjå òg rundskriv T-1/86 om retningslinjer for fylkesmennene sin medverknad som statleg faginstans for støysaker.

Utbyggingsområde som er vare for støy, skal etter føresetnaden ikkje leggjast inntil støybelasta trafikkanlegg. I tilfelle der bygningar likevel vert plasserte slik at støygrensene vert overstigne, skal det stillast krav om støydempande tiltak slik at ein oppnår løysingar som er tilfredsstillande

etter retningslinjene. Dersom planen inneheld framlegg om nye vegtrasear, skal det gjennomførast utrekningar av støytilhøva slik at anlegget får ei plassering og utforming som oppfyller retningslinjene.

Nødvendige støytiltak skal innarbeidast i reguleringsføresegnene og visast på plankartet. Det skal gå fram av planen når tiltaka skal vere gjennomførte. I praksis vert dette eit rettsleg vilkår for å kunne byggje etter planen. Dette kan innebere at utbygging og støytiltak skal gjennomførast samtidig, eller at det for eksisterande bygningar som vert berørte av vegutbyggingstiltak, skal vere sett fram tilbod om gjennomføring av støytiltak før vegen er ferdig til å takast i bruk.

Når det gjeld føresegnar om utforming, plassering osv. av bygningar som høyrer inn under trafikkområda som er nemnde her, viser ein til omtale av dei ulike byggjeområda.

3.5.2. Delføremål etter § 25 Offentlige trafikkområder:

- **Vegar**

Føremålet omfattar m.a.:

- Gater/kørevegar med fortau
- Gangvegar/gang- og sykkelvegar
- Gatetun (tilkomst, parkerings- og leikegater)
- Parkering
- Plassar/torg
- Kollektivfelt (gate/bussfelt)
- Gjerde, fartsdempande humpar o.l.
- Turvegar og historiske vegar.



Det må gå klart fram av planen kva for trafikkføremål som er aktuelle i kvar plan. Dette gjeld vegområdet, medrekna areal til køyrebane, vegskuldrer, vegkryss, avkøyrslar, gang- og sykkelveg, planskilte kryssingar, bruer, skråinnslag og støttemurar. Andre tilhøve som skal fastsetjast i vegplanar kan vere:

- Eigedomsgrenser og registreringsnummer
- Bygningar som inngår i planen eller som skal fjernast
- Byggjegranser
- Frisiktsoner
- Støyskjermer og vollar
- Område for massetak og depot
- Motfyllingar
- Bakkeplaneringstiltak
- Område som skal plantast til eller der eksisterande vegetasjon skal vernast
- Areal som berre skal disponerast i anleggsperioden.

Dersom vegar skal leggast om eller bruken av dei endrast til anna føremål, er det ei vesentleg endring av planen som må handsamast i samsvar med plan- og bygningslova § 28-1 nr. 1, jf. § 27-1.

Det må gå klart fram av planen kva del av trafikkområdet som i tilfelle skal nyttast til oppføring av bygg for trafikkføremål, t.d. rutebilstasjon. Plasseringa av slikt bygg skal gå fram ved at planlagt bygg eller grenser for utbygging vert innteikna. Dersom byggverket skal ha gesimshøgde over 8 meter og mønehøgde over 9 meter, må dette førast på planen, jf. plan- og bygningslova § 70.

Randsoner og buffersoner inntil vegområde kan leggast ut til offentleg trafikkområde, t.d. i kombinasjon med eit "grønt" føremål, eller arealet kan visast som anna trafikkareal. Trafikkområde og friområde må ikkje kombinerast.

Nødvendige sideareal for vegskjeringar, forstøttingar og fyllingar skal vere med. Likeins bør det setjast av plass til støyskjermer eller vollar innanfor planområdet der dette er aktuelle støytaktak.

Ved vegplanlegging kan også andre arealbruksføremål under § 25 i prinsippet vere aktuelle, då planlegginga av sjølve vegen og dei tilstøytande areala må sjåast i samanheng.

Føresegner for vegar

Av saker det kan gjevast retningslinjer om, kan nemnast vegbreidd og stigningstilhøve, dvs. vegprofilar (lengde- og tverrprofil), avkøyrslertilhøve og inndeling i gangveg og køyrevegar, kollektivfelt og fartsdempande tiltak.

For offentlege vegar vil vegnormalane etter veglova vere eit naturleg utgangspunkt for dei tekniske krava som er aktuelle å stille i planane. Statens vegvesen har utarbeidd eiga rettleiing om vegplanar.

I mange tilfelle vil det vere praktisk å vise slike føresegner direkte på plankartet med tekst og symbol.

Det kan òg gjevast føresegner om utforminga og utføringa av terrenginngrep i samband med veganlegg, t.d. at dette skal gjerast så omsynsfullt som råd er. Vidare kan det vere nødvendig å stille krav om at vegskjeringar og fyllingar om mogeleg skal plantast til eller behandlast på annan tiltalende måte.

Spesielt der vegar skal byggast i verneområde eller i naturområde, er det aktuelt å gje føresegner om tilpassing til omgjevnadene.

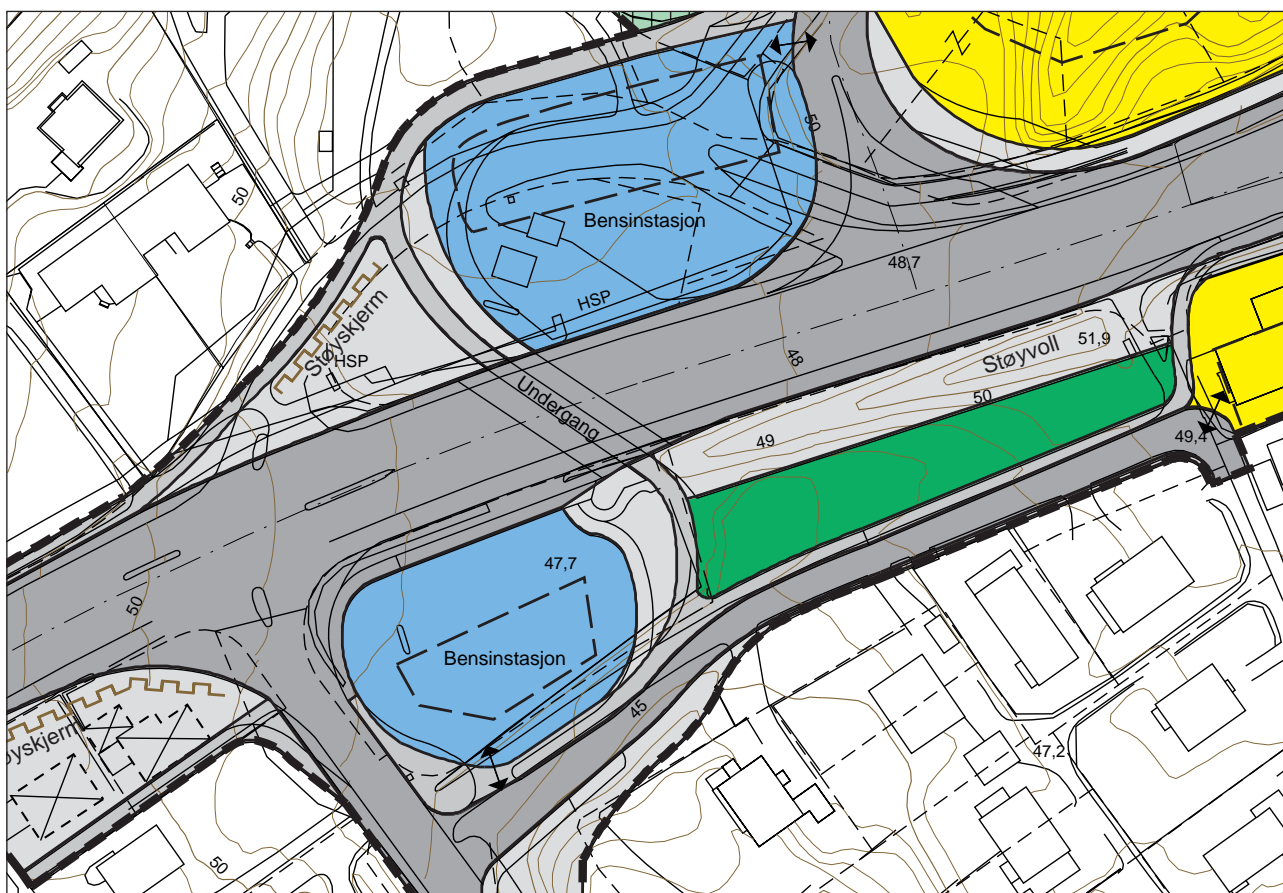
Føresegner kan utformast slik at dei fastset avkøyrslar og eventuelle avkøyrslforbod for enkelteigedomar eller vegstrekningar.

Vidare kan det gjevast føresegner om frisiktsoner ved vegkryss. Føresegnene om utforminga av frisiktsoner går fram av vegnormalane som er heimla i veglova. Det følgjer av § 25 nr. 6 at spesialområde - frisiktzone er eige reguleringsføremål.

Det kan elles gjevast føresegner om sikring av tilkomst på gang- og sykkelveg for t.d. sjuke-, brann-, flytte- og renovasjonsbilar. Vidare kan det etter nærare vurdering tillatast at visse eigedomar kan nytte gang- og sykkelveg som tilkomst til eigedomar.



Figur 3.4. Eksempel som viser veganlegg og handtering av sideareala til veggen med støytiltak, turveg, gang- / sykkelveg mm.



- **Bruer**

Bruer høyrer inn under det som kan og skal regulerast i ein reguleringsplan.

Føresegner for bruer

Det kan gjevast føresegner om bruspen, seglingshøg, breidd og utforming, t.d. med krav til materialbruk, utføring og farge m.m.

I sjø kan det gjevast føresegner om seglingsdjupn og breidd i lei under bru, føreset at sjøarealet er inkludert i planen.

I sjø vil manøvreringsområde i tilknytning til hamneområde på land komme inn her, og likeins farleier. Til slike område kan det gjevast føresegner om forbod mot bøyer eller andre gjenstandar som hindrar ferdsla. I tillegg vil hamne- og farvasslova gjelde, med høve til å bruke forskrift for å regule ferdsla og gjenstandar som hindrar denne.



- **Andre trafikkanlegg**

Tilsvarende vil reguleringsplan bli brukt for å fastleggje som underføremål følgjande offentlege: kanalar, jarnbanar, sporvegar, rutebilstasjonar, parkeringsplassar, hamner (trafikkhamner eller offentlege småbåthamner), flyplassar og andre trafikkinnetningar (t.d. ferjeleie) og nødvendige areal for opparbeiding og sikring m.m. av trafikk-område (t.d. skjeringar, fyllingar m.m.).

3.6. Friområde

§ 25 Reguleringsformål - utdrag

“I reguleringsplanen avsettes i nødvendig utstrekning:

4. Friområder:

Parker, turveger, leirplasser, anlegg for lek, idrett og sport og områder i sjøen for slik virksomhet.”

3.6.1. Kva føremålet omfattar

Friområde dekkjer avgrensa område med spesiell tilrettelegging og eventuell opparbeiding til uhindra rekreasjon og opphald for allmenta. Slike område skal kommunen sjølv tileigne seg, opparbeide og halde ved like, og dei kan vere offentleg tilgjengelege parkar og leikeplassar, idrettsbaner opne for allmenn bruk, bryggjeanlegg i samband med friområde på land, badeplassar, offentlege plassar opparbeide for resting og leirslåing, lysløyper og turvegar, båt-plassar og bryggjer for allmenn bruk m.m. Viss det er tanken at allmenta skal ha avgrensa tilgjenge til områda, bør dei regulerast til spesialområde - camping, idrett osv.

Eksempel på tiltak som fell utanom friområde-kategorien er go-cartbane, terrengsykkelbane, motorcrossbane o.l. Til desse føremåla nyttar ein spesialområde under § 25 nr. 6.

3.6.2. Føresegner til friområde

Bruken av området kan spesifiserast nærare, til eksempel at friområdet skal nyttast til leikeplass/park, eventuelt lysløype/turveg, eller at det skal etablerast idrettsbane med tilhøyrande bygningar, parkeringsplassar og andre nødvendige anlegg.

Det kan òg gjevast føresegner som fastset bruk som ikkje skal tillast innanfor arealet, t.d. riding eller sykling på område som er sårbare for slik ferdsl.

I utgangspunktet er det ikkje tillate å føre opp bygningar innanfor friområde. Det kan likevel først opp bygningar som gjer at friområdet kan bli meir brukt av allmenta. Det kan gjevast nærare føresegner om kva bygningar og anlegg m.m. som skal tillast opparbeide av omsyn til bruken av friarealet.

For føresegner om utforming av bygningar og areal m.m., sjå føresegner for dei ulike byggeområda.

Friområde i sjø vil neppe vere aktuelt utan direkte tilknytning til friområde på land. Tilhøvet til eigedomsrett eller eventuell oreigningsheimel vil dermed vere avklara. Friluftsområde etter nr. 6 kan dermed vere eit alternativ til friområde i sjøen.

3.6.3. Konsekvensutgreiingar

Tiltak som går fram av vedlegg II til forskrift om konsekvensutgreiingar skal konsekvensutgreiast dersom tiltaket er føreslege lokalisert i område som er avsette til friområde, jf. forskrifta § 4 nr. 3 a.



3.7. Fareområde

§ 25 Reguleringsformål - utdrag

"I reguleringsplanen avsettes i nødvendig utstrekning:

5. Fareområder:

Områder for høyspenningsanlegg, skytebaner, ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmennheten, og områder som på grunn av ras- og flomfare eller annen særlig fare ikke tillates bebygget eller bare skal utbygges på nærmere vilkår av hensyn til sikkerheten."

3.7.1. Kva føremålet omfattar

Føremålet vert nytta for areal som er utsette for fare på grunn av naturtilhøve og/eller miljøtilhøve og som det av den grunn ikkje vert tillate å byggje på, eller der det berre kan byggjast på nærare vilkår av omsyn til tryggleiken. Eksempel på naturtilhøve er flaum, skred, radon, vind. Eksempel på miljøtilhøve er forureining i grunn eller luft, støy, vibrasjonar, eldsfarleg opplag o.l. Regulering til fareområde inneber at alle byggjetiltak innanfor planen er forbodne eller berre kan tillast på spesielle vilkår som reduserer faremomentet.

I område der det er forureining i grunnen etter tiltak, eller der det ikkje er aktuelt å setje i verk tiltak, kan området regulerast til fareområde. Alternativt kan området regulerast til industri med eigne føresegner om graving/omdisponering av tomte, jf. kap. 3.3.3.

I utgangspunktet er det høve til å kombinere "fareområde" med andre arealbrukskategoriar, jf. plan- og bygningslova § 25 andre ledd. Til eksempel er det ikkje noko i vegen for at område langs trasé for høgspenningslinjer kan leggjast ut som turveg e.l.

Spørsmål om regulering av fareområde må på eit tidleg tidspunkt takast opp med vedkommande statlege fagetat, t.d. Norges vassdrags- og energiverk, Direktoratet for sivilt beredskap, Statens strålevern, Naturskadefondet eller andre aktuelle organ.

Potensielle fareområde bør kome fram så tidleg som mogeleg i planprosessen, helst på oversiktsplannivå. Plan- og bygningslova § 68 kjem inn dersom det ikkje er teke tilstrekkeleg omsyn til faren i planarbeidet eller når plan ikkje ligg føre. Etter § 68 kan grunn berre delast eller byggjast ut dersom han er tilstrekkeleg sikra mot fare eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøtilhøve.

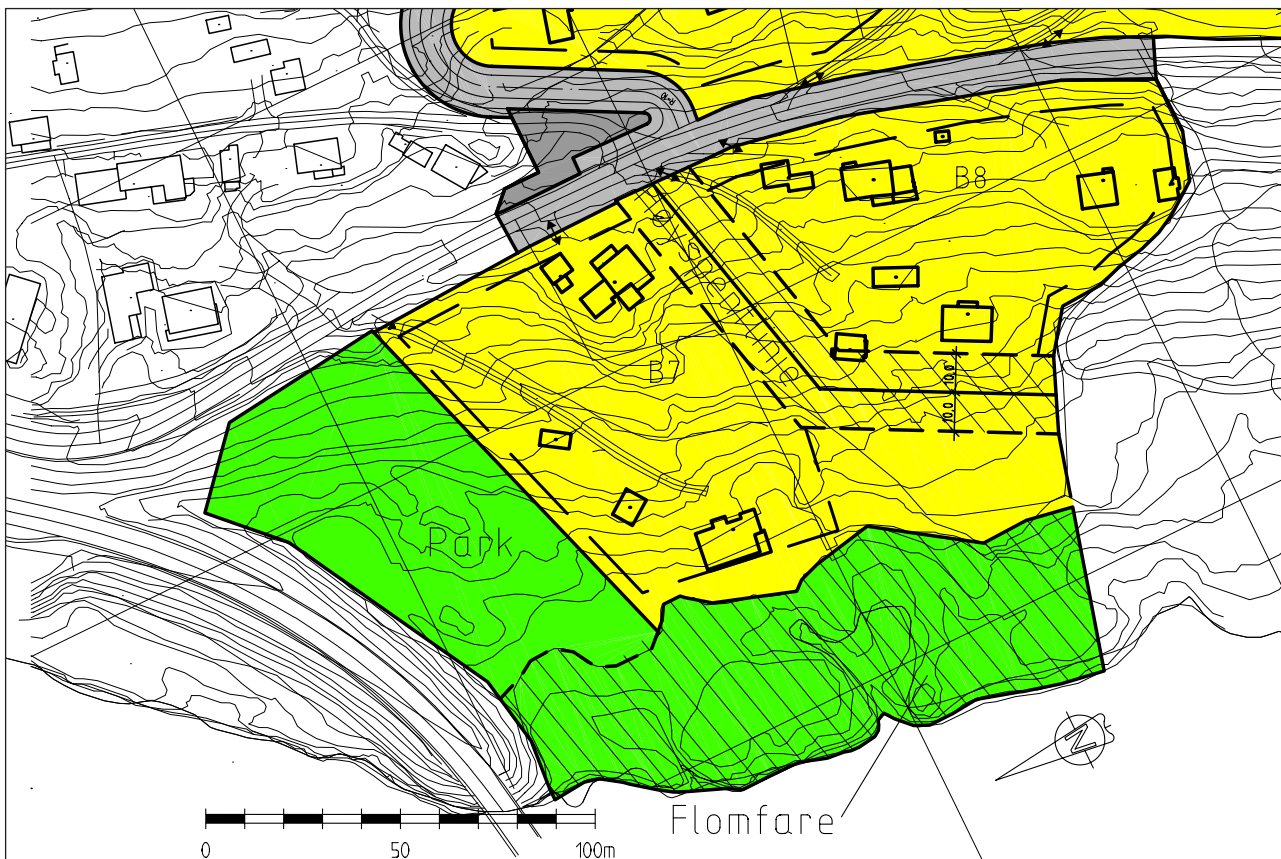
Krava i § 68 gjeld generelt. Ei rekkje tilhøve er regulerte i forskrift om krav til byggverk og produkt til byggverk (TEK) av 22. januar 1997, gjeldande frå 1. juli 1997. Tilhøvet til § 68 og dei relevante føresegnene i TEK er eitt av dei tema som skal vurderast ved handsaming av alle søknader og meldingar. Om det er nødvendig, kan kommunen setje forbod mot bygging eller stille særskilde krav til byggjegrund, bygningar og uteareal. Føresegnene er av materiell art og vil slå igjennom i høve til den fastsette arealbruken i arealplanar.

Bruken av areala og kva som utgjer den aktuelle faren, må gå fram av plankartet. Dersom det i eit område er ras- eller flaumfare eller fare for stein-, jord- eller leirras, må dette området merkjast av særskilt.

Dersom det er opna for å føre opp byggverk i fareområde, bør byggjesaka leggjast fram for vedkommande fagetat. Sjå elles rundskriv T-5/97 om arealplanlegging og utbygging i fareområde.



Figur 3.5. Eksempel som viser fareområde høgspeantlegg og fareområde flaum



3.7.2. Føresegner til fareområde

For føresegner om eventuelle bygningar eller annan arealbruk innanfor fareområda (utforming m.m. av bygningar og areal), sjå omtalen av dei einskilde underføremåla.

Om kravet til byggjegrund og miljøtilhøve, sjå føresegnene i plan- og bygningslova § 68. Denne føresegna gjeld både i regulerte og uregulerte strom.

3.7.3. Delføremål etter § 25 Fareområder

- **Høgspenningsanlegg**

Føremålet vert brukt for å fastsetje trasear for overføringsleidningar for elektrisk energi. Dei nærare restriksjonane som følgje av planen vil følgje av elektrisitetslovgjevinga, avhengig av dimen-

sjoneringa av kraftlina. Tilsvarande vil trasébreidda for det aktuelle overføringsanlegget måtte fastleggjast ut frå tryggingsskrava i energilovgjevinga.

Planen kan fastsetje dei einskilde stolpepunktta der dette er tenleg eller nødvendig.

Føresegner til høgspenningsanlegg

Det kan gjevast føresegner som presiserer kva for tiltak og kva typar bruk som er forbodne/tillatne i reguleringsområdet, t.d. ved kombinasjon med anna reguleringsføremål som utelagringsareal i byggjeområde for industri. Vidare kan det t.d. stillast krav om utforming og utføring av dei aktuelle mastene og linene, mellom anna krav til estetikk og landskapstilpassing, jf. § 74 nr. 2.



- **Skytebanar**

Føremålet vert nytta til område for bygging av nye skytebanar og for eksisterande skytebanar som ikkje kjem inn under "øvingsområder for forsvaret". I tillegg kan skytebanar føre med seg støyulemper, jf. retningslinjer for avgrensing av støy frå skytebanar, rundskriv T-2/93.

Føresegner til skytebaner

Det vil særleg vere aktuelt med føresegner om støytiltak, tryggleik og skytetider.

- **Eldsfarleg opplag og andre innretningar som kan vere til fare for allmenta**

Føremålet vert nytta for område der det skal gjennomførast anlegg som det knyter seg særskild tryggleiksrisiko til, t.d. lageranlegg for tennfarlege væsker, sprengstofflager o.l.

- **Område der det på grunn av ras- og flaumfare eller annan særleg fare ikkje vert gjeve løyve til utbygging, eller der det berre skal byggjast på nærare vilkår av omsyn til tryggleiken**

Føremålet vert nytta for å hindre uønskt arealbruk og utbygging i område som til eksempel er ras- eller flaumutsette. Det er planstyresmakta som ut frå ei vurdering basert på faglege kriterium og i samråd med dei ulike fagorganane som avgjer kva for restriksjonar som skal innførast i reguleringsplanen.

Det følgjer av § 68 at grunn berre kan delast eller byggjast på dersom det er tilstrekkeleg trygt for fare eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøtilhøve. Kriteria som vert lagde til grunn etter § 68 skal samsvare med dei retningslinjene som vert praktiserte ved handsaming av reguleringsplan.

Føresegner til område der det på grunn av ras- og flaumfare eller annan særleg fare ikkje vert gjeve løyve til utbygging, eller der det berre skal byggjast på nærare vilkår av omsyn til tryggleiken

Føresegner kan nyttast for å presisere kva bruk og kva og typar tiltak som vert tillatne eller forbodne i det farlege området. Det kan òg stillast vilkår om visse sikringstiltak, t.d. om steinsette dike og jordvollar, eller om rasoverbygg og murar/vollar.

Til eksempel kan det i område som er regulerte til byggeområde etter § 25 nr. 1, jf. § 26, òg gjevast rettsleg bindande føresegner for området vert bygd ut i samsvar med reguleringa. Sikringstiltak skal visast på plankartet, og det skal gjerast greie for dei i føresegner til planen. Når til eksempel eit rasfarleg skogsområde vert regulert til fareområde der det ikkje vert gjeve løyve til utbygging eller der det berre kan byggjast på nærare vilkår av omsyn til tryggleiken, kan det stillast vilkår i reguleringsføresegnene til planen om at hogst ikkje er tillate.

3.8. Spesialområde

§ 25 Reguleringsformål - utdrag

"I reguleringsplanen avsettes i nødvendig utstrekning:

6. Spesialområder:

herunder områder for private veger, camping, områder for anlegg i grunnen, vassdrag eller i sjøen, områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, fiskebruk, områder for reindrift, friluftsområder som ikke går inn under nr. 4, parkbelte i industriområde, naturvernområder, klimavernsoner, vannforsyningskilder med nedslagsfelt, frisisiktsoner ved veg, restriksjonsområde rundt flyplass, og område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass, områder for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet, grav- og urnelunder, vann- og avløpsanlegg, områder for bygging og drift av fjernvarmeanlegg, taubane, fornøysespark, golfbane, steinbrudd og massetak samt andre områder for vesentlig terrenginngrep, anlegg for Televerket og øvingsområder med tilhørende anlegg for forsvaret og sivilforsvaret."*



Anlegg for Televerket er no å forstå som anlegg for telekommunikasjon

3.8.1. Kva føremålet omfattar

Dette arealbruksføremålet omfattar ei lang rekkje ulike føremål og tiltak av privat eller offentleg art og kan reknast som ein samlekategori for tiltak som ikkje naturleg fell inn under dei andre hovudføremåla. Nokre underføremål er kommenterte nærare nedanfor.

3.8.2. Delkategoriar etter § 25 Spesialområder:

- **Private vegar**

Føremålet omfattar private vegar som ikkje er opne for allmenn ferdsle, og ikkje går inn under vegar etter § 25 nr. 2, 3, 4 eller 5 (fellesområde).

Føresegner til private vegar

Det kan gjevast føresegner om kva bruksområde vegen skal ha, t.d. at det skal vere tilkomst for nærare fastsette hytteeigedomar eller at det skal vere anleggs- eller driftsveg for kraftforsyningsanlegg. Elles kan det gjevast tilsvarende føresegner om utforming og opparbeiding av private vegar som for offentlege vegar, jf. ovanfor.

- **Camping**

Føremålet vert brukt for å leggje ut areal til campingplassar. Campingplass krev særskilde anlegg, t.d. campinghytter, fellesanlegg og godkjende vassforsynings- og avløpsanlegg. Trafikktilhøva må òg vurderast. Områda der det skal opparbeidast campingplassar, må difor avmerkjast særskilt på reguleringskartet.

Område for permanente campinghytter vert ordnært lagt ut som byggjeområde.

Dersom det vert lagt ut byggjeområde for rast og leirslåing i tilknytning til eit offentleg friområde, t.d. eit attraktivt turutfartsområde, spesielle aktivitetsområde eller liknande, kan friområde brukast, jf. § 25 nr. 4. I slikt tilfelle er det ein føre-

setnad på sikt at det offentlege vert eigar også av leirslåingsområdet, og innløysing kan krevjast dersom vilkåra i § 42 er oppfylte. Vidare må området der bygningane skal oppførast vere vist på reguleringsplankartet.

Annan bruk av området bør spesifiserast så godt som råd er på plankartet.

Føresegner til camping

Det kan gjevast føresegner om utforming og bruk av areal. Det kan setjast vilkår for bruken av området, t.d. om plassering av campinghytter og -vogner, og det kan setjast forbod mot former for bruk og stillast krav for å fremje eller sikre føremålet.

Det kan gjevast føresegner om:

- Ferdsle med bilar eller anna motorkøyrety på visse vegar
- Forbod mot plassering av campinghytter og -vogner i nærare fastsett avstand frå strand, friområde eller anlegg
- Føresegn, t.d. om trafikktryggingstiltak og tiltak for å hindre støv og støy, oppsetjing av gjerde, tilplantingsbelte m.m. I samanheng med dette kan det fastsetjast føresegner om rekkjefølgje som omtala ovanfor i pkt. 3.2.2.
- Sikring av vegetasjon som vist på plankartet
- Føresegner om løysing av vass- og avløpstilhøve, t.d. om tømning av septiktankar og privetar.

Etter § 85 om transportable anlegg og konstruksjonar kan desse ikkje plasserast slik at dei hindrar allmenn ferdsle eller friluftsliv eller på annan måte fører til vesentleg ulempe for omgjevnadene.

Dersom reguleringsføremålet byggjeområde vert brukt, sjå ovanfor om føresegner.

- **Bubilar**

Det kan leggjast ut område for bubilar i reguleringsplan under arealbruksføremålet spesialområde med nærare opplysning om underføremål, t.d. område for bubilar, jf. § 25 nr. 6. Dette vil



først og fremst vere relevant for private område. Dersom det er tanken å integrere eit avgrensa område for bubilar i tilknytning til eit offentleg eigd område, t.d. sports- og idrettsarenaer, spesielle fri-område for nærare fastsette aktivitetar o.l., kan fri-område brukast, jf. § 25 nr. 4.

Bruken av området må spesifiserast best mogeleg på plankartet.

Føresegner for bubilar

Det kan gjevast føresegner om utforming og bruk av areal, og det kan settjast vilkår for bruken av området, t.d. om plassering av vognene, og ein kan forbyde former for bruk for å fremje eller sikre føremålet. Føresegnene nemnt framføre under campingområde er alle aktuelle. Likeeins kan det vere aktuelt å gje føresegner om:

Bruk av området til bubilar t.d. i vinterhalvåret, medrekna påske, og til anna føremål, t.d. friluftsområde eller landbruk.

- **Områder for vindkraftanlegg**

Plassering og bygging av vindkraftanlegg (vindmøller /vindmølleparkar) vil vere tiltak som krev byggjeløyve etter plan- og bygningslova § 93. Etter departementet sitt syn er slike tiltak så store at dei kjem inn under føresegna i plan- og bygningslova § 23 og dermed må underkastast og reguleringshandsaming.

I reguleringsssamanheng vil det naturlege arealbruksføremålet vere spesialområde etter plan- og bygningslova § 25 nr. 6, område for vindkraftanlegg (vindmøllepark). Dersom området òg har eit innslag av bygningar som tilhøyrer vindkraftanlegget, kan ein kombinasjon av føremåla byggjeområde etter plan- og bygningslova § 25 nr. 1 og spesialområde vindkraftanlegg vurderast.

Reguleringsplan (og utbyggingsplan) gjev heimel for oreigning til dei føremåla som er lagde ut i planen, jf. plan- og bygningslova § 35 nr. 1. Slik plan kan difor nyttast til å oreigne grunn som trengst til opparbeiding av vindkraftanlegg, dersom dette er i samsvar med reguleringsføremålet

i planen. Kommunestyret eller staten kan gje samtykke til oreigning.

- **Område for mikro-, mini- og småkraftverk**

Dette vil vere anlegg og tiltak som kjem inn under søknadsplikta i plan- og bygningslova § 93.

Dersom desse tiltaka går inn som ledd i landbruksdrift og arealplan til kommuneplanen vert lagd ut til LNF-område, vil arealføremål i reguleringsplanssamanheng vere landbruksområde. Fell mikro- og minikraftverket utanom det som vil vere naturleg i landbruksverksemd, vil arealføremålet i reguleringsplanen vere spesialområde, eventuelt byggjeområde, dersom kraftverket vert tilknytta bygningar.

- **Område for anlegg i vassdrag eller i sjøen**

Plan- og bygningslova gjeld i sjøen ut til grunnlina. Sidan bruks- og vernetiltak som ein søker å løyse gjennom regulering, stort sett vil vere dei same på sjø og land, kan reguleringsføremål og føresegner tilpassast sjøområda og brukast på vanleg måte etter sitt innhald, jf. formuleringa "herunder" i § 25 nr. 6. Dei tradisjonelle bruks- og verneføremåla i sjø vil òg vere regulerte gjennom eige lovverk, jf. hamnelova, oppdrettslova og saltvassfiskeleva.

Reguleringsplan med føresegner vil i mange tilfelle likevel vere aktuelle verkemiddel for ein del tiltak og aktivitetar i sjøområda, m.a. på grunn av gjensidig påverknad av arealdisponering på land. Ofte vil ein reguleringsplan omfatte sjø og dei nære landområda. I slike tilfelle er det viktig å sjå samanhengen mellom arealbrukskategoriane i sjø eller vassdrag og på tilstøytande areal på land.



Føresegner til sjøområde/plantema

1) *Friluftsområde i sjø (åleine eller i kombinasjon med fiske og allmenn ferdsle):*

- Det kan gjevast føresegner om område for bryggjer, fortøyingsinnretningar, forbod mot dumping av gjenstandar og opplagsplass for større båtar. (Fartsavgrensingar i nærare definerte område av omsyn til fiskeplassar og badeplassar kan fastsetjast etter reglane i hamnelova.)
- Innanfor hamnedistrikt vil kommunen gjennom forskrift til hamne- og farvasslova kunne fastsetje fartsavgrensingar i visse område.
- I friluftsområde der føremålet m.a. er bading, kan det innanfor nærare oppmerkte grenser setjast forbod mot båtar, seglbrett og liknande. (Fartsavgrensingar for båtar der det vert bada; jf. hamnelova og forskrift etter sjøfartslova.)
- I kastevågar og i område for tradisjonelt småfiske kan det setjast forbod mot bryggjer, fortøyingsinnretningar, dumping og opplagsplass for båtar. Arealdisponeringa på land vil her vere avgjerande og må trekkjast inn i samla vurdering.

2) *Spesielle friområde i sjø med "anlegg for lek, idrett og sport" som roing, segling, brettsegling, vasski, symjing m.m.*

- Områda for eksklusiv bruk kan spesifiserast, t.d. i område for vasski, for seglbrett, konkurranseområde for symjing og for båt-sport.
- Innanfor nærare oppmerkte grenser kan det setjast forbod mot båtar, seglbrett og vasski. Det kan setjast fartsavgrensingar for båtar der det skal badast, jf. hamnelova og forskrift etter sjøfartslova.

3) *Hamneområde og område for båtar i opplag*

- I område regulert for båtar i opplag kan det gjevast reguleringsføresegner om kvar båtane skal liggje og om ferdsle til land. (Forureiningslova gjeld, og det kan setjast forbod mot utslepp m.m. etter nemnde lov.)
- I område for større hamner vil regulering av anlegg m.m. gå inn under byggjeområde og kommunikasjonsanlegg med reguleringsføresegner.
- Farleier og sideleier må markerast, eventuelt med føresegner om plassering av fiske- og fortøyingsinnretningar, forbod mot dumping av gjenstandar og anna forureinande verksemd.
- Ferdsleregulering (med opplysning om fartsavgrensing etter hamnelova) for ulike typar båttrafikk. Det kan gjevast føresegner om endra seglingstilhøve i tilknytning til veganlegg med bru.
- Det kan gjevast føresegner om endra seglingstilhøve, eventuelt ny seglingslei i tilknytning til hamneanlegg.
- Område for småbåthamner skal leggjast ut som spesialområde med nødvendige føresegner.
- Føresegner som varetek innseglingstilhøve kan gjevast.
- Føresegner om farleier i høve til anna utbygging kan gjevast.
- Til marinaer innanfor eit regulert hamneområde eller i eigen plan kan det knytast føresegner om plassering av tiltak, storleik, utforming m.m. og om kommunikasjon til sjø og til land.



4) Område for oppdrett, jf. § 25 nr. 6

- For anlegget kan det gjevast reguleringsføresegner om utforming, storleik, plassering og avstand til strand m.m., t.d. om kaianlegg, lagerbygningar o.l. som må vere ferdige innanfor planområdet før anlegget kan takast i bruk, storleik, form og utforming av anlegga og ruter for transport mellom anlegga og til land.
- Ved fleire lokaliseringar av oppdrettsanlegg innanfor planområdet kan det fastsetjast i kva rekkjefølgje anlegga kan takast i bruk. Det kan setjast forbod mot dumping av gjenstandar, utfylling i sjø, uttak av grus, plassering av fortøyingsinnretningar, oppankring av båtar m.m.
- Det kan setjast vilkår om transportleier innanfor reguleringsområde som omfattar fleire lokaliseringar.
- For friluftsområde i sjø, åleine eller i kombinasjon med fiske og allmenn ferdsle, kan det fastsetjast fartsavgrensingar etter reglane i hamnelova.

5) Område for fiske

- I område som vert lagt ut til allmenn fleirbruk som fiske-, ferdsle-, friluft- og naturområde anten kvar for seg eller saman, vil tiltak som kan vanskeleggjere slik bruk ikkje kunne gjennomførast, t.d. oppankring av husbåtar og liknande innretningar.
- I fiskeområde, t.d. for kaste- og lassetjingsplassar, vil arealbruken i tilgrensande område på land vere viktig. Føresegn t.d. om byggjeforbod mot hytter kan vere aktuelt.
- I viktige oppvekstområde for fisk etter nr. 6, t.d. grunne bukter, kan det fastsetjast føresegn som hindrar inngrep i form av mudring og anlegg. Slike område er ofte verdifulle for vern om biologisk mangfald, og kombinasjon med naturvernområde etter nr. 6 kan vere aktuelt.

6) Område for kulturminne

- Moderne navigasjon inneber at tråling vert utført svært nøyaktig. Dette kan medføre nedslamming av kulturminne (vrak) fordi trålinga skjer mykje nærare kulturminna enn før. Ved eventuelt vern av slike minne gjennom regulert vernesone etter nr. 6 kan det setjast forbod mot tråling, dumping av masse og gjenstandar m.m.

• **Spesielt om vassdrag**

Føresegnene i lova gjeld tilsvarande for vassdrag og vassdragsbeltet. Mange av døma og situasjonane ovanfor kan vere aktuelle i vassdrag. Det følgjer av plan- og bygningslova § 1 at planen kan omfatte både vassflata, vassjiktet og botnen.

I vassdragsnære område kan følgjande varetakast:

- Forbod mot nærare fastsette inngrep som minskar verdien av landskapsbiletet, naturvern, leveområde for vilt og fisk, kulturminne og kulturmiljø.
- Tilrettelegging og utvikling av vassdrag og vassdragsnære areal for friluftsbuk.
- Sikring av førekomstar i nedbørsfeltet til vassdraget av omsyn til vassdraget.
- Sikring mot nedbygging av vassdragsnære areal og sikring av verdien til områda. Reguleringsplan kan òg nyttast for å sikre kantvegetasjonen mot uønskte inngrep. Område må då leggjast ut til friluftsområde eller landskapsvern. Det kan i visse tilfelle òg gjevast føresegn om kva for tiltak innanfor landbruksdrift som likevel skal tillatast.

Rikspolitiske retningsliner (RPR) for verna vassdrag, jf. T-1078, gjev retningsliner for forvaltninga av vassdragsbeltet langs verna vassdrag, m.a. med omtale av bruk av planinstitutta.



- **Område med bygningar og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annan kulturell verdi skal bevarast**

Kommunen kan vareta lokale verneønske og leggje opp sin eigen vernepolitikk ved å regulere til spesialområde - vern. Føremålet vert brukt når det primære målet er vern av eksisterande bygningar, anlegg eller andre kulturminne og kulturmiljø. Slik regulering må ha utgangspunkt i at kulturminna eller -miljøet har historisk, antikvarisk eller annan kulturell verdi.

Mens freding etter kulturminnelova i første rekke vert brukt for å sikre kulturminne eller -miljø som er av nasjonal verdi, kan regulering til spesialområde også brukast for å sikre objekt og område som er verdifulle i eit lokalt og regionalt perspektiv.

Spesialområde bevaring er det tilrådde reguleringsføremålet for kulturminne eller -miljø som er freda etter kulturminnelova. Det kan òg vere aktuelt å bruke føremålet til å sikre omgjevnadene rundt freda objekt.

Føremålet kan brukast for å verne t.d. enkeltbygningar og bygningsmiljø, gardsanlegg, gaterom og plassar, veganlegg, kulturminne under markoverflata, gravrøyser, steingjerde og kulturlandskap. Spesialområde bevaring kan òg nyttast for kulturminne i sjø og vassdrag.

Føremålet kan og bør kombinerast med andre føremål, t.d. bustad, kontor, forretning, offentlege føremål, landbruk m.m.

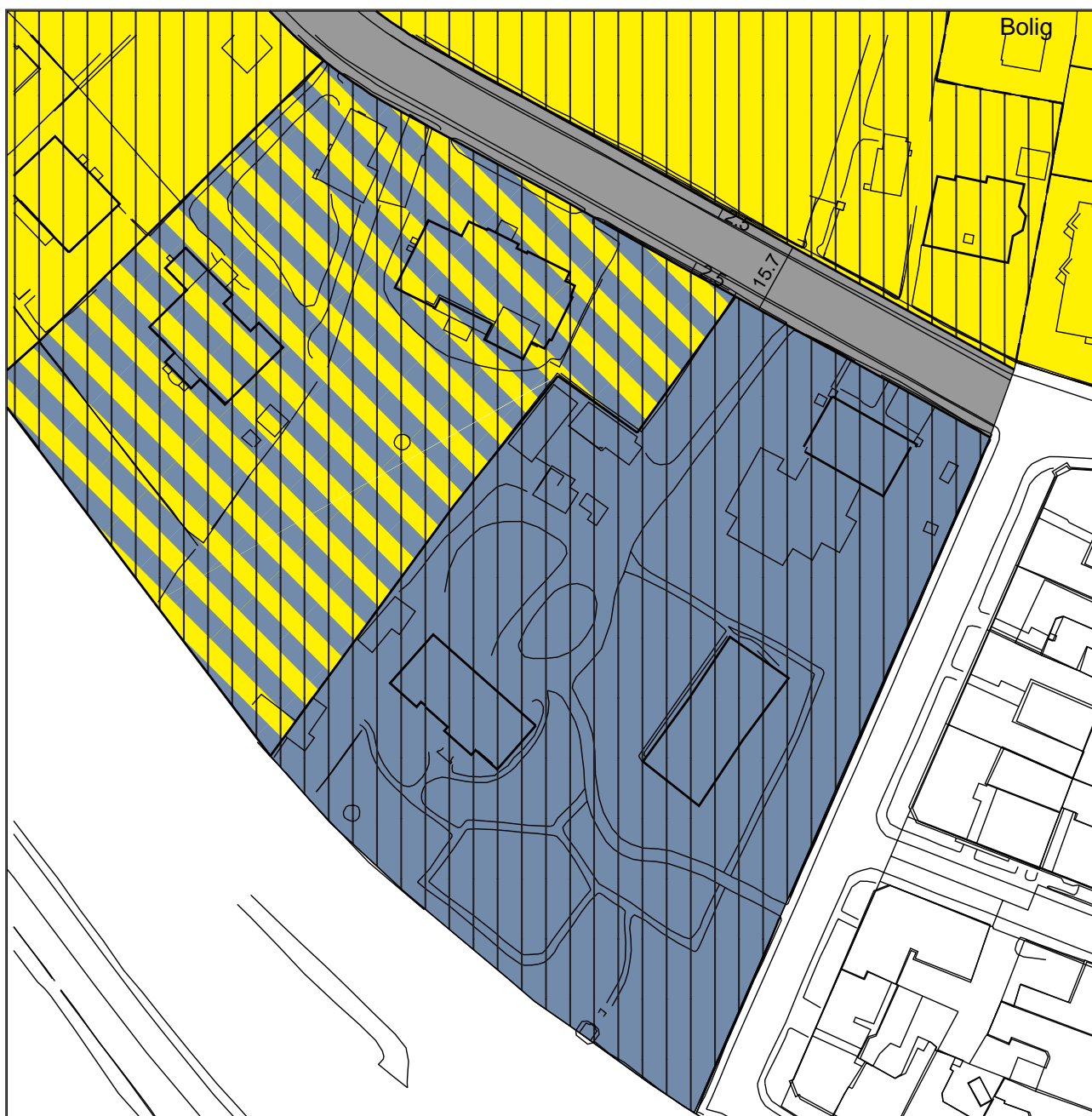
I motsetnad til freding etter kulturminnelova vil regulering til bevaring ikkje omfatte interiøret i bygningar, og inneber ikkje noka vedlikehaldspliktt ut over det som følgjer av dei generelle føresegnene i plan- og bygningslova.

Gjennom reguleringsføresegnene bør det fastsettast kva som skal bevarast, kva som kan gjerast av endringar innan området og på kva vilkår. Til eksempel kan det stillast krav om tilpassing av eventuell nybygging eller utforming av bygg som

skal førast opp att etter brann. Dersom ikkje anna er fastsett, gjeld eit generelt endrings-, rivings- og nybyggingsforbod innanfor området. Det vert føresett at ein er nøye med å velje ut kva som skal bevarast, og at ein har fagleg grunngjeving for dette. Reguleringsplanen bør difor utformast i samråd med aktuell faginstans.



Figur 3.6. Eksempel som viser regulering til spesialområde bevaring med rekkjefølgjeføresegner og med høve til nybygging



Føresegner til område med bygningar og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annan kulturell verdi skal bevarast

Det kan gjevast føresegner som set krav til materialar, fargeval, stiluttrykk, utbetring, rivingsforbod og krav om sakshandsaming (t.d. uttale frå kulturminneforvaltninga i fylkeskommunen). For verneverdige bygningar bør den vidare bruken

fastsetjast. I dei fleste tilfelle bør eksisterande bruk vidareførast.

Når det gjeld arkeologiske kulturminne, kan det gjevast føresegner som regulerer m.a. skjerming, sikring og fysiske inngrep.

Sjå elles plandøma nedanfor, fig. 3.20.



- **Område for reindrift**

Skilnaden samanlikna med tilsvarende kategori under landbruk etter § 25 nr. 2, er at reindrift som spesialområde kan nyttast for areal som er av spesiell verdi for reindriften, og der det på avgrensa område skal først opp bygningar og gjennomførast anleggstiltak særskilt for reindriften, t.d. oppsamlingsplassar med innhegningar og evt. bygningar, slakteri m.m. Også område der det skal setjast opp reingjerde kan regulerast som spesialområde - reindrift. Annan arealbruk og anna utbygging, m.a. landbruk, vil då ikkje vere tillate, jf. ovanfor om føremålet.

- **Friluftsområde som ikkje går inn under nr. 4**

Reguleringsføremålet friluftsområde etter § 25 nr. 6 er tenkt nytta for store, samanhengande område utanfor tettstader som er brukte eller skal brukast av allmenta til friluftsliv, og der friluftinteressene er eller vil vere meir tungtveigande enn til eksempelvis landbruks- og skogbruksinteressene. Slike område vil som regel kunne nyttast som vanleg til landbruksføremål av grunneigaren, og kommunen vil normalt ikkje utføre opparbeiding m.m. etter føresegnene i plan- og bygningslova ut over opparbeiding og vedlikehald av stigar og skiløyper med enkel standard.

Føresegner til føremålet friluftsområde som ikkje går inn under nr. 4

Det kan gjevast føresegner om at det ikkje er lovleg å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som er til hinder for bruken av området som friluftsområde. Sjølv om landbruk framleis skal kunne drivast, kan det gjevast føresegner om drifta, jf. § 32 nr. 1 første ledd 2. punktum når eventuelt erstatning for slik regulering kan bli aktuelt.

Det kan gjevast føresegner om skogsdrift, m.a. om hogstfelt, transportopplegg, tidspunkt for skogsdrift og transport, område eller felt som ikkje bør hoggast eller forvaltast på visse måtar.

Vidare kan det fastsetjast at plassering av campingvogner eller liknande ikkje skal vere tillate.

- **Naturvernområde**

Kommunen kan i reguleringsplan leggje ut område til naturvernføremål. Desse områda er meinte å vere område som har særleg verdi i lokal samanheng, i motsetnad til område av nasjonal eller regional verdi som vert verna etter naturvernlova. Slikt lokalt vern kan særleg vere aktuelt i samband med lokale område for landskapsvern, vegetasjonsvern (t.d. i vassdragsnære område), vern av spesielle geologiske førekomstar eller vern av andre naturelement.

Område som vert omfatta av reguleringsplan etter plan- og bygningslova, kan ikkje vernast som landskapsvernområde etter naturvernlova, jf. naturvernlova § 7. Det er lagt til grunn at ein ved reguleringsplan etter plan- og bygningslova kan oppheve eit eldre vern som landskapsvernområde for det området som vert omfatta av reguleringsplanen. I tilfelle landskapsvernområde bør stå ved lag, kan det reisast motsegn, og det blir i så fall Miljøverndepartementet som avgjer saka i stadfestingsprosessen.

Det er viktig å spesifisere omfanget av vern i føresegnene til planen. Etter plan- og bygningslova § 32 og naturvernlova § 20, 20 b) og 20 c) er det berre vern til naturreservat og naturminne som medfører grunnlag for vederlag ut over vanlege rettsgrunnsetningar. (Sjå Gaulosendommen og Småsetrandommen.)

I regulert naturvernområde er det ikkje i same grad som ved vern etter naturvernlova krav om "...egenartet eller vakkert natur- eller kulturlandskap" (nl § 5), at området "har urørt eller tilnærmet urørt natur eller utgjør spesiell naturtype og ... har særskilt vitenskapelig eller pedagogisk betydning" (nl § 8) eller består av førekomstar "som har vitenskapelig eller historisk interesse, eller som er særpregede" (§ 11). I eit regulert naturvernområde må det likevel konkretiserast nærare kva for verneføremål det er aktuelt for kommunen å fremje i reguleringsplanen.

I eit regulert naturvernområde vil i utgangspunktet oppføring av bygningar og plassering av



varige, mellombels eller transportable konstruksjonar eller anlegg vere forbode, jf. § 31 nr. 1.

Eksempel her er for det første

- all oppføring av bygningar (inkl. driftsbygningar i landbruket etter § 81 og bygningar m.m. etter § 86 a og b), og i tillegg utviding, fasadeendring, bruksendring, utviding og vesentleg endring av føremål,
- plassering av varige, mellombels eller transportable bygningar, konstruksjonar eller anlegg, framføring av luftleidningar, jordkabler, kloakkleidningar, plassering av campingvogner, båttopplag o.l.,
- deling av eigedom til dei nemnde føremåla.

Vidare kan det ikkje setjast i verk

- vesentlege naturinngrep og opparbeiding av vegar og parkeringsplassar (jf. § 93 første ledd bokstav j). Ein må gå ut frå at dette òg gjeld omlegging og reparasjonar, men her bør reguleringsføresegner brukast for å klargjere dette.

I planområdet kan det heller ikkje setjast i verk tiltak som vil gjere gjennomføringa av planen vesentleg vanskelegare.

Eksempel på slike tiltak kan vere

- tilplanting av innmark,
- tilplanting med nye arter, t.d. i eit kulturlandskap som det er ønskeleg å verne,
- plukking av blomar og hogging av buskar,
- hogst av kantsoner mot vassdrag og ferdslevogar, t.d. for å ta vare på landskapskarakteren der dette er føremålet med vernet.

Kva som kan karakteriserast som vesentlege inngrep i eit naturvernområde eller eit tiltak som vil vanskeleggjere gjennomføringa av planføremålet, må vurderast konkret. Gjennom bruk av reguleringsføresegner etter § 26 kan dette t.d. klargjerast i føresegnar om forbod mot

- gjødsling av slåttemark for ikkje å endre vekstvilkåra for sjeldne arter,
- utforming av hogstflater,
- uttak av lausmassar m.m.,
- skade på og øydelegging av hiområde og reirplassar,

- planering og lagring av masse,
- drenering og anna form for tørrelgging,
- avfallsdeponering,
- gjødsling,
- bruk av kjemiske plantevernmidde.

Gjennom reguleringsføresegner kan det òg setjast "vilkår for bruken av området"..."for å fremme eller sikre formålet med reguleringen", t.d. at området ikkje skal brukast til visse typar ferdsle, t.d. orienteringsløyper, scooterløyper, landingsplassar for fly, brettsegling, modellflyplass o.l. § 26 gjev ingen heimel til å regulere ferdsla generelt, men der det har samband med føremålet, er det høve til regulering, t.d. på visse tider av året. Kravet er likevel at dette må vere nødvendig for å sikre gjennomføringa av planen.

Ein del typar verksemd i vanlege naturvernområde er det ikkje heimel for å regulere med bindande verknad, t.d. vern av dyre- og fugleliv ved forbod mot jakt og fangst, men det kan i tilknytning til planen gjevast informasjon om anna regelverk som kan komme inn, t.d. viltlova og naturvernlova §§ 13 og 14.

Det kan heller ikkje gjevast reguleringsføresegner som forpliktar eigar/brukar til eit bestemt stell av naturvernområde. Dette må i tilfelle ordnast gjennom avtale.

Der verneføremålet i første rekkje er å ta vare på kulturlandskapet, vil som regel tradisjonelt landbruk kunne halde fram i og med at vern av landskapsbiletet og spesielle verneinteresser vil vere føremålet med reguleringa. Alt etter siktemål og restriksjonsnivå kan det bli spørsmål om å velje reguleringsføremålet landbruk, t.d. der det i liten grad er aktuelt å gje føresegnar som legg restriksjonar på landbruksdrift. Ei rekkje tiltak til ulempe for kulturlandskapsverdiar vil under alle omstende vere under kontroll i regulerte landbruksområde, jf. ovanfor under naturvern om bygningar m.m., vesentlege terrenginngrep og veganlegg. I eit landbruksområde vil likevel tiltak i landbruksverksemd vere tillatne, men føresegnar om vilkår av omsyn til natur og miljø som ikkje vil vanskeleggjere ei forsvarleg utnytting av området til landbruk, vil kunne fastsetjast. Jordlova, også føresegnene i §§ 9 og 12 om deling, vil i tilfelle gjelde. Det er heller ikkje høve til oreigning av slike område, jf. § 35 nr. 5.



I og med at dei spesielle erstatningsføresegnene som gjeld for reservat og landskapsvernområde, også vil gjelde dersom det vert lagt ut område til naturvernområde i reguleringsplan, jf. naturvernlova §§ 20, 20 b) og 20 c), jf. plan- og bygningslova § 32, vil det vere avgjerande for erstatningsplikta om restriksjonsnivået er som for reservat, naturminne og artsvern. I tilfelle må § 20 c) følgjast. Elles vil erstatningsspørsmålet bli avgjort i samsvar med vanlege rettsgrunnsetningar. For kommunen vil det vere viktig å få klarlagt dette så langt råd er gjennom planprosessen.

- **Klimavernsoner**

Føremålet vert brukt for å hindre at inngrep og endringar i eksisterande terreng og vegetasjon fører til uheldige endringar i lokalklimatiske tilhøve, til eksempel at det vert opna for kaldluftstrømmer eller at eit område vert meir utsett for vind.

Figur 3.7. Eksempel som viser klimavernsone. (Eksemplet er ikkje i samsvar med kartnorma og rett opplysning om grad av utnytting.)





I klimavernsoner kan til eksempel snøskjermar visast på same måten som støyskjermar. Vern av eksisterande vegetasjon og etablering av nye vegetasjonsbelte kan visast på planen. Skogsområde kan eventuelt regulerast til klimavernsone med restriksjonar på skogsdrifta m.m.

- **Frisiktsoner ved veg**

Frisiktsoner skal visast som eige føremål og ikkje berre med avgrensingsline. Det vil ofte vere aktuelt å kombinere frisiktzone med andre føremål som landbruk, bustader, trafikk osv. Føremålet må veljast ut frå kva bruk som vert dominerande. Avgrensingar i bruken må presiserast i føresegnene når det vert regulert til spesialområde.

- **Restriksjonsområde rundt flyplass, anlegg for og drift av radionavigasjonshjelpemiddel utanfor flyplass**

Føremålet vert nytta for å sikre at område rundt nye eller eksisterande flyplassar ikkje vert nytta eller bygde (meir) ut slik at det medfører vanskar for drifta av flyplassen eller utviklinga av flytrafikken, for å unngå arealbrukskonfliktar p.g.a. støy og utslepp, og av tryggingmessige grunnar. Det er fastsett eigne retningsliner for arealbruk i flystøysoner, jf. rundskriv T-22/84.

Retningslinene føreset at det vert utarbeidd støysonekart, og dei gjev føringar for den arealutnyttinga som kan tillatast innanfor dei ein-skilde flystøysonene. Retningslinene gjev òg grunnlag for å vurdere nærare kva krav som skal stillast om støytiltak, t.d. ved oppføring av bygningar til ulike føremål innanfor eit restriksjonsområde.

Planane må òg vurderast ut frå Luftforsvarsverket og forsvaret sine restriksjonsplanar for den ein-skilde flyplass.

Føremålet vert òg nytta for å sikre anlegg for og drift av radionavigasjonshjelpemiddel i tilknytning til flyplassen.

Føresegner for restriksjonsområde rundt flyplass, anlegg for og drift av radionavigasjonshjelpemiddel utanfor flyplass.

Føresegner som kan vere aktuelle er avgrensing av kva arealbruksføremål som kan tillatast, avgrensa høve til bygging og maksimumshøgde på eventuelle bygningar og anlegg, særskilde krav til terrengutforming og støytiltak på grunnen og eventuelt på eksisterande og nye bygningar m.m.

- **Område for golfbane**

Ved regulering av golfbaneanlegg som skal eigast og drivast privat, kan spesialområde etter § 25 nr. 6 med underføremål "golfbane" brukast. Dersom det innanfor reguleringsområdet ligg landskap som under alle omstende ikkje skal brukast til sjølve anlegget, kan føremål som friluftsområde/naturvernområde brukast.

Reguleringsføremålet byggeområde kan òg brukast. Regulering som friområde med underføremål "golfbane" er berre aktuelt dersom området skal eigast av kommunen og vere ope for allmenta.

Føresegner til område for golfbane

Det kan t.d. gjevast føresegner om:

- At det skal utarbeidast utbyggingsplan, jf. § 28-2, for plassering og utforming av anlegga, jf. ovanfor om bruk av reguleringsføresegner om plassering av bygningar, høgd, utbyggingskarakter, avstand frå friområde, ferdsleområde og opne område, fargeval m.m.
- Vegar, stigar og parkeringsplassar.
- Ferdslesoner som sikrar retten til allmenn ferdsle i slike område.
- Utforming og bruk av ubygde areal, mellom anna om terrengplanering, vern av vegetasjon og markering av gjerde m.m.
- Skjerming av område mot omkringliggjande



offentlege areal av omsyn til tryggleiken og ved hjelp av vegetasjon, gjerde, skilting m.m.

- Tid for gjennomføring og ferdigstilling av skjermingstiltak.
- Annan arealbruk om vinteren, t.d. til friluftsområde, med markering av turveggar og løype-trasear som er tilgjengelege for allmenta.
- Tidspunkt for start og slutt på golfsesongen i høve til vinterbruken.
- At dersom golfverksemda opphøyrer, skal planområdet gå over til landbruksområde.
- At jordlova § 12 skal gjelde.

- **Område for steinbrot, massetak og andre område for vesentlege terrenginngrep**

Dette reguleringsføremålet vert nytta der det er aktuelt med uttak av faste eller lause mineralske eller biologiske massar (torv, skjelsand). Føremålet samsvarer med arealbrukskategorien i § 20-4 første ledd nr. 3 "Områder for råstoffutvinning". Vidare er det no lagt til at "områder for vesentlege terrenginngrep" er eige reguleringsføremål. Dette kan gå inn som delføremål/kombinert føremål innanfor område som er regulerte til utbyggings- eller anleggsføremål av ulike slag der det skal gjennomførast større terrengdringar. Område for vesentlege terrenginngrep kan òg nyttast t.d. i kombinasjon med landbruksføremål der det er aktuelt med større terrengdringar/bakkeplanering, eventuelt i kombinasjon med mellombels masseuttak der dette er eit aktuelt ledd i bakkeplaneringa.

Reguleringsområdet når det gjeld område for massetak kan t.d. omfatte følgjande delområde:

- Område for massetak/steinbrot
- Område for lagring/transport av massar
- Område for industri basert på uttekne massar
- Randsone mot område som er vare for støy
- Randsone mot annan arealbruk.

Eit viktig føremål med reguleringa av slike område vil vere å sikre ein akseptabel etterbruk og

oppnå effektiv tilbakeføring eller tilrettelegging for annan bruk.

Føresegner til område for steinbrot, massetak og andre område for vesentleg terrenginngrep

Det kan gjevast føresegner om:

- Geografisk avgrensing av uttaksområdet i vertikal- og horisontalplanet og etter rammer fastlagde i t.d. driftsplan i målestokk, med opplysning om rekkjefølgje for gjennomføring av uttaket i tid og utstrekning innanfor planområdet.
- Bergvesenet skal normalt godkjenne driftsplanar.
- At industri basert på produkt frå uttaket må opphøyre samstundes med tiltaket.
- At området, når driftstida er ute og området er rehabilitert og istandsett, går over til t.d. landbruksområde/byggeområde.
- Uttaksdjupn og uttaksvolum med skråningsvinklar og utforming av uttaksområdet med uttaksretning.
- At området må få ei trygg terrengmessig utforming i høve til natur og miljø, og at uttaksområdet med brotkantar, driftsveggar og bygningar, lagring m.m. må tilpassast omgjevnadene, jf. § 68, § 74 nr. 2 og § 89.
- At areala etterkvart som etappane i uttaksverksemda vert gjennomførte, skal utformast, avsluttast og tilplantast etter ein nærare fastlagd plan på ein måte som oppfyller føresetnader om tilbakeføring eller etterbruk.
- At det på reguleringskartet bør teiknast inn "soner" for rehabilitering og istandsetjing som bør vere forankra i føresegnene. Dette inneber t.d. at uttak i sone 2 ikkje kan ta til før det avslutta uttaket i sone 1 er rehabilitert og istandsett. Dette vil m.a. kunne lette handhevinga og kontrollen med verksemda innanfor planområdet. (Denne metoden kan brukast for regulering av fyllplassar, m.a. søppelfyllingar.)



- At støy, støv og anna utslepp frå uttaket og verksemda i samband med uttaket ikkje må vere til ulempe for grunnvassførekomstar og tilliggjande område som er vare for støy og støv, og til kvar tid må liggje innanfor dei retningslinjer som er fastsette av Miljøvern-departementet (Statens forureiningstilsyn).
- Anlegg for råstoffutvinning skal normalt ha utsleppsløyve frå SFT eller fylkesmannen.
- Krav om skjerming og sikring av omgjevnade- ne mot utslepp, støy og støv, t.d. krav om gjerde, skjermar og randsoner.
- Kva tiltak som må setjast i verk når uttaks- verksemda er slutt, og korleis området skal tilbakeførast til andre føremål med tilplanting, tilførsle av masse m.m. ut frå den arealbruk som er føresett etter avslutta uttak.
- Vilkår for bruk av uttaksområdet, t.d. førese- gner om vegdimensjonering og trafikktilhøve, drift innanfor visse tidsrom og andre båtande tiltak innanfor tiltaksområdet.
- At sprengings-, grave- og fyllingsarbeid må vere fastlagde på førehand og nødvendige tiltak sette i verk for å sikre mot skade på person, eigedom og trafikk, jf. § 100.
- At uttaksområdet skal vere sikra slik at det er utilgjengeleg for allmenta, t.d. med gjerde og skilt.
- Kva for bygningar og anlegg som elles skal til- latast i området, storleik, plassering, utforming og avskjerming m.m. av desse, evt. krav om utbyggingsplan.

- **Anlegg for telekommunikasjon (Anlegg for Televerket)**

Luftstrekk, master og tilhøyrande hytter vert rekna for å høyre inn under kategorien Spesialområde anlegg for Televerket (telekommunikasjon).

Dersom tiltaket skal iverksetjast i ein bygnings- messig samanheng, t.d. på vegg eller tak, kan

kombinasjonsnemninga Spesialområde - telekom- munikasjon / byggeområde brukast.

Det kan gjevast føresegner til reguleringsføremå- let, til eksempel om største høgd på mastene, om utforming, farge og materialbruk, om bygnings- messige tiltak ut over sjølve antennemasta. Det er òg høve til å styre anleggsarbeida ved å krevje særskild trasé for anleggsveg og eventuelt fjer- ning av denne, eller krevje helikoptertransport der dette trengst.

Ved handsaming av søknader innan denne katego- rien bør det takast kontakt med konkurrerande operatørar med sikte på å montere fleire antenner på same mast.

Eiga rettleiing for behandling av Telemobil-master er under utarbeiding.

- **Øvingsområde med tilhøyrande anlegg for forsvaret og sivilforsvaret**

Denne kategorien er aktuell for område som skal disponerast av forsvaret og sivilforsvaret til øvingsområde med tilhøyrande anlegg av ulike slag. Slike område vil i utgangspunktet vere offentleg føremål, men kan framleis vere i privat eige. Forsvaret eller sivilforsvaret sin råderett må då fastleggjast i avtalar, eller det må oreignast nødvendige bruksrettar og råderettsinnskrenking- ar. Føremålet omfattar eksempelvis øvings- og skytefelt og andre militære aktivitetar og funksjo- nar, mellom anna område, bygningar og anlegg for undervisning og opplæring. Innanfor områda som vert regulerte til slikt føremål, vil det også kunne innpassast bygningar og anlegg som det måtte vere behov for til utøving av verksemda. Byggjetiltak m.m. som vert klassifiserte som hemmelege militæranlegg, vert i det vesentlege kontrollerte av forsvaret, jf. plan- og bygningslova § 86.

Føresegner til øvingsområde med tilhøyran- de anlegg for forsvaret og sivilforsvaret

Føresegnene og detaljeringa av planen må utfor- mast i lys av forsvaret sitt behov for fortruleg handtering av militære anlegg og installasjonar m.m



Det kan til eksempel gjevast føresegner om:

- Kva for arealbruksfunksjonar og forsvarsaktivitetar som kan utøvast i området.
- Kva for bygningar og anlegg som kan førast opp.
- Føresegner som er aktuelle i byggjeområde, anleggsområde m.m.

- **Andre typar spesialtiltak/område som ikkje går fram av opprekninga**

Også område for andre spesielle tiltak og anlegg kan leggjast ut som spesialområde med nærare opplysning om bruken.

Spesialområde - snøscooterløype kan nyttast for å fastleggje løyper for snøscooterkjøring der denne skal kanaliseras til visse trasear. Løyve til motorferdsle i utmark må likevel handsamast og tildelast etter motorferdslelova.

Område der det er forureiningar i grunnen etter tiltak, eller der det ikkje er aktuelt å setje i verk tiltak, kan reguleras til spesialområde. Alternativt kan området t.d. reguleras til industri med eigne føresegner om graving/omdisponering av tomte, jf. kap. 3.3.3.

3.8.3 Konsekvensutgreiingar

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

- er føreslege lokalisert innanfor eller kjem i direkte konflikt med område for vern av kulturminne eller naturvernområde som er avsette i reguleringsplan. Det same gjeld for slike område der planarbeidet er kunngjort etter § 27-1 nr. 1, jf. forskrifta § 4 nr. 1 a),
- er føreslege lokalisert i friluftsområde, jf. forskrifta § 4 nr. 3 a).

3.9. Fellesområde

§ 25 Reguleringsbestemmelser - utdrag

"I reguleringsplanen avsettes i nødvendig utstrekning:

7. Fellesområder:

Felles avkjørsel og felles områder for parkering, felles lekeareal for barn, gårds plass og annet fellesareal for flere eiendommer."

3.9.1. Kva føremålet omfattar

Det er ofte aktuelt å setje av areal til fellesområde/felles anlegg for fleire eigedomar der slike areal skal dekkje behovet for felles parkeringsplass/parkeringsanlegg, avkøyrsløse, leikeplass/uteareal og liknande funksjonar for heile utbygginga.

Fellesareal vil som regel liggje i eit "lukka system", ha avgrensa utstrekning og vere eksklusivt eigde av og til bruk for dei eigande eigedomane. Allmenta vil såleis ikkje ha tilgjenge eller rett til å bruke regulerte fellesområde.

Fellesområdet vert i regelen utskilt som eige gnr./bnr., og skal vere varig knytt til dei eigedomane som areala skal vere felles for. Dette vert gjerne ordna med gjensidig tinglyste erklæringar slik at det til kvart gnr./bnr. vert knytt ein varig sameigedel i fellesarealet. Planen må alltid opplyse og fastsetje kva for eigedomar som skal vere deltakarar i fellesarealet.

Felles avkøyrsløse omfattar både den tekniske avkøyrsløse og tilhøyrande veg.

For at det skal vere aktuelt å nytte føremålet fellesareal, må det difor vere to eller fleire eigedomar som skal dekkje sine behov for fellesareal/anlegg.

Ved feltutbyggingar kan i det praksis oppstå spørsmål om det kan reguleras fellesareal der frådellinga av dei einskilde tomtene først skal gjennomførast etter at bygningane er oppførte.



Dette medfører at byggeområdet vert vist som ein eigedom / eitt gnr./bnr. i planen saman med eitt eller fleire fellesområde, slik at desse alt vert fastlagde saman med byggeområdet. Dette må kunne løysast praktisk ved at det i føresegn til planen vert sagt at vist(e) fellesområde skal knytast til eksisterande gnr./bnr. og framtidige parsellar av dette. Ei slik løysing kan òg sjåast i tilknytning til § 25 andre ledd om rekkjefølgje, slik at fellesområdereguleringa vert aktuell når byggjetomta vert delt i fleire einingar.

Den som skaffar og opparbeider slike areal, kan krevje refusjon hos eigarane av dei tomtene som skal vere deltakarar i fellesarealet på dei vilkår som er fastsette i lova, kap. IX Refusjon for utgifter til veg, vann og avløp m.v.

3.9.2. Føresegner til fellesområde

Til denne kategorien kan det gjevast føresegner om

- Kva funksjon fellesområdet/-anlegget skal ha (avkøyrsløse, leik osv.).
- Kva for eigedomar som skal vere deltakarar i / sameigarar i fellesarealet.
- Eventuell opparbeiding eventuelt kva byggje- og anleggstilltak som er tillatne eller føresette m.m.
- At fellesområda skal vere oppretta og sikra før det vert gjeve byggjeløyve, og at dei skal vere opparbeidde samtidig før det utbygde området vert teke i bruk.
- Andre føresegner i byggeområde etter vurdering av behov.

Det er ikkje rettsleg høve til å fastsetje at privatgdom, t.d. eit felles areal, skal vere offentleg tilgjengeleg.

Det inneber at føremålet friområde eller trafikkområde offentleg gangveg må brukast når området skal gje tilgjenge for allmenta, t.d. til strand, eller vere del av turvegdrag.

3.10. Fornyingsområde

§ 25 Reguleringsformål - utdrag

“I reguleringsplanen avsettes i nødvendig utstrekning:

8. Fornyelsesområder:

Områder med tettbebyggelse som skal totalfornyes eller utbedres.”

3.10.1. Kva føremålet omfattar

Regulering til fornying inneber at eldre bygningar med utemiljø skal rehabiliterast eller erstattast med nytt. Det vanlegaste er regulering til fornying i bustadstrok, men strok med kontor-, industri- og forretningsbygg kan òg regulerast til fornying. Fornyingsområde for totalfornyning eller utbetring kan berre innregulerast i tettbygd strok.

Regulering til fornying kan òg vere ei aktuell reguleringsform der det frå styresmaktene si side er aktuelt med ei meir aktiv haldning og rolle når det gjeld småhusområde og utforming av tettstad- og byområde. Område kan regulerast utan at det er teke stilling til kva fornyingsform som skal veljast for dei ulike eigedomane innanfor området. For å sikre at dei involverte partane får høve til å medverke i planprosessen, er det likevel gunstig om planen klargjer fornyingsforma.

Ved regulering av fornyingsområde skal det tinglysast råderettsinnskrenkingar for dei einskilde eigedomane som saka vedgår. Fornyingsføremålet kan brukast åleine, men regulering til fornying let seg òg kombinere med andre reguleringsføremål som er aktuelle innanfor tettbygd strok, jf. plan- og bygningslova § 25 andre ledd. Dette vil vere aktuelt dersom ein i samband med reguleringa også ønskjer å fastleggje arealbruken for å endre utnyttinga som går fram av gjeldande regulering.

Dersom fornyingsområdet tidlegare er regulert og fornyingsplanen ikkje føreset endringar i gjeldande regulering, vil den gamle reguleringsplanen inngå i den nye. Reint teknisk bør denne



då framstillast som ein ny reguleringsplan med føremålsfarge og skravur. Eventuelle gamle planar fell dermed bort. Fornyingsområde kan avgrensast til å omfatte ein einskild eigedom.

I plan- og bygningslova § 31 nr. 4 er det teke inn ei særføresegn om at grunneigarane ikkje sjølve med heimel i planen kan gjennomføre ei fornying som er uønskt frå kommunen si side.

3.10.2. Føresegner til fornyingsområde

Utanom de føresegner som er vanlege for vedkomande type byggjeområde, kan det t.d. fastsetjast føresegner om:

- Kva for bygningar som skal fornyast, heilt eller delvis (fornyingsform).
- Kva for bygningar som skal rivast.
- I kva mon det skal førast opp nye bygningar.
- Andre føresegner i byggjeområde og eventuelle andre kategoriar etter vurdering av behov.

3.11. Kombinasjon av føremål innanfor same område eller i same bygning

§ 25. Reguleringsformål - andre ledd

“Det kan fastsettes flere reguleringsformål innenfor samme område eller i samme bygning. Reguleringsformålene friluftsområde og naturvernrområde kan imidlertid ikke kombineres med reguleringsformålet landbruksområde. Det kan også fastsettes at område eller bygning etter nærmere angitt tid eller når nærmere angitte vilkår er oppfylt, skal gå over fra ett reguleringsformål til et annet.”

Høve til kombinasjon eller fleirbruk følgjer av § 25 andre ledd. Både hovudføremål og underføremål kan kombinerast. Kombinasjon kan brukast både i same bygning og/eller for same areal. Kombinasjonen kan innebere fleire løysingar, enten slik at delar av bygningen vert reservert for ein arealbruk og resten til andre/anna føre-

mål. Føremålet kan òg gjevast opp meir generelt som ein heilt open kombinasjon. Dette inneber at bygningen/arealet er lagt ut alternative føremål. Eigar kan då velje kva funksjonar som skal vere innanfor den tillatne opprekninga.

Kombinasjonen kan òg fastleggjast nærare med fordelingsbrøk/prosent. Vidare kan kombinasjonen også gjelde i tid slik at eit areal eller ein bygning har ein viss bruk i delar av året og ein annan bruk resten av året, t.d. vintersport/skistadion om vinteren og parkeringsplass/utfartsparkering om sommaren.

Det er kombinasjonsforbod mellom landbruk og natur-/friluftsføremål i lova. Landbruk kan kombinerast med andre føremål så lenge landbruk ikkje er i strid med desse føremåla når verksemda/bruken vert utøvd. Elles må kombinasjon/fleirbruk/alternativ bruk vere slik at det er klart kven som er ansvarleg for plangjennomføringa, og at føremåla som er brukte, reelt kan fungere saman på forsvarleg måte av omsyn til seinare brukarar og forsvarlege og gjennomførlege planløysingar.

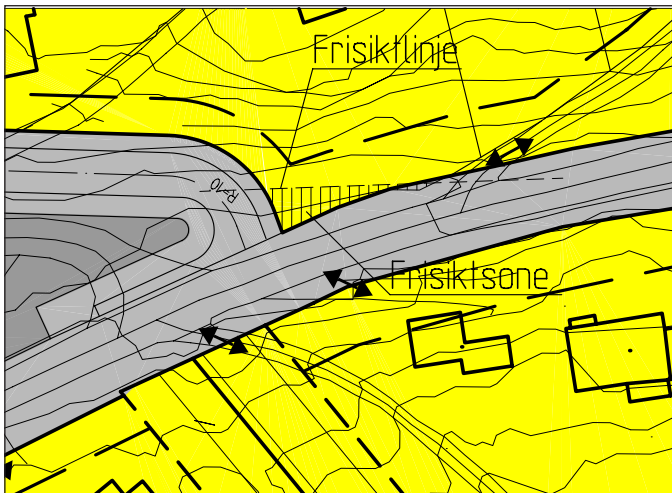
3.11.1. Føresegn om rekkjefølgje ved skifte frå eitt føremål til eit anna i bygning eller for eit område

Ei anna form for kombinasjon av føremål som lova tilviser, er regulering av fleire føremål i rekkjefølgje. Dette kan t.d. gjerast slik at eit område først vert regulert til anleggsområde eller område for råstoffutvinning og deretter til industriføremål når anleggsperioden eller råstoffutvinninga er slutt. Eit anna praktisk eksempel kan vere at eit forureina areal først vert regulert til fareområde eller spesialområde - deponi, og deretter skifter til eit byggjeføremål når forureininga er fjerna.

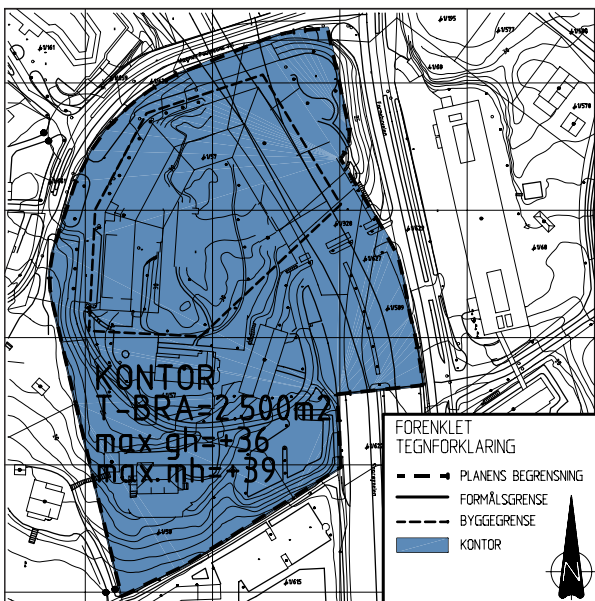
Likeins kan t.d. bygningar regulerast til ein type mellombels bruk, med skifte til anna føremål når behovet skifter. Eit praktisk eksempel her kan vere at bygningar vert tillatne til t.d. mellombels hotell, og deretter skifter til buføremål når behovet for mellombels gjesteinnkvartering er borte. Skiftet av føremål kan såleis knytast til eit fastsett tidspunkt, til at visse vilkår er oppfylte eller til at behovet for ein bruk er opphøyrte og at føremålet då automatisk skifter.



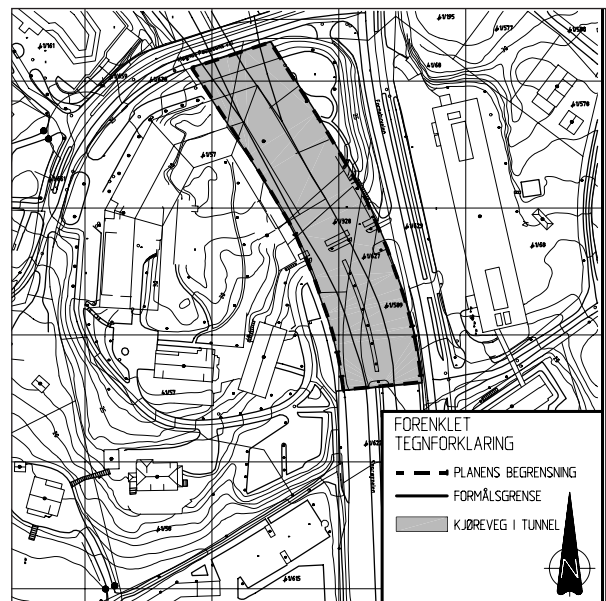
Figur 3.8. Eksempel som viser frisiktsoner ved veg



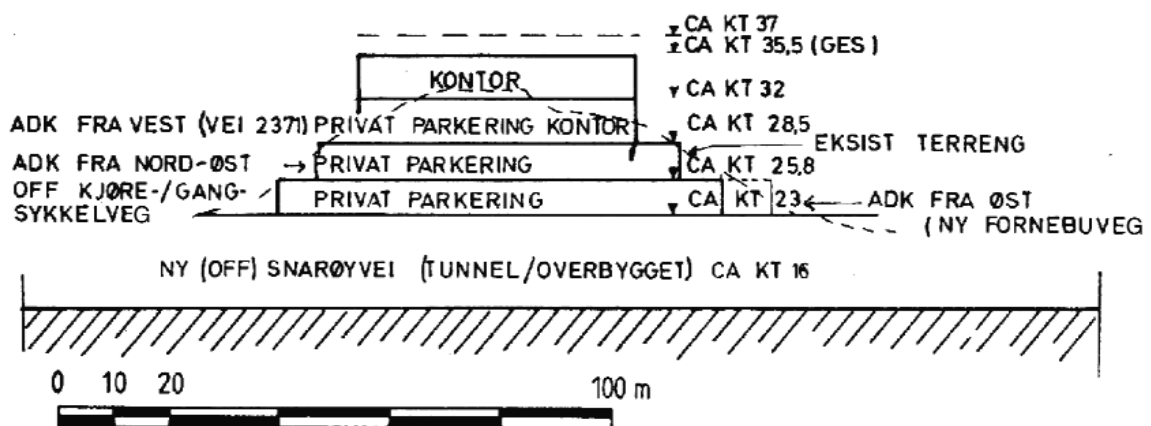
Figur 3.9. Eksempel som viser regulering i flere plan



Regulering på bakken



Regulering under lakk



Snitt



3.12. Eksempel på regulerings- og utbyggingsplanar med tilhøyrande føresegner

Nedanfor følger ein del eksempel på regulerings- og utbyggingsplanar med tilhøyrande føresegner som styrer og set rammer for utviklinga både i nokre enkle og nokre meir samansette plansituasjonar.

Dei tilhøyrande føresegnene er eit utval av føresegner som kan gjevast om det einskilde temaet. Føresegnene er ikkje nødvendigvis fullstendige i høve til dei planeksempla dei utdjupar. Det følgjer ikkje føresegner med alle illustrasjonane. Det er heller ikkje i alle tilfelle full samanheng mellom planeksempel og tilhøyrande føresegner.



Reguleringsføresegner til figur 3.10. - Nytt bustadområde inntil landbrukseigedom med bevaringsverdige gardsbygningar og verneverdig landskap.

Føremålet med reguleringsplanen og dei tilhøyrande reguleringsføresegnene er:

1. Å gje grunnlag for ei utbygging som tek omsyn til landskapsverdien og dei særreine miljøkvalitetane i området.
2. Å sikre at det verdifulle eldre gardstunet og kulturlandskapet innanfor planområdet vert verna.

Føresegner i tilknytning til reguleringsplan for ...område...

(sjå kap. 6 side 111 om redigering av reguleringsføresegner.)

§ 1 Generelt

Området skal regulerast til

.....
.....

§ 2 Felles føresegner

1 Plankrav:

1.1 Utbyggingsplan

I felt B1 kan ingen tomter fradelast eller byggjast ut før det ligg føre godkjend utbyggingsplan for feltet og fellesareal FA3.

Planen skal vise:

- plassering av utbygginga, også høgdeplassering målsett ved inngangspartiet
- høgde og møneretning på bygningane
- avgrensing av tomter og fellesareal
- leikeareal, parkeringsløyseing og anna disponering av ubygdde delar av private areal og fellesareal, også terrengplanering og forstøttingsmurar med oppgjeven høgde der terrengtilhøva krev slike tiltak, eksisterande tre som skal vernast
- område der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvensar for vegetasjonen
- støyskjerming (der reguleringsplanen krev det)

Som vedlegg til utbyggingsplanen skal det sendast inn plan i målestokk 1:500 for fellesareala. Denne skal vise terrengplanering, skjeringar og fyllingar og gjere greie for handsamingsmåten.

Av vedlegg til planen skal eventuelle etappar i opparbeidinga av fellesareala gå fram. Som vedlegg til planen skal det vidare liggje føre retningsliner for formgjeving, materialbruk eller andre prinsipp som skal følgjast for å oppnå innbyrdes harmonisering mellom ulike delar av utbygginga og mellom bygningar og landskap.

1.2 Tomtetildelingsplan

Før utbygging i områda B5-B8 kan setjast i gang, skal det liggje føre ein samla tomteinndelingsplan for det aktuelle området godkjend av det faste utvalet for plansaker.

1.3 Byggesøknad

Saman med byggjesøknad skal det leggjast fram plan for ubygd del av tomta (utandørsplan) i målestokk 1:500.

2 Rammer for utbygging

Utbygginga av planområdet skal følgje den etappeinndelinga som er vist på reguleringsplanen.

Ny utbygging i området skal tilpassast stroket elles m.o.t. takform, materialbruk og farge. Utvendige fargar skal godkjennast av plan- og bygningsstyresmaktene.

Bygningane skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 35 grader. Som hovudregel og spesielt for bygningar med eksponert plassering skal møneretninga følgje terrenget.

3 Fellesareal

Minst 1/5 av bustadområde med høg utnytting (BYA=18%) skal setjast av til areal for leik og opphald. Kvart fellesareal skal vere minst 100 m². Areala skal vere eigna for føremålet. Fellesarealet er avsett til følgjande parsellar.....

Dei regulerte fellesareala til leik, parkering og gangveggar skal vere ferdig opparbeidde når det utbygde området vert teke i bruk.



I område for konsentrert småhusutbygging / rekkjehus er det ikkje tillate å setje opp gjerde innanfor det arealet som høyrer til den einskilde buetinga.

§ 3 Område for bustader B1

I buområde B1 er konsentrert småhusutbygging, kjedehus eller rekkjehus tillate. Gesimshøgda må ikkje vere over m (to etasjar). Husa skal plasserast innanfor byggjegrrensa.

§ 4 Område for bustader B2-B4

I bustadområda B2, B3 og B4 er open småhusutbygging tillate. Der terrenget tillet det, kan den eine etasjen vere underetasje. Bygningane skal plasserast som vist på reguleringskartet

§ 5 Landskap og vegetasjon

5.1 Byggeområda

I utbyggingsplanar og byggjesøknader innanfor felt ... skal eksisterande tre eller tregrupper som er verdifulle på grunn av storleik, omfang, plassering eller art, vere innmålte og viste på kartet. Planframlegg skal òg vise tre som skal vernast og planlagd ny vegetasjon.

Der omsynet til landskap og/eller klimavern tilseier det, skal ny vegetasjon etablerast samtidig med utbygginga.

5.2 Spesialområde – Naturvern / SP N

I område SP N skal terreng og vegetasjon vernast, og det kan ikkje setjast i verk tiltak eller etablerast anlegg som endrar arten eller karakteren av landskapet. Skjøtsel av vegetasjon og opparbeiding av terreng skal skje i samråd med miljøetaten. (I området bør det berre gjennomførast tynning av skog og anna stell for å halde skogen ved like.)

5.3 Friområde F4

Friområdet skal nyttast til leik og sport. Byggverk og anlegg som fremjar bruk av området som friområde, kan oppførast etter godkjenning av det faste utvalet for plansaker. Det er tillate å leggje turveg med lysløype gjennom området.

§ 6 Parkering

I felta for frittliggjande småhus skal det opparbeidast .. biloppstillingsplassar pr. bustadeining.

I felt for konsentrert småhusutbygging (B1) skal det opparbeidast .. biloppstillingsplassar pr. bustadeining i fellesanlegg (FA3).

Garasjar og buer kan berre oppførast i første etasje med grunnflate ikkje overm² og skal vere tilpassa bustadhuset m.o.t. materialval, form og farge.

Plassering av garasjar og buer skal vere vist på situasjonsplanen som følgjer byggjesøknaden for bustadhuset, sjølv om dei ikkje skal førast opp samtidig med bustadhuset. (Det skal setjast og opparbeidast parkeringsplassar etter bygningsrådet si tilvising. Talet på parkeringsplassar skal likevel ikkje vere lågare enn gjeldande norm.)

§ 7 Trafikkområde

Gang- og sykkelveg (nr) og veg.... må vere bygd før områda B1, B2 og B3 vert tekne i bruk.

(Gang- og sykkelvegar i område skal vere ferdigbygde samtidig med veganlegget elles)

Vegskjeringar og -fyllingar skal plantast til eller setjast i stand på annan tiltalende måte.

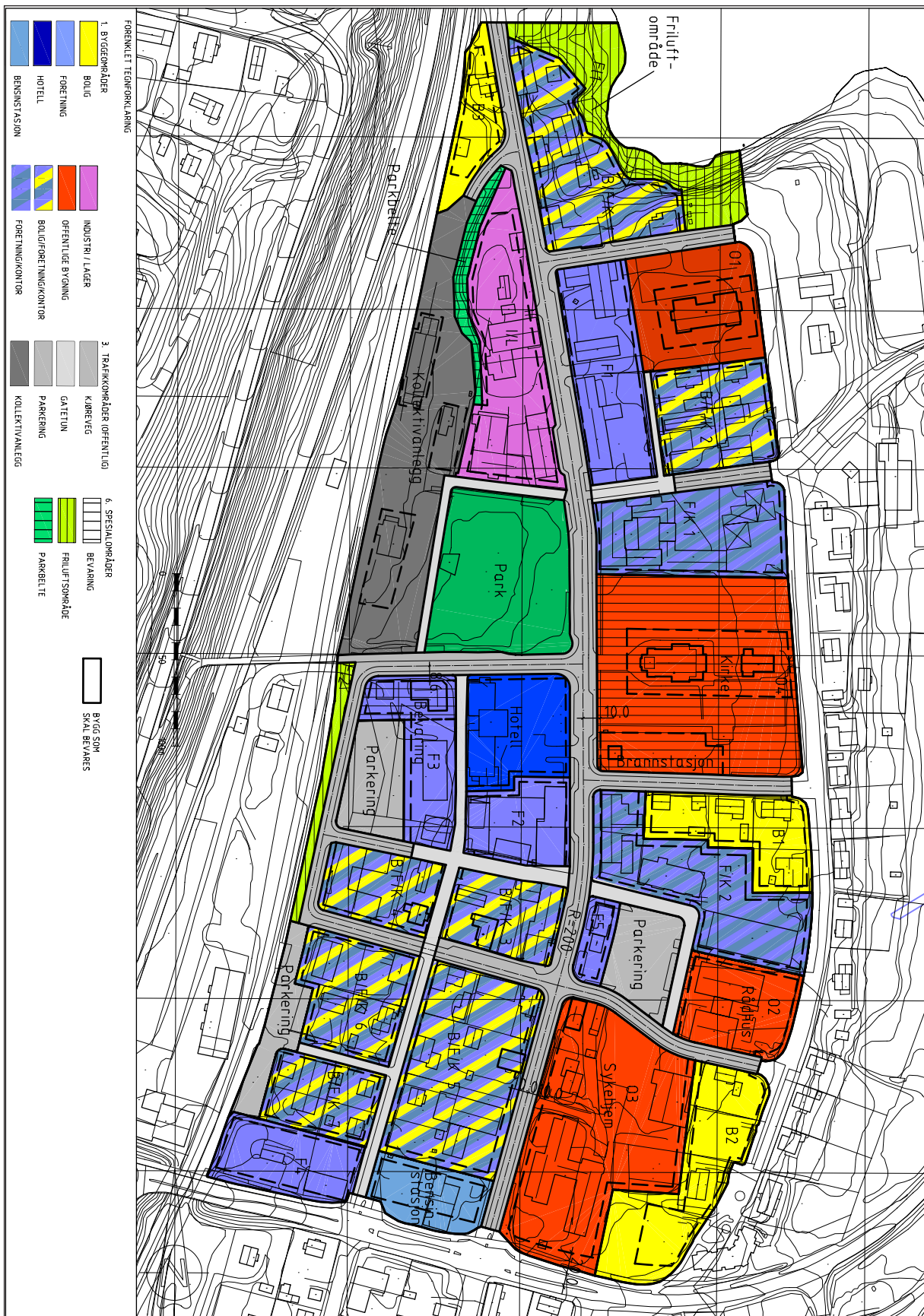
§ 8 Fareområder

Trafokioskar må plasserast i samråd med det faste utvalet for plansaker.

Leidningar for straum, telefon og tv skal førast fram i jordkabel frå trafomast i felt B8.



Figur 3.11. Reguleringsplan med nokre eksempel på føresegner som styrer utviklinga av sentrum i ein mindre tettstad. Planen ryddar opp i vegsystemet, samlar buss- og jarnbaneterminalane og gjev rettleiing om kvar det er mogeleg å byggje.





Reguleringsføresegner til figur 3.11 - Flateplan som styrer utviklinga av del av tettstad:

Eksemplet omfattar nokre føresegner som t.d. sikrar at eit område berre vert brukt til bustadføre-mål, eller gjev ei meir open styring med blanda utnytting der t.d. bustader, forretningar og mindre verkstader er likestilte som reguleringsføre-mål.

Eit slikt blanda reguleringsføre-mål inneber ikkje at kvart einskilt bygg skal innehalde bustad, forretning og industri. Føresegnene opnar for både bygningar med og utan blanda føremål.

Det kan og gjevast føresegner om at utbygginga skal vere samanhengande.

Med ei slik føresegn vert kravet om avstand til nabogrense og nabobygningar etter plan- og bygningslova § 70 oppheva.

Med samanhengande utbygging tenkjer ein sær-leg på karréutbygging i sentrumsområde. Slik utbygging må vere branntrygg, jf. byggjeforskrif-tene.

Som bustad reknar ein òg aldersbustader, busta-der for handikappa, bukollektiv og andre spesialbustader som ikkje er offentleg institusjon eller særleg allmennyttig føremål.

Bustad

I område B2, B3 og B4 skal det førast opp busta-der med tilhøyrande anlegg.

Blanda bruk

I område --- skal det byggjast blokker med gesimshøgde inntil ... m (3 etasjar) og konsentrert småhusutbygging med gesimshøgde inntil ... m (2 etasjar) (rekkjehus, kjedehus, atriumhus).

I område ... skal det førast opp bustader. I områ-det kan det i tillegg til bustader tillatast mindre verkstader, forretningar og sosiale føremål som ikkje er til sjenanse for omkringliggjande bygningar m.o.t. støy, trafikk, parkering m.m.

Forretning/bustad

I området skal det førast opp bygningar for forret-ningar, mindre handverksbedrifter og bustader med tilhøyrande anlegg.

Bygningane skal ha forretnings-/kontorverksemd i 1. etasje. Etasjane over kan berre nyttast til bustader.

Området skal nyttast til forretningsutbygging med tilhøyrande anlegg.

Parkering

Parkering for forretningar og bustader skal oppar-beidast som skilde anlegg.

Det skal opparbeidast x parkeringsplassar på eigen grunn per ... m² golvareal forretning (salsareal/publikumsareal)



Reguleringsføresegner til figur 3.12. - Endra reguleringsplan i sentralt byområde

Området vert regulert til:

- Byggjeområde for allmennyttig føremål (skule)
- Byggjeområde for bustader og allmennyttig føremål
- Byggjeområde for kontor, industri og lager
- Byggjeområde for kontor, forretningar
- Fornyingsområde
- Byggjeområde for bustader
- Fellesareal (gardsrom)
- Byggjeområde for allmennyttig føremål (uteareal for barnehage)
- Offentleg trafikkområde (gågate, torg)
- Spesialområde bevaring allmennyttig føremål (museum)
- Spesialområde bevaring bustad, kontor, forretning.

Maks. tillatne gesims- og byggjehøgder er viste på reguleringskartet.

§ 1

Felt A

Byggjeområde for allmennyttig føremål (skule)

Nybygg kan tillatast oppført inntil bygningar som skal bevarast. Gesimshøgder og grunnflate går fram av reguleringskartet. Nybygg skal tilpassast eksisterande bygg i dimensjonering, detaljering og materialbruk. Før byggjeløyve kan gjevast, skal det liggje føre fråsegn frå byantikvaren. Eksisterande bygg kan byggjast om eller moderniserast på den føresetnad at eksteriøret vert som det er eller vert ført tilbake til den opphavlege utsjånaden.

Dersom bevaringsverdig bygg på grunn av brann eller av andre årsaker må erstattast av nybygg, kan det oppførast bygg med same plassering og dimensjonering. Høgder, form og fasadeuttrykk må tilpassast det bevaringsverdige miljøet.

Felt B

Spesialområde bevaring allmennyttig føremål (museum)

Eksisterande varmesentral og pipa skal bevarast. Varmesentralen kan byggjast om eller moderniserast. Eksisterande fasade mot vest skal bevarast. Før det kan gjevast løyve til eksteriørendringar, skal det liggje føre fråsegn frå byantikvaren.

Felt C

Spesialområde bevaring bustader, kontor og forretningar

I vestre delen av feltet kan det førast opp nybygg med gesimshøgde (5 etasjar). Mot Lestredet skal bygg trappast ned til gesimshøgde ... (4 etasjar). Største tillatne høgder er oppgjevne på reguleringskartet. I austre delen kan det reisas tilbygg med ny fløy med gesimshøgde ... (3 etasjar).

Bygningar som skal bevarast, kan moderniserast eller omarbeidast med ei utforming tilpassa det bevaringsverdige miljøet. Før det kan gjevast løyve til oppføring av nybygg eller eksteriørförandringar, skal det liggje føre fråsegn frå byantikvaren.

Felt D

Byggjeområde for bustader

Innanfor den viste grensa for utbygging kan det oppførast bygg med gesimshøgde ... (6 etasjar) som oppgeve på reguleringskartet. Mot nord og aust skal høgda trappast ned til gesimshøgde ... (5 etasjar).

Felt E

Bygningar for kontor, industri og lager

Innanfor den viste feltgrensa kan det oppførast bygg med gesimshøgde ... (8 etasjar). Tillaten høgde er vist på reguleringskartet. Mot Berggata og Falkes gate skal gesimshøgda vere inntrekk min. 4,5 m og trappe ned til gesimshøgde ... (5 etasjar). I 1. etasje kan det vere forretningar og service for stroket.

Sjå òg vedk. krav om utbyggingsplan.



Opplysning om byggjehøgder

Fornyringsområde

Felt G

Byggjeområde for bustader

Innanfor grense for utbygging kan det førast opp bustadbygg med høgde som vist på reguleringskartet (7 etasjar med tilbaketrekt 8. etasje).

Bustadene skal ha felles uteareal i gardsrom. Fellesarealet skal vere minst like stort som bruksarealet for bustaden. Til utearealet kan òg medrekna balkongar og terrassar med sol- og støytilhøve som gjer dei eigna for opphald.

Felt H

Byggjeområde for bustader. Allmenntillegget føremål (barnehage) 1. etasje

Innanfor den viste feltgrensa kan det førast opp bustadbygg med høgde som vist på reguleringskartet (6 etasjar med tilbaketrekt 7. etasje). Uteareal som for felt G.

I 1. etasje skal det innpassast barnehage for 55 barn (4 avd.). Barnehagen skal ha direkte kontakt til eige uteareal, felt L.

Felt J

Byggjeområde for bustader

Dersom eksisterande bygg skal rivast, kan desse erstattast av nybygg med same høgder og dimensjonar.

Bustadene skal ha felles uteareal i gardsrom (felt K) med ein storleik på minst 25% av bruksarealet til bustaden. Til utearealet kan òg medrekna balkongar og terrassar med sol- og støytilhøve som gjer dei eigna for opphald. Mot gate kan det vere forretning i 1. etasje.

Felt K

Fellesareal (gårdsrom)

Området skal vere felles for bustadene i felt G, H og J.

§ 2

Parkering

Det skal opparbeidast parkeringsanlegg på eigen grunn etter gjeldande parkeringsnorm. All parkering skal leggast under terrenget.

Tilkomst til parkering og varelevering skal skje frå Falkes gt.

§ 3

Støy, luftforureining

Bustader, undervisningslokale, barnehagar og arbeidslokale med avgrensa bakgrunnsstøy som vert utsette for vegtrafikkstøy over dei lågaste grenseverdiane i Miljøverndepartementet sine retningslinjer etter rundskriv T-8/79, skal vernast mot støy ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningane, planløyving o.l., slik at:

- Innandørs støynivå tilfredsstillar dei lågaste grenseverdiane i rundskriv T-8/79. Støynivå frå vegtrafikk utanfor fasadar ligg under dei lågaste grenseverdiane i retningslinjene for eit fleirtal av rom for varig opphald i kvar bustad.
- Det til kvar tid kan tilvisast eit utandørs opphaldsområde der rundskrivet sitt lågaste grensenivå for bustadnære opphaldsområde er tilfredsstillt.
- For å unngå påverknad frå bilavgassar innandørs må ikkje friskluftinntak til ventilasjonsanlegg for bygningane plasserast på fasadar mot sterkt trafikkerte gater.
- For utandørs luftforureining gjeld tilrådde grenseverdier fastsette i rapport 38 frå Statens forureiningstilsyn (1982), "Luftforureining, virkningar på helse og miljø".
- For støy frå industri gjeld "Retningslinjer for begrensning av støy fra industri m.v." frå Statens forureiningstilsyn, mars 1985, T-506.

Anlegg og tiltak skal vere ferdige ved innflytting.



§ 4 Utbyggingsplan

For felta E og F skal det liggje føre godkjend utbyggingsplan før byggjeløyve vert gjeve. Denne skal vise forma og dimensjonane på bygningane, tilkomst for bilar og fotgjengarar, dimensjonering og opparbeiding av felles og private uterom, framlegg til materialbruk og formspråk.

§ 5 Rekkjefølgje

Barnehage i felt H skal etablerast seinast samtidig med at det første av felta G eller H vert teke i bruk.



Figur 3.13. Utbyggingsplan med tilhørende føresegner for del av reguleringsområdet i figur 3.12 som viser nærare høgder og form på bygningane





Føresegner til figur 3.13 - Utbyggingsplan for del av sentralt byområde

§ 1

Utbyggingsplanen inneheld:

Byggjeområde for forretning, kontor, industri og lager.
Offentlege trafikkområde: gågate, torg, parkering.

§ 2

Største tillaten høgd på bygningane er vist på plankartet.

Innanfor byggjeområdet kan det byggjast følgjande maksimale bruksareal i m² over terreng:

Felt E: 18.850 m²

Felt F: 18.850 m²

§ 3

Gågata Fredenlund skal utformast som eit markert grøntdrag, opparbeidast parkmessig og med ein 5 m brei gangveg. Utbygginga langs Fredenslunden skal utfomast med opne vindusflater på 1. etasjeplan.

Det skal innpassast publikumsretta funksjonar i ein del av arealet på 1. etasjeplan. Gangstrøket skal stå ferdig seinast samtidig med det feltet som vert bygt ut først (sjå òg § 4).

§ 4

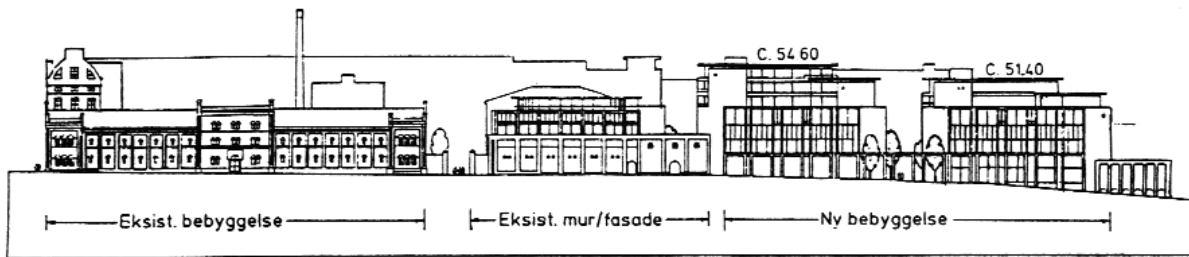
Rekkjefølgje for utbygging av felt: Felta E og F kan byggjast ut uavhengig av kvarandre. Den delen av parkeringsanlegget som ligg under det offentlege gangstrøket skal byggjast ut samtidig med det feltet som vert bygt ut først.

§ 5

Utbygging av krysset Berggata/Lestredet skal vere ferdig samtidig med 1. byggjetrinn av parkeringskjellaren.

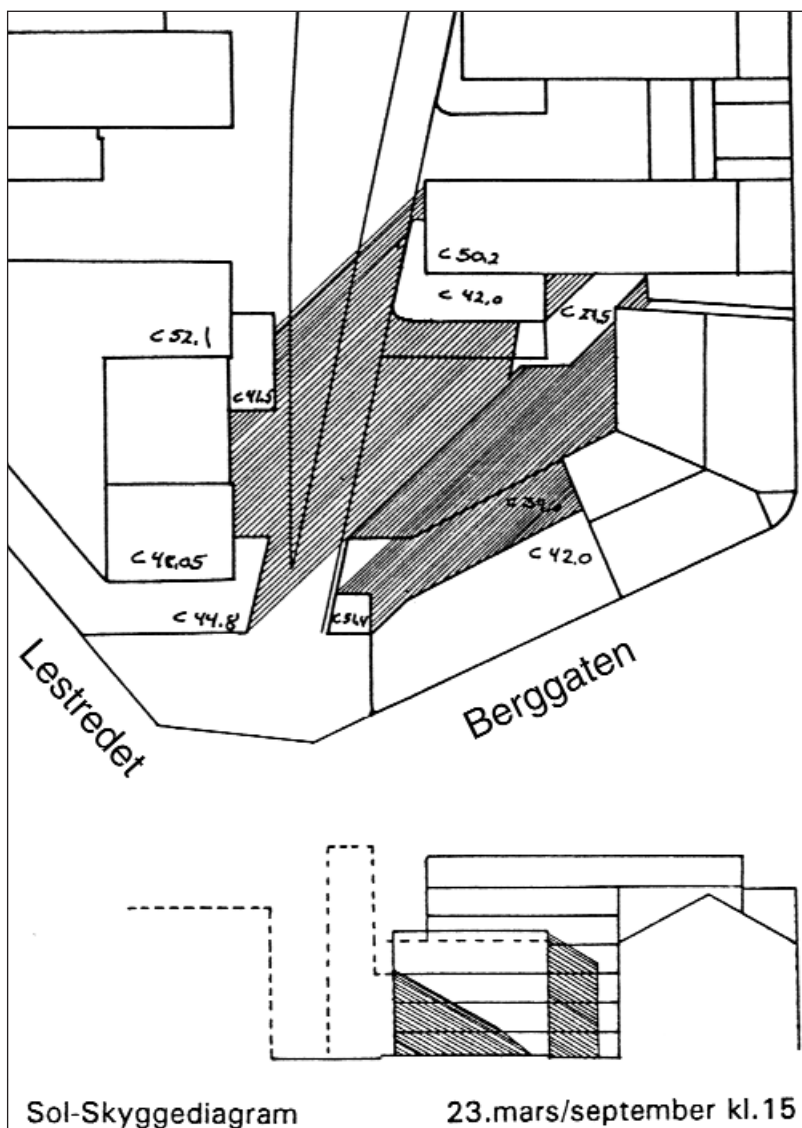


Figur 3.14. Illustrasjon til utbyggingsplan Eksist. bygg Eksist. mur/fasade Nybygg



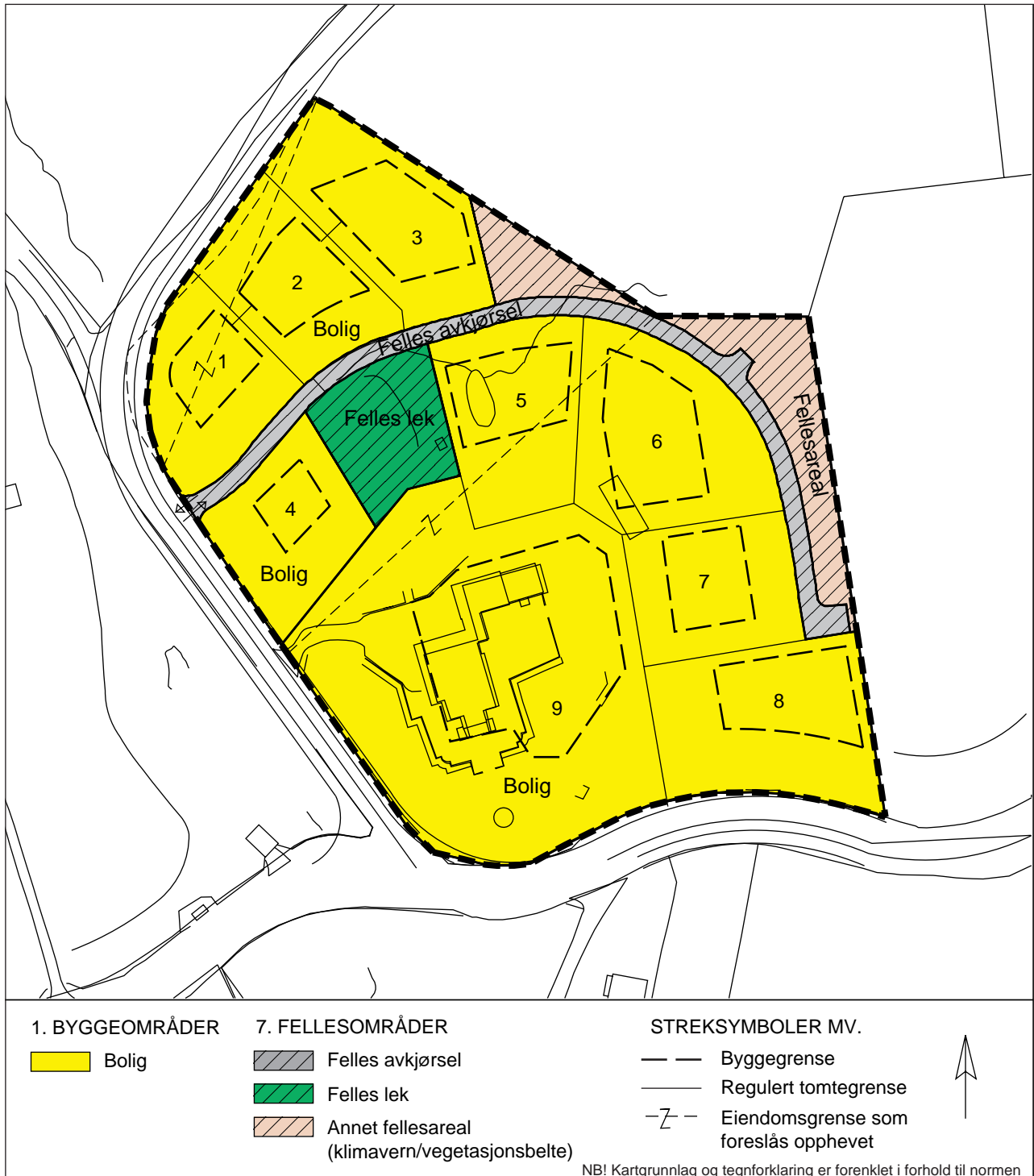
Oppriss mot Lestredet

Figur 3.15. Illustrasjon til utbyggingsplan



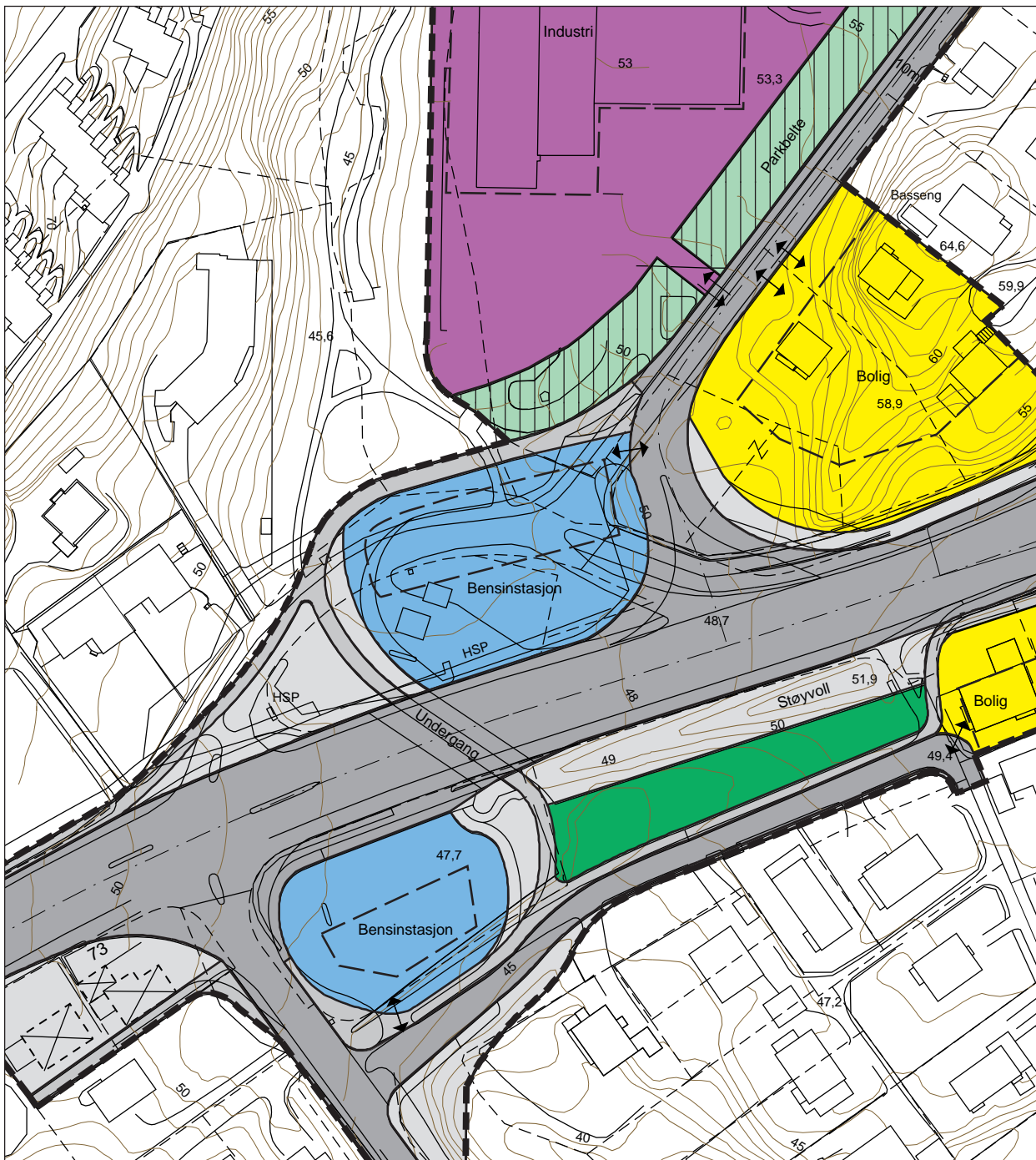


Figur 3.16. Utbyggingsplan for mindre bustadområde etter krav i kommuneplan. Viser eksisterende og nye bustader, felles tilkomst, fellesareal, leik/opphald/vegetasjons belte (grønndrag og klimavern).








Figur 3.17. Reguleringsplan med tilhørende føresegner som viser trafikkområde for større veganlegg med lokalisering av bensinstasjoner, skjermingstiltak og anna handtering av sideareala til vegen. Viser òg byggeområde for industri med industribelte.



1. BYGGEOMRÅDER

-  Bolig
-  Bensinstasjon
-  Industri

3. OFF. TRAFIKKOMRÅDER

-  Veg
-  Gang-/sykkelveg
-  Annen veggrunn








4. FRIOMRÅDER

-  Turveg

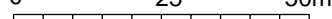
6. SPESIALOMRÅDER

-  Parkbelte i industriområde

STREKSMBOLER MV.

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Senterlinje veg
-  Eiendomsgrense som foreslås opphevet
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Avkjørsel

0 25 50m



NB! Kartgrunnlag og tegnforklaring er forenklet i forhold til normen



Føresegner i tilknytning til figur 3.17 - Reguleringsplan for trafikkområde m/støyskjermingstiltak, bensinstasjon, industriområde m.m.

§ 1

Området vert regulert til følgjande mål:

- Offentleg trafikkområde: veg, fortau, gang-/sykkelveg, undergang, skulder, anna vegareal
- Byggjeområde for bustader
- Byggjeområde for bensinstasjon
- Byggjeområde for industri
- Friområde: turveg
- Spesialområde: vegsamband

§ 2

Byggjegrænse

Regulert byggjegrænse langs begge sider av Ulvechausseen vert oppheva. Etter veglova § 29 vert ny grænse for utbygging då 30 m frå senter ytste køyrefelt.

§ 3

Trafikkområde/støytiltak

For bygningar der krava til utandørs støynivå etter rundskriv T-8/79 frå Miljøvern-departementet ikkje er oppfylte, skal det gjevast tilbod om nødvendige fasadetiltak. Ein skal prøve å oppnå innandørs ekvivalent støynivå (døgn) på 35 dBA, og det skal vere mogelegheit for eit uteopphaldsareal med støynivå under 60 dBA.

Kostnadene må i kvart tilfelle stå i rimeleg tilhøve til effekten av støytiltaka. Støydempingstiltaka skal gjennomførast som ein del av og parallelt med anleggsarbeida på Ulvechausseen. (Støyutrekningar skal leggjast til grunn for det vidare arbeidet med fasadetiltaka.)

Bygningar som er spesielt avmerkte på plankartet, skal fasadeisolerast slik at støynivået innandørs ikkje vert over .. . På eksisterande bygningar skal tilleggsisolering mot støy utførast slik at dei ikkje endrar karakter.

Det skal opparbeidast støyvoll/skjerm/tilplantingsbelte som vist på plankartet. Skjermen/vollen skal ha ei høgd på .. meter over vegen. Støyskjermer skal meldast til kommunen, som skal godkjenne form og farge og sjå til at skjermen har tilfredsstillande støydempande eigenskapar (materialval).

Veganlegget kan ikkje takast i bruk før støyskjermer og støyvollar som vist på planen er ferdigbygde. Dette gjeld òg tilbode støytiltak på eksisterande bygningar.

Vegskjeringar mot byggjeområde, friområde, fellesareal m.m. og, må vere sikra med gjerde når området vert teke i bruk.

§ 4

Bensinstasjon

Ved bensinstasjonane skal støyskjermer integrerast og tilpassast mest mogeleg til bygningsmassen. Stasjonane og skjermene på begge sider av Ringvegen bør utgjere ein arkitektonisk heilskap. Skjermingseffekten må svare til det ein kan oppnå med ordinære støyskjermer langs vegkanten (sjå støyutrekningane frå ...)

Utbyggingsplan med perspektivskisser av bygningane på bensinstasjonane må liggje ved søknad om byggjeløyve. Det skal òg liggje føre ei vurdering av støyskjermingseffekten av bygningane. Dersom krava ikkje kan tilfredsstilast på denne måten, må tradisjonelle skjermingstiltak setjast i verk.



§ 5 Industri

I området skal det oppførast bygningar for lett industri og/eller handverksbedrifter med tilhøyrande anlegg.

Brann- og eksplosjonsfarleg industri må ikkje leggjast til planområdet.

I industriområdet må det heller ikkje etablerast bedrifter som på grunn av støy, andre forureiningar eller trafikk vil vere til vesentleg ulempe for dei som bur i omkringliggjande bustadområde.

I området må det ikkje førast opp bustadbygg, med unntak av vaktmeisterbustad o.l.

Den ubygde delen av tomte må ikkje nyttast til lagring. Mellombels skur, hallar o.l. er ikkje tillate.

Det skal etablerast eit parkbelte mellom industribygg og tilstøytande bustadområde som vist på planen.

Parkbeltet skal vere ferdigstilt samtidig med industrianlegget elles. Området skal ikkje byggjast ut eller brukast til lagring.

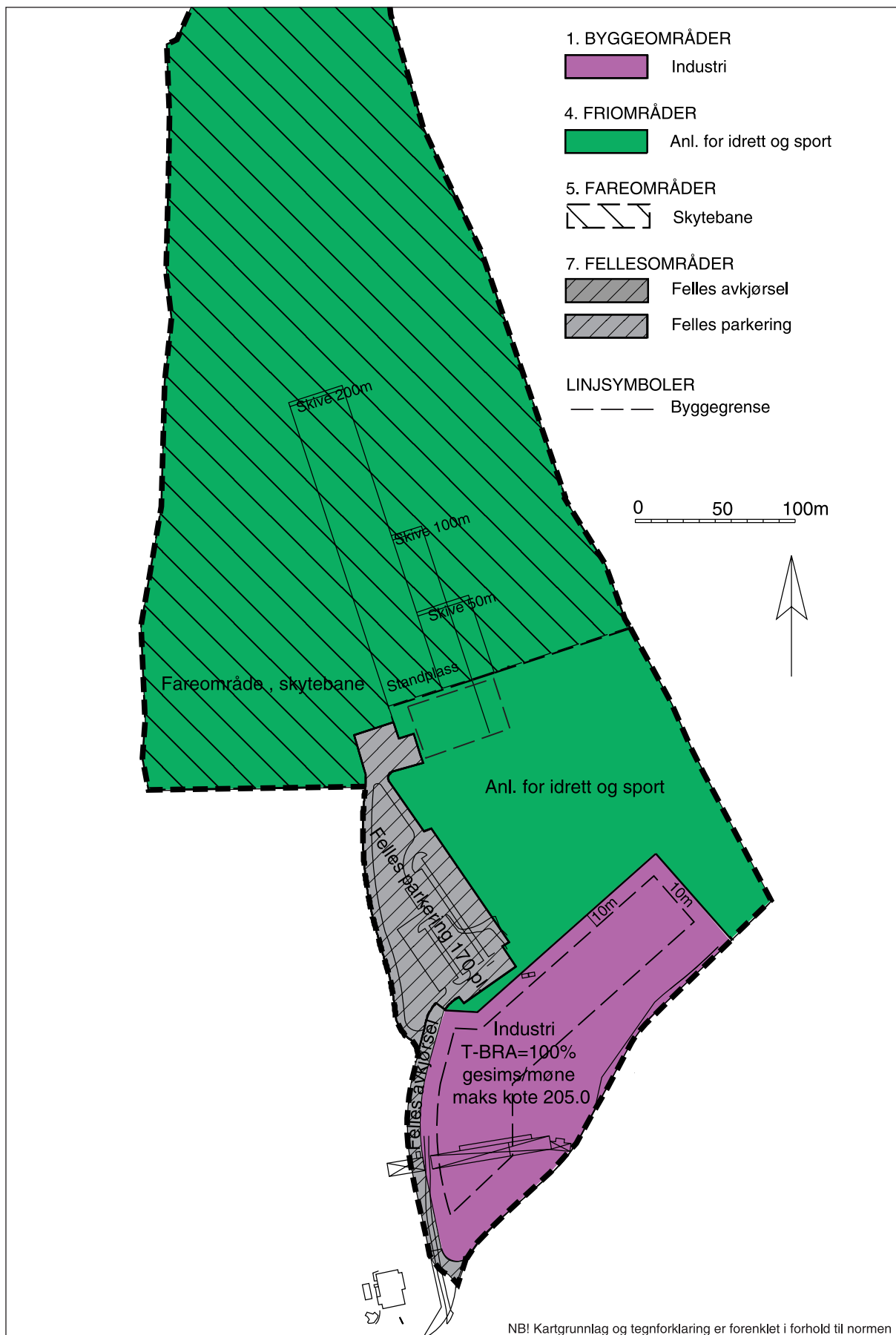
Gjerde langs parkbeltet skal ikkje vere høgare enn ... meter.

Innanfor industriområdet kan arealet delast opp etter dei einsskilde bedriftene sine behov, etter grenser som skal godkjennast av det faste utvalet for plansaker. Parsellane skal ha ei regelmessig form.

Saman med søknad om byggjeløyve skal det sendast inn plan for den ubygde delen av tomte. Planen skal vise eksisterande og framtidig ter- reng, vegetasjon, vegar, gangvegar og parkeringsareal.



Figur 3.18. Reguleringsplan med tilhørende føresegner som viser anlegg for idrett og sport, fareområde/skytebane og industri. Områda har felles tilkomst og parkering. Industribygg og idrettshall er lagde som støyskjerm.





Reguleringsføresegner til figur 3.18 - Reguleringsplan for skytebane, industri og friområde

Området vert regulert til følgjande føremål:

- fareområde (skyttebane)
- friområde (anlegg for idrett og sport)
- byggjeområde for industri
- felles avkøyrsløse
- fellesareal parkering (skyttebane, friområde og industri)

§ 1

Fareområde (skyttebane)

Innanfor fareområdet kan det byggjast standplass og skyttarhus - bygd i grenselina mot friområdet, eventuelt i kombinasjon med idretts-hallen. Før skytebanene kan takast i bruk, skal støytiltaka tilfredsstillende dei faste støygrensene. Støytiltaka skal utførast etter plan utforma på grunnlag av detaljmålingar ved prøveskyting.

§ 2

Byggjeområde for industri

Grad av utnytting skal ikkje overstige TU Bygningen skal vere samanhengande og fungere som støyskjerm. Høgda på bygningen skal godkjennast av det faste utvalet for plansaker. Gesimshøgda skal ikkje vere over C + 205, men skal elles tilpassast på grunnlag av støymålingar frå skytebana for å gje optimal skjermingseffekt.

§ 3

Friområde - anlegg for idrett og sport

I friområdet kan det oppførast anlegg for og leik, idrett og sport. Idrettshall kan oppførast i grensa mot fareområdet i kombinasjon med standplass/skyttarhus. Grad av utnytting skal ikkje vere over TU.... Gesimshøgda skal ikkje vere over C

§ 4

Fellesføresegner - parkering

Det skal opparbeidast biloppstillingsplass etter følgjande norm:

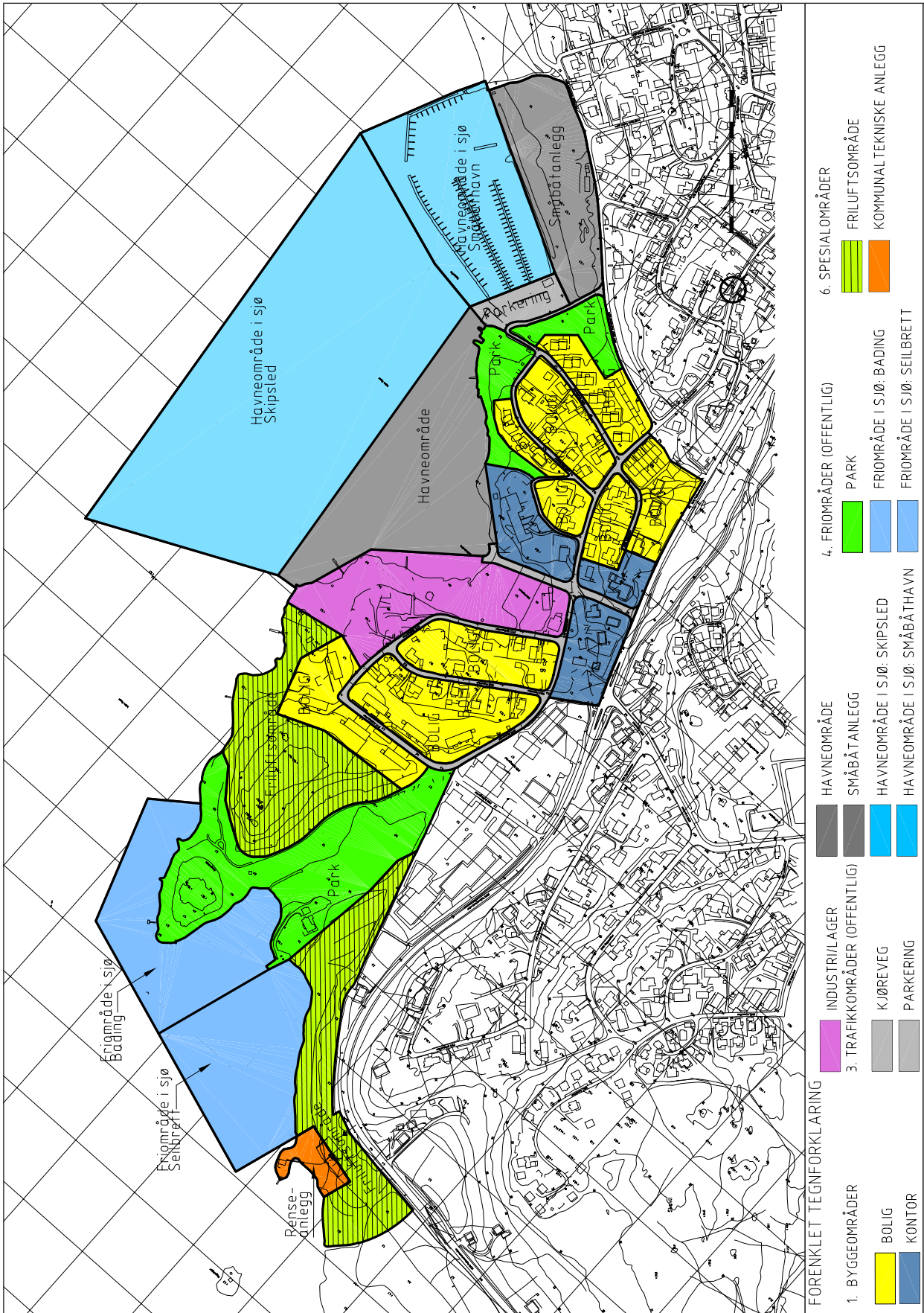
- Skytebane: 1,5 P-plassar per skyttar som det er rom for på standplass.
- Produksjon/verkstad: tal plassar per 1000 m²: 6 plassar for tilsette, 6 for besøk og 5 reserve. Biloppstillingsplassane for dei tilsette skal dekkjast på eigen eigedom. Minimum 50% av desse skal vere i kjellar/underetasje.
- Lager: tal plassar per 1000 m²: 6 for tilsette, 6 for besøk og 2 reserve.
- Kontor: tal plassar per 1000 m²: 11 for tilsette, 4 for besøk og 5 reserve.
- Friområde (idrett og sport): 1-3 plassar per 10 tilskodarplassar.

§ 5

Fellesareal - avkøyrsløse og parkering

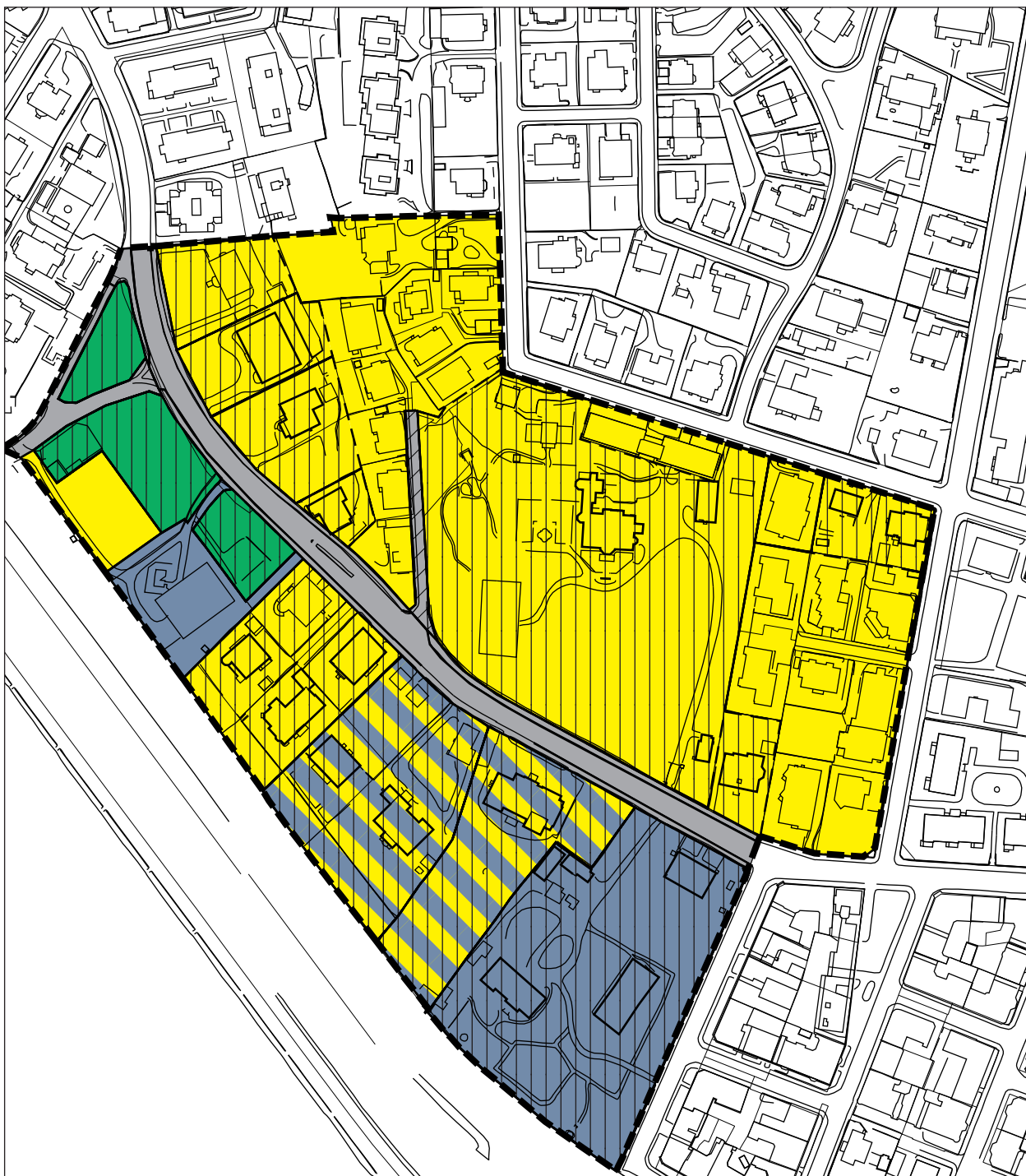
Areal skal vere felles for fareområde - skytebane, friområde idrett og sport og industriområde.

Figur 3.19. Reguleringsplan som viser anlegg i sjøen.





Figur 3.20. Reguleringsplan med føresegner som viser bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevarast.



1. BYGGEOMRÅDER

 Bolig

 Kontor

 Kontor / bolig

3. OFF. TRAFIKKOMRÅDER

 Gate m/fortau

4. FRIOMRÅDER

 Park


6. SPESIALOMRÅDER


 Bevaring


7. FELLESOMRÅDER


 Felles avkjørsel

STREKSYMBOLER MV.

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Grense for bevaringsomr.

 Bygg som skal bevares

0 50 100m



NB! Kartgrunnlag og tegnforklaring er forenklet i forhold til normen



Reguleringsføresegner til figur 3.20 - Reguleringsplan for bevaring

§ 3 Hagar og grøntareal

§ 1 Eksisterande bygningar

Eksisterande bygningar innanfor spesialområdet må ikkje rivast.

Verneverdige bygningar er regulerte med eksisterande gesimshøgde, takform og etasjetal.

Innanfor området kan eksisterande bygningar setjast i stand på den føresetnad at målestokk, takform, fasadar, vidusinnending, dør- og vindusutforming og materialbruk vert halde ved lag eller mest mogeleg tilbakeført.

Krav om bevaring gjeld også for anlegg på eiga tomt eller i eigedomsgrense som forstøttingsmur, port, gjerde og køyreareal. Nye innhegningar skal godkjennast særskilt av plan- og bygningsstyresmaktene og utformast og tilpassast den opphavlege karakteren til stroket.

Før byggjesøknad kan godkjennast, skal det liggje føre fråsegn frå byantikvaren.

§ 2 Nybygg

Det faste utvalet for plansaker kan tillate tilbygg og nybygg på føresetnad av at dette er tilpassa stroket elles, heilskapen av hus og hage og eksisterande bygg med omsyn til storleik, form, materialbruk og farge.

Ved totalskade etter brann eller tilsvarande kan nybygg setjast opp med same krav til tilpassing som nemnt ovanfor.

I tilknytning til noverande bygning skal nybygg i skratterenget ikkje overstige kote + 22,75. Der nybygget vender mot bygningen, skal gesims i 3. etasje vere kote + 19,80.

I vestre hjørnet av eigedomen kan det oppførast eit hybelhus med gesimshøgde ... (2 etasjar).

Forhagar og hagar skal bevarast som tilplanta område, og må ikkje nyttast til parkeringsplassar, lager eller liknande. Vegetasjonen skal bevarast mest mogeleg i si opphavlege form. Varige endringar av eksisterande hageanlegg skal godkjennast av det faste utvalet for plansaker. Før dette skjer, skal det liggje føre fråsegn frå park- og idrettsvesenet.

§ 4 Gatemøbler m.m.

Gatemøblar, lysarmatur o.l. skal vere utforma med omtanke for den kulturhistoriske karakteren til området.



3.12.1. Andre plantema

Forureining

Av forureiningslova § 2 går det fram at forureiningsstyresmaktene skal samordne verksemda si med planorgana for å unngå og avgrense forureining. Forureiningsomsyn kan varetakast av plan- og bygningslova m.a. ved å lokalisere rett verksemd til rett stad og be om tilstrekkeleg dokumentasjon før planvedtak. Rett lokalisering av verksemd vil vere viktig for å førebyggje miljøulemper.

Potensialet til plan- og bygningslova i forureiningssamanheng ligg først og fremst i den store fordelten det inneber at slike omsyn skal vurderast før ferdige løysingar for arealdisponering ligg føre. Ved å dra miljømessige omsyn inn i den breie, samfunnmessige vurderinga som planlegging etter plan- og bygningslova krev, kan ein på førehand ta standpunkt til kva slag verksemd som av forureiningsgrunnar ikkje bør tillatast i eit område. I staden for at problema vert vurderte isolert for kvar einskild sektor, får ein då ei samla avveging av dei omsyn som gjer seg gjeldande.

Planorgana bør be om tidleg og tilstrekkeleg dokumentasjon som viser at forureiningsomsynet vert tilfredsstillande vareteke før planvedtak, jf. T-1189 om Forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensning og støy.

Reguleringsføresegner som varetek forureiningsomsynet

Gjennom reguleringsplanen kan ein fastsetje eigne reguleringsføresegner som set grenser for karakteren og utføringa av verksemda for å vareta forureiningsomsynet.

Nedanfor følgjer eit par eksempel på reguleringsføresegner som sikrar at ulike forureiningsomsyn vert tekne i samsvar med forureiningslova.

- Før det vert gjort inngrep i form av graving eller fylling, skal det avklarast om det ligg føre jordforureining i reguleringsområdet.

Dersom det ligg føre jordforureining i reguleringsområdet, skal forureiningsstyresmaktene varslast, jf. forureiningslova § 7 om plikt til å unngå forureining.

- Det skal utarbeidast ein deponiplan for overskotsmasse som dokumenterer miljøkonsekvensane.

Retningslinjer

- Drensvatn og spillvatn frå tunnel skal ha ein vasskvalitet som ikkje medfører fare for forureining.
- Etter at veganlegget er ferdigbygd, skal det sytast for målingar av gass- og partikkelkonsentrasjonar (CO, Nox, PM10) ved og rundt tunnelmunningen. Måleresultata skal leggjast fram for kommunen til fråsegn, og leggjast til grunn for vurdering av eventuelle båtande tiltak.

Småbåthamn

Småbåthamn kan gå inn i ulike samanhengar:

- Del av offentleg hamn. Her bør småbåthamna gå inn som hamneområde i sjø - småbåtanlegg/trafikkområde - småbåtanlegg.
- Separat kommunal eller privat småbåthamn (offentleg småbåthamn) bør regulerast som spesialområde - småbåtanlegg.
- Gjestebryggje i friområde kan regulerast som friområde - småbåtanlegg.
- Fellesbryggjer med båt plassar kan regulerast til fellesareal - småbåtanlegg.



4

Planprosessen og sakshandsaminga

4.1. Organiseringa av arbeidet med reguleringsplan / utbyggingsplan

Plan- og bygningslova byggjer på prinsippa om lokal, folkevald styring, desentralisering av styringsansvar og at privatpersonar og fagorgan som saka vedgår, skal kunne medverke. Det vil i praksis seie at kommunen skal drive den lovfeste planprosessen og fatte vedtak innanfor overordna mål og rammer. Kommunen skal søkje å samarbeide med alle organ som saka vedkjem og med andre som har interesser i planarbeidet, slik at ein trygjer interessene til einskildpersonar,

organisasjonar, kommunale organ og statlege fagorgan. Fleire føresegner i lova legg føringar for planprosessen samla sett, for organiseringa av planarbeidet, for samarbeid og deltaking og for planhandtering. Reglane for sakshandsaminga finn ein i dei generelle føresegnene og i særreglane for det einskilde plannivået.



§ 9-1. Planleggingsmyndigheter i kommunen.

“Kommunestyret skal ha ansvaret for 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. Planadministrasjon 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 kommunen 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.”

§ 27-1. Utarbeiding av reguleringsplan nr. 1 - utdrag

“1 .Kommunestyret skal sørge for at det faste utvalget for plansaker lar utarbeide forslag til de reguleringsplaner som er påbudt etter § 23 og at planene tas opp til revisjon etter som forholdene gjør det påkrevet. Kommunestyret kan i dette øyemed gi det faste utvalg for plansaker de pålegg og generelle retningslinjer for arbeidet som trengs. Planene skal utarbeides av fagkyndige, og gis en entydig og forståelig form. På samme måte kan kommunestyret pålegge det faste utvalget for plansaker å la utarbeide reguleringsplan for områder som ikke går inn under reguleringsplikten i § 23, eller revidere slike planer.”



Kommunestyret har som øvste planleggingsorgan i kommunen ansvaret for og leiinga av reguleringsarbeidet.

Kvar kommune skal ha eit fast utval for plansaker. Dette utvalet har teke over oppgåvene til det tidlegare bygningsrådet med å utforme planar, kunnigjere, underrette partane det gjeld, leggje opp til medverknad, leggje ut til offentleg ettersyn og samarbeide med andre styresmakter. Av omsyn til samanhengen med plan er m.a. fullmakta til å dispensere frå plan, til å behandle klager på plan, til å gjere mindre vesentlege endringar i plan og til å leggje ned dele- og byggjeforbod i medhald av plan, lagd til det faste planutvalet.

Det er svært viktig at "barnerepresentanten" i § 9-1 er med i den kommunale planprosessen. I motsett fall kan det føre til at planvedtak vert ugyldige, jf. § 41 i forvaltningslova. Dersom "barnerepresentanten" ikkje deltek, kan det òg føre til motsegn til planen.

Private kan òg utarbeide forslag til reguleringsplan. Dette forslaget må òg leggjast fram for kommunestyret av det faste utvalet for plansaker.

Det faste planutvalet kan i utgangspunktet delegerer oppgåver etter reglane i kommunelova og innanfor skrankane som er sette i plan- og bygningslova. Kommunane står fritt i å organisere byggjesakshandsaminga. Men det er mange grunnar som talar for at det same folkevalde organet bør handsame både plansaker og byggjesøknader o.l. Dette kan gjerast ved at byggjesakshandsaminga vert knytt til det faste utvalet for plansaker

slik at fordelane med eit fast og koordinert kontaktpunkt mellom plansaker og byggjesaker kan utnyttast, med den effektivisering, forenkling og rettstryggleiksgaranti dette inneber.

Kommunestyret vedtek reguleringsplanar med endeleg verknad dersom det ikkje vert reist motsegn mot planen.

Det faste utvalet for plansaker vedtek utbyggingsplanar med endeleg verknad dersom det ikkje er reist motsegn. Dersom det vert reist motsegn, må ein handtere utbyggingsplanen som reguleringsplan, sjå pkt. 4.2.3.

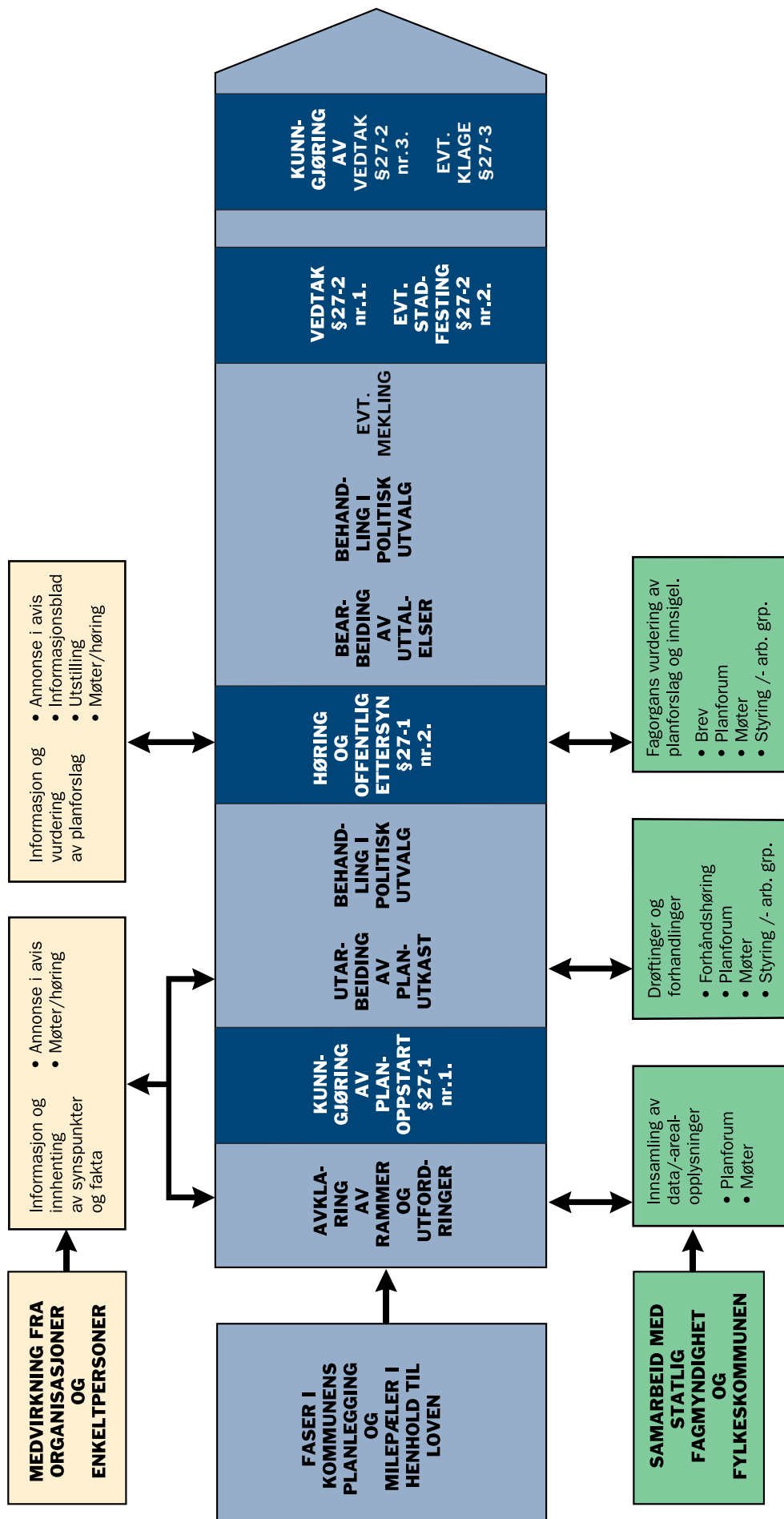
Regulerings- og utbyggingsplanar skal utarbeidast av fagkunnige. På dette viset sikrar ein at det faglege grunnlaget for planvedtaka vert forsvarleg og at planane er eintydige når dei skal setjast i verk.

4.2. Sakshandsaming av reguleringsplan/utbyggingsplan



Figur 4.1.

Reguleringsplanprosessen. Skjematisert framstilling av hovudfasar i planprosessen og nokre formelle milesteinar etter lova. Figuren viser òg korleis og når medverknad og samarbeid kan skje. (Figuren signaliserer ikkje tidsbruk for dei ulike fasane.)





4.2.1. Utarbeiding av planforslag

Avklaring av rammer og utfordringer for planarbeidet

Planarbeidet bør starte med registrering og avklaring av planstatus, naturgjevne tilhøve og andre rammer og tilhøve som har noko å seie for avgrensinga av planområdet og kva detaljeringsgrad ein vel (sjå kap. 2 og 3). Aktuelle spørsmål som må avklarast kan vere:

- Er den påtenkte arealbruken i samsvar med godkjend arealdel til kommuneplan?
- Blir planområdet avgrensa slik at ein tek omsyn til dei vilkåra arealdelen i kommuneplanen byggjer på (tilkomst, trafikktryggleik, friareal o.l.)?
- Vil planen medføre endringar i arealbruken i høve til arealdelen i kommuneplanen, og vil endringane medføre nye tilhøve for naboområde?
- Får ein løyst dei miljøulempene planen eventuelt medfører innanfor planområdet (forureining, støy)?
- Kva følgjer av planen er ikkje behandla i samband med kommuneplanen?
- Dersom reguleringsplanen er basert på eit konkret utbyggingstiltak/prosjekt, krev dette at planen blir handsama etter føresegnene om konsekvensutgreiingar i plan- og bygningslova?

Kor grundig den einskilde reguleringsplanen må gjere greie for desse spørsmåla, kjem an på kor omfattande planen er og kor mykje som er avklara gjennom kommuneplanprosessen. Stort sett vil krava til ein reguleringsplan vere store dersom planen skil seg ut frå kommuneplanen, eller der det ikkje finst avklaring i kommuneplanen for det aktuelle området.

Dersom reguleringsplanen endrar arealbruken slik at det i høve til arealdelen i kommuneplanen skulle ha vore ein annan realbrukskategori enn det den gjeldande kommuneplanen viser, bør ein i saksførebuinga vise til dei tilhøva som ligg til grunn for at ein endrar bruken av arealet vesentleg, og følgjene for områda omkring ved den nye bruken.

Eksempel på andre tilhøve som kan gje innspel og føringar for korleis ein bør utforme ein detaljplan i tillegg til dei som alt er nemnde:

- Tilhøvet til rikspolitiske retningslinjer.
- Er det utarbeidd stadanalysar eller temaplanar, t.d. for grøntstruktur, som vedkjem det aktuelle området?
- Har området særskilde naturverdiar eller kulturminne som ein må ta vare på gjennom planlegginga?
- Tilhøvet til eksisterande vegnett, planlagde vegar, trafikkisikring og gang- og sykkelvegnett.

Avgjerd om utgreiingsplikt - melding etter føresegnene om konsekvensutgreiingar

Dersom planen handlar om tiltak som går inn under reglane for konsekvensutgreiingar, og ein aktuell tiltakshavar finst, trer utvida sakshandsamingsreglar inn. Dersom tiltaket kjem inn under vedlegg II, skal ein vurdere om det er utgreiingsplikt før planoppstart vert kunngjort. Prosedyren for denne avgjerda er omtala i § 7 i forskrift om konsekvensutgreiingar. M.a. skal miljøvernstyresmaktene (fylkesmannen som miljøvernetat og fylkeskommunen som kulturminneetat) uttale seg om kor vidt tiltaka kjem inn under kriteria for utgreiingsplikt.

Dersom det er utgreiingsplikt, skal tiltakshavar utarbeide ei melding som skildrar tiltaket og føreslår eit program for utgreiinga. Når ein utarbeider plan som omhandlar tiltaket, bør meldinga leggjast ut til offentleg ettersyn og sendast ut på høyring samstundes med at ein kunngjer at planarbeidet startar. Det skal setjast ein rimeleg frist for kommentarar til meldinga. Fristen bør ikkje setjast kortare enn 6 veker.



Under 4.2.2. Høyring og offentlig ettersyn

Kunngjøring

§ 27-1. Utarbeiding av reguleringsplan nr. 1 - utdrag

“Det faste utvalget for plansaker skal, når et område tas opp til regulering, sørge for at det blir kunngjort en melding om dette, som regel i minst 2 aviser som er alminnelig lest på stedet. I kunngjøringen skal det kort gjøres rede for påtenkte formål med reguleringen og hvilke følger den kan tenkes å få for området. Så vidt mulig bør grunneiere og rettighetshavere (herunder leietakere) underrettes ved brev og få en rimelig frist for å uttale seg før det faste utvalget for plansaker eventuelt behandler reguleringsforslaget.

Ved regulering og omregulering av områder med eksisterende bebyggelse skal kommunen legge forholdene til rette for aktiv medvirkning fra de som bor i området eller driver næringsvirksomhet der.

Det faste utvalget for plansaker skal på et tidlig tidspunkt under forberedelsen søke samarbeid med offentlige myndigheter, organisasjoner m.v som har særlig interesser i reguleringsarbeidet, jf. §§ 9-3 og 16.”

Når eit reguleringsarbeid startar, skal det kunngjerast, og grunneigarar, leigetakarar og andre som saka vedkjem direkte, bør så langt råd er varslast per brev. Kunngjeringa skal gjere kort greie for føremålet ein tenkjer seg med reguleringa og kva følgjer ho kan få for området. Ein kan òg varsle på anna vis, t.d. ved å sende ut brosjyrar til husstandane som planen vedkjem.

Figur 4.2. Eksempel på kunngjøring av planoppstart



Korleis organisasjonar og einskildpersonar kan medverke

Kommunen kan i stor mon sjølv avgjere korleis ein skal trekkje organisasjonar og einskildpersonar inn i planarbeidet for å få til den offentlege debatten som er nødvendig.

Mange ulike former for medverknad er utvikla og vert praktiserte, frå nokså enkle metodar bygde på skriftleg informasjon til meir ambisiøse opplegg som krev store ressursar gjennom heile planprosessen. Kommunen må tilpasse ambisjonsnivået for slike medverknadsopplegg etter ressursane, kva som er realistisk å gjennomføre og kor omfattande planen er.

Det er viktig å leggje opp til at hovudtyngda av opplegget for medverknad kjem inn tidleg i planprosessen, då konstruktive innspel og dialog vanlegvis får størst gjennomslag her.



Lova krev ei aktiv opplysningsverksemd mot publikum når det gjeld medverknad. Skriftlege metodar for informasjon og opplysning kan vere:

Informasjonsblad og brosjyrar om planarbeidet
Utstillingar på lett tilgjengelege stader

I tillegg til skriftleg informasjon bør kommunen vurdere å nytte andre medium av omsyn til personar som ikkje forstår eller kan lese skriftleg informasjon. Dette kan vere nærradio, lydavis eller andre medium. Ved større eller kontroversielle planar bør ein følgje opp skriftlege opplegg med møte for publikum for å informere, diskutere og hente inn synspunkt.

Uavhengig av metode for medverknad er det eit hovudpoeng at innbyggjarar / organisasjonar får vite kva planarbeidet dreier seg om og kva for spørsmål ein skal ta opp.

Nokre råd i denne samanhengen er:

- Kommunen bør framstille planforslaget slik at mottakarane forstår både innhaldet og konsekvensane.
- Ein bør informere om kva som er mogeleg og kva grenser som er sette for planarbeidet.
- Planprosessen må vere føreseieleg.
- Planetaten må vere tilgjengeleg for publikum.
- Kommunen må stille til disposisjon dei ressursane som trengst for den metoden som vert vald.

Rettleiing T-862 "Deltakelse og innflytelse" tek for seg ulike metodar for medverknad. Sjå òg side 70 i T-1225 Kommuneplanens arealdel og Konsekvensvurderingar i Kommunal Arealplanlegging, Erik Plathe Asplan Viak, 1998.

Samarbeid med statlege fagorgan og fylkeskommunen

Informasjon om kva for aktørar som gjev arealopplysingar, finn ein i Rundskriv T-5/95 Retningslinjer for bruk av innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven og T-4/95 Retningsliner for bruk av motsegn etter plan- og bygningslova.

Det faste planutvalet skal så tidleg som mogeleg søkje samarbeid med dei offentlege styresmakterne, organisasjonane m.m. som planen får verknad for. Den gjensidige kontakt- og samarbeidsplikta mellom kommunane og sektororgana er nødvendig for å kunne oppnå tidleg avklaring, raske avgjerder, betre samordning og redusert konfliktnivå.

Kommunen skal oppmode fylkeskommunen og aktuelle sektororgan til å kome med innspel og standpunkt så tidleg i prosessen at kommunen kan ta omsyn til innspela når han utformar og handsamar planforslaget, dvs. før det skal handsamast i politisk utval med sikte på å leggje saka ut til offentleg ettersyn. Ein legg då opp saksførebuingane slik at kommunen kjenner til eventuelle grunnlag for motsegn når saka er klar for offentleg ettersyn.

Eventuell motsegn må i alle høve liggje føre før kommunestyret gjer vedtak.

God kontakt krev mykje tid i seg sjølv, særleg i planarbeidet før offentleg høyring. Kommunane bør difor setje klare og realistiske fristar for sektorane sin medverknad. Å fastsetje og formidle ein framdriftsplan er nødvendig av omsyn til effektivitet og sikker planlegging for styresmakter og private.

Organisering av samarbeidet med fagstyresmakter

Samarbeid og dialog med fagorgana kan skje skriftleg eller munnleg, eller ved ein kombinasjon av desse. Skriftleg informasjonsutveksling gjev mindre rom for drøfting og forhandling og set større krav til at dokumentasjon frå kommunen og innspel frå fagstyresmaktene er utforma slik at ein kan unngå forvirring og mistyding. Den beste forma er at ein etablerer arenaer for munnleg dialog mellom kommunen og fagorgana, anten med fleire samla eller med kvart fagorgan for seg.

Dersom planen er i samsvar med godkjend kommuneplan, bør kommunen avklare med dei aktuelle sektororgana om det finst nye tilhøve som er komne inn og som gjer at planforslaget ikkje utan vidare kan byggje på kommuneplanen. For meir omfattande planar, eller dersom planen ikkje er i



samsvar med kommuneplanen, kan det vere aktuelt å nytte same kontaktform som ved utarbeiding av kommuneplanen. Rettleiing T-1225
Kommuneplanens arealdel omtalar desse kontaktformene:

- Skriftleg informasjonsutveksling - førehands-høring
- Planforum
- Arbeidsgrupper / Styringsgrupper

For å kunne få til ein fruktbar dialog og konflikt-avklaring undervegs gjev vi desse råda:

Innsatsen for medverknad bør gjerast på eit tidleg tidspunkt.

Deltakarane må ha mandat til å forhandle.

Partane må ha ei open og tillitsfull innstilling.

Tilbakemelding frå fagorgan

Fylkeskommunen og fagorgan verkar med ved å målbera nasjonale og regionale mål og retningslinjer gjennom faglege råd, merknader og rettleiing, eventuelt ved å varsle motsegn. Det er eit hovudpoeng at konfliktpotensialet kjem fram så tidleg som mogeleg.

Fylkeskommunen og fagorgan kan òg peike på at planen ikkje held mål fagleg sett og difor bør vurderast nærare.

Når kommunen inviterer til å avklare problemstillingar i planarbeidet, bør han òg oppmode fagorgan om å:

- Greie ut arealopplysingar og -interesser (eventuelt peike på nye tilhøve som er komne til etter at kommuneplanen vart godkjend).
- Vurdere eller greie ut kor sårbar eller konfliktfylte einskilde område er når det gjeld utbygging.
- Opplyse om eventuelle band på arealbruken. Tidlegare verksemd på eit område, t.d. søppelfylling eller grunnforureining frå industriverksemd, kan setje grenser for ny arealbruk eller krevje at tiltak må setjast i verk før området høver for særskilde føremål.

Høring og offentleg ettersyn

§ 27-1. Utarbeiding av reguleringsplan nr. 2

“2. Når forslag til reguleringsplan er utarbeidet i samsvar med reglene i nr. 1, skal det legges fram for det faste utvalg for plansaker som avgjør om det skal legges ut til offentlig ettersyn.

Kunngjøringen om offentlig ettersyn skal som regel skje i minst 2 aviser som er alminnelig lest på stedet. Den skal klart angi det området forslaget omfatter og skal gi en rimelig frist for merknader som ikke må settes kortere enn 30 dager. I mindre regulerings saker kan det faste utvalg for plansaker likevel fastsette en kortere frist. Så vidt mulig bør grunneiere og rettighetshavere i området underrettes ved brev. Når fristen er ute, tar det faste utvalget for plansaker opp saken til behandling med de merknader som er kommet inn.

Det faste utvalget for plansaker skal i samband med kunngjøring etter reglene i første ledd legge saken fram for fylkeskommunen og de statlige fagorganer som har særlige interesser i området med en rimelig frist for uttalelse.”

Offentleg ettersyn skal sikre at alle impliserte kan komme fram med sine synsmåtar. Ein annonse om offentleg ettersyn bør innehalde eit kartutsnitt som syner områdeavgrensinga eller ei nedfotografert prinsippskisse av planen eller tekstdelen, der det går klart fram kva planen omfattar. I annonsen bør namn, adresse, gards- og bruksnummer og andre opplysningar om eigedommane gå klart fram, slik at alle får det grunnlaget dei treng for å reagere.

Når plansaka blir lagd ut offentleg, skal dei aktuelle fagorgan få planforslaget tilsendt til formell fråsegn. Det må gå fram av oversendinga korleis kommunen vurderer plansaka. Fristen for merknader i samband med utlegginga skal vere minst 30 dagar. Ein kan likevel tenkje seg regulerings saker som er så enkle og oversiktlege at det ikkje trengst så lang frist som 30 dagar. Då kan det faste planutvalet setje ein kortare frist. For store og innfløkte saker, og t.d. der ei sak blir lagd ut til offentleg ettersyn i ferietida, kan det vere aktuelt å setje ein lengre frist. I saker som kjem inn




under organ som har sjeldne møte, bør ein òg vurdere lengre frist.

Kulturminneetaten har etter § 9 i kulturminnelova krav på 3 månaders frist, som kan forlengjast ytterlegare, for å finne ut om planen medfører konflikt med automatisk freda kulturminne. Sjølv om kommunen har sett kortare frist, kan han ikkje behandle planen ferdig før fristen går ut.

Der planen gjeld tiltak som skal konsekvensutgreiast, bør ein normalt sende konsekvensutgreiinga og planforslaget ut på høyring og leggje dei ut til offentleg ettersyn samtidig. Det tidlegaste ein kan sende planforslaget ut til høyring og leggje det ut til offentleg ettersyn, er samstundes med konsekvensutgreiinga. Det skal setjast ein rimeleg frist for høyring av konsekvensutgreiinga. Fristen bør ikkje vere kortare enn 8 veker.

Figur 4.3. Eksempel på kunngjering av offentleg ettersyn



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

REGULERING

OFFENTLIG ETTERSYN
Planutvalget har i møte den 29.11.95 vedtatt at følgende forslag til reguleringsplan skal legges ut til offentlig ettersyn i hht. plan og bygningslovens § 27-1.2:

GOLFBANE PÅ HILLERN GÅRD, GNR 28, BNR 1-3, KLØFTA
Planforslaget er en flatereguleringsplan med bestemmelser datert 29.9.95, og illustrasjonsplan. Planområdet består i hovedsak av Hillern gård, øst for E6 og sør for dagens Rv 2 på Kløfta. Planområdet er på ca 1000 da. Illustrasjonsplanen inneholder forslag til en 18-hulls golfbane, en korthullsbane samt treningsområder.

Arealet i planen foreslås regulert til spesialområde, golfbane. Atkomst til golfbanen er forutsatt å gå via vegserviceanlegget ute ved E6.
Forslag til reguleringsplan med bestemmelser og illustrasjonsplan er lagt ut til offentlig ettersyn på Teknisk etat, Rådhuset, Jessheim og Biblioteket, Kløfta.
Evt. uttalelser/merknader til planforslaget rettes til Ullensaker kommune, Reguleringsavdelingen, Rådhuset, 2050 Jessheim, innen 26. januar 1996.

Reguleringssjefen



Fagorgana må gjere det klart om fråsegn deira er faglege råd eller motsegn, som i tilfelle gjer at kommunestyret ikkje kan vedta planen. Dersom reguleringsplanforslaget er i samsvar med kommuneplanen, skal nye og tungtvegande grunnar vere til stades før det kan reisast motsegn mot planen.

4.2.3. Planvedtak

§ 27-2 Reguleringsvedtak nr. 1

“1. Når forslaget er ferdigbehandlet av det faste utvalget for plansaker selv, legges det fram til kommunestyret for vedtak, eventuelt i alternativer. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling, i tilfelle med retningslinjer om det videre arbeid.”

Kommunen kan gjere endeleg planvedtak med rettsverknad når:

- Eventuell utgreiingsplikt for tiltak knytte til planen er oppfylt.
- Det ikkje ligg føre motsegn til planen etter høyring.
- Eventuell motsegn er trekt tilbake av organet som fremja ho.
- Kommunen etter mekling har teke motsegna til følgje og gjort ei mindre endring i planforslaget i samsvar med dette utan å leggje det ut til offentleg ettersyn på nytt.
- Kommunen etter mekling har endra planforslaget vesentleg som følgje av motsegn, og lagt det ut til offentleg ettersyn på nytt.

Kommunen kan ikkje gjere endeleg planvedtak dersom:

- Det er komme motsegn til planen og kommunen ikkje vil endre vedtaket som følgje av det.
- Utgreiingsplikt for tiltak knytte til planen ikkje er oppfylt.

Kommunestyret sitt reguleringskjøn

Når kommunestyret vedtek innhaldet i ein reguleringsplan, byggjer det på det ein kallar det frie skjøn.

Men for å halde rettsleg mål må skjønnet vere grunnlagt på lovreglane om bruk og vern av areal og utbygging. Følgja er at eit breitt spekter av omsyn er aktuelle, men nokre fell utanfor, jf. § 2 i lova. Vidare må vedtaket vere sakleg og rimeleg ut frå allmenne forvaltingsrettslege krav, og planen må vere handsama og utforma i samsvar med reglane i kap. VII. Reguleringsplan.

Motsegn

§ 27-2 Reguleringsvedtak nr 2

“2. Dersom det foreligger innsigelse mot planen fra fylkeskommunen, nabokommune eller fra statlig fagmyndighet hvis saksområde blir berørt, må reguleringsplan som er vedtatt av kommunestyret sendes departementet som avgjør om planen skal stadfestes. Hvis departementet stadfester planen, kan det etter at kommunen er gitt høve til å uttale seg, gjøre de endringer i planen som finnes påkrevd. Dette må imidlertid ikke medføre at planen endres i hovedtrekkene.”

Vedkommande statlege fagorgan, fylkeskommune og nabokommune har rett til å reise motsegn når kommunale planar er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser. Med vedkommande statleg fagorgan er meint det organet som er peika ut av sentrale styresmakter til å ta hand om faglege interesser i den aktuelle sektoren når det gjeld planlegging etter plan- og bygningslova. Retten til å reise motsegn gjeld berre viktige konfliktsaker som ledd i planprosessen, etter at ordinær medverknad er gjennomført. Motsegn må fremjast før kommunen vedtek reguleringsplanen.

Av innhald kan motsegna gå på realiteten i planen eller på formelle tilhøve, t.d. korleis eit planvedtak er utforma, om eit arealbruksføremål er lovleg eller ikkje, eller på sjølve sakshandsaminga når eit spørsmål ikkje er ferdig utgreidd og ein difor



bør utsetje avgjerda. Det kan òg reisast motsegn dersom planutkastet kjem i konflikt med planarbeid som er i gang på fylkesnivå.

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

Kommunen bør ikkje sjå bort frå ei motsegn, og bør i alle høve drøfte saka med vedkommande organ som har reist motsegn eller fylkesmannen / fylkeskommunen. Her vil det vere viktig at kommunen nyttar samarbeidsarenaer som planforum og eventuelle arbeidsgrupper som er oppretta tidleg i planprosessen.

Mekling

Dersom det etter høyring er komen inn motsegn frå eit statleg fagorgan, ein nabokommune eller fylkeskommunen, og kommunen ikkje vil følge opp, bør det meklast mellom partane. Det er fylkesmannen som skal mekle, og fylkeskommunen skal gje den planfaglege hjelpa han treng.

Lova gjev ikkje pålegg om mekling. Det vil ikkje vere ein formell feil om det ikkje blir halde mekling.

Dersom kommunen og organet som har reist motsegn, ikkje vert samde i meklinga, skal kommunen etter vedtak i kommunestyret sende planen til fylkesmannen, som så skal sende han vidare til Miljøverndepartementet for stadfesting.

Oversending til departementet

Kommunen skal sende saka til fylkesmannen, som så sender henne til Miljøverndepartementet. Oversendinga frå kommunen skal innehalde følgjande:

- Utgreiing om konflikten og grunngjeving for ikkje å ta omsyn til motsegna.
- Saksframstilling med dokumentasjon som gjev fylkeskommune, fylkesmann og departement eit fylldig bilete av konflikten og korleis kommunen har handsama han.
- Fråsegn frå dei styresmaktene og organisasjonane m.m. som har interesser i saka og fråsegn frå privatpersonar og grupper som har engasjert seg.
- Utgreiing om korleis planforslaget står i høve til overordna planar, rikspolitiske retningslinjer, tidlegare planar og noverande planarbeid.

Alle saksdokument skal vere ordna kronologisk med 4 kartsett, vedtak, saksframstilling, fråsegn og planvedtak, i tillegg til dokumentliste.

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

Miljøverndepartementet kan gjere følgjande vedtak:

- Stadfeste vedtaket i kommunestyret - motsegna vert ikkje teken til følgje.
- Ta motsegna heilt ut til følgje.
- Stadfeste vedtaket i kommunestyret med visse endringar.

Først når Miljøverndepartementet vedtek reguleringsplanen, vert han bindande og rettskraftig. Kommunen kan kunngjere planen først når departementet har gjort vedtak.

Verknadstidspunktet for plan som det er reist motsegn mot, men der motsegna vert trekt tilbake, vil vere tidspunktet då motsegna blir trekt tilbake. Plan som det vert reist motsegn mot og som departementet handsamar, får verknad frå tidspunktet då departementet gjer vedtak.



4.2.4. Etter planvedtak

Kunngjering, oversending og innkalling av plan som er vedteken.

§ 27-2 Reguleringsvedtak nr. 3

“3. Kommunen skal kunngjøre planen straks den er vedtatt og i tilfelle stadfestet. Avtrykk av planen sendes til fylkeskommunen og departementet. Kunngjøringen skal som regel skje i minst 2 aviser som er alminnelig lest på stedet. Den skal klart angi det området planen omfatter og gi opplysninger om de frister som er nevnt i § 32 nr. 1 annet ledd. Kommunen skal la vedtak om regulering til fornyelsesområder (§ 25 nr. 8) med rådighetsinnskrenkningene etter § 31 nr. 4 tinglyses på de berørte eiendommer. Grunneiere og rettighetshavere i området bør så vidt mulig varsles særskilt ved brev. Brevet skal inneholde opplysninger om eventuell klageadgang etter § 27-3 (jf. forvaltningslovens kap. VI) samt de frister som er nevnt i § 32 nr. 1 annet og tredje ledd og § 42 annet ledd.

Finner departementet at reguleringsplan som er sluttbehandlet i kommunen strider mot nasjonale interesser, fylkesplan eller arealdelen av kommuneplanen, kan det - etter at kommunen er gitt høve til å uttale seg - av eget tiltak oppheve planen eller gjøre de endringer som finnes påkrevd. Departementets endringer må ikke medføre at planen endres i hovedtrekkene.”

Når planen er eigengodkjend av kommunestyret eller eventuelt vedteken og stadfest av departementet, skal han kunngjerast. Annonsen skal nemne kva område det gjeld, klagerett og fristar for vederlag og eventuell innløyning. I tillegg bør ein så langt råd er varsle grunneigarar og rettshavarar særskilt ved brev.


I saker der planvedtaket gjeld tiltak som er konsekvensutgreidde, skal vedtaket i saka med grunn-gjeving offentleggjerast i samsvar med plan- og bygningslova § 33-7. I kunngjeringa må det gå fram at vedtaket er gjort på bakgrunn av konsekvensutgreiinga, og at dei saka vedkjem og andre interesserte kan få ei skriftleg utgreiing hos kommunen om korleis ein har vurdert conse-

kvensutgreiinga og høyringsfråsegnene til denne, og kva dette har hatt å seie for vedtaket. Særleg gjeld dette val av alternativ og kva vilkår som er fastsette for å bøte på skadeverknader.

Endeleg reguleringsplankart på lerret med føre-segner skal sendast fylkesmannen, Riksarkivet (via fylkesmannen) og fylkeskommunen. Dette gjeld ikkje for utbyggingsplan.



Figur 4.4. Eksempel på kunngjøring av vedtak



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

REGULERING

MELDING OM REGULERINGSVEDTAK
I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2 vedtok Ullensaker Herredsstyre i møte den 20.11.95 følgende reguleringsplaner:

HOVIN KIRKEGÅRD MED UTVIDELSE
HST-sak 58/95. Planområdet er på ca 34 daa, hvorav utvidelsen er på ca 16 da. Planen omfatter også trafikkområdene i tilknytning til kirken/kirkegården.

DEL AV OSPLI, KLØFTA
HST-sak 58/95. Planområdet omfatter eiendommene der tidligere Hellen radiofabrikk lå, samt boligeiendommene fram til Gamlevegen på Kløfta. Planen omfatter endring av reguleringsformålet fra industri til boliger. Den ubebygde delen reguleres til område for tett småhusbebyggelse, mens de bebygde tomtene reguleres til boliger for åpen småhusbebyggelse.

DEL AV GNR 174, BNR 2 M.F.L., KVERNDALEN
HST-sak 59/95. Planområdet er på ca 27. daa, og ligger øst for Kverndalsvegen og sør for Smedalsvegen i Kverndalen. Planen viser ti nye boligtomter, samt at Smedalsvingen er ført frem til Kverndalvegen. Ca 5,8 da er omregulert fra friområde til boligformål.

AUSTVEGEN VEST, AURVEGEN ØST, HOVEDADKOMST FRA BLIKKVEGEN
HST-sak 60/95. Dette er 3 reguleringsplaner for sikring av adkomst fram til Gardermoen flystasjon, fra E6 via Blikkvegen og fra Rv 174 i Nannestad.

For Aurvegen Vest gjelder vedtaket kun den delen som ligger i Ullensaker kommune. Planene har tilknytning til vedtatt plan for Vaktområde Gardermoen flystasjon. De nye vegene er regulert byggeområder for offentlig formål nord for flystasjonen, samt spesialområde for vegetasjonsbelte øst for denne.
For Hovedadkomst fra Blikkvegen innebærer dette en endring av stadfestet reguleringsplan for hovedflyplassen.

GNR 199, BNR 34, «VARDENÆR», PÅ DAL
HST-sak 61/95. Planområdet er på ca 13 daa, og ligger i Sætregraina, inntil kommunal veg som går fra Vardekrysset til Dal. Planen viser 8 nye boligtomter, samt gang-/sykkelveg langs den kommunale vegen.

For ovennevnte vedtak gjelder:
Herredsstyret endelige vedtak kan i henhold til plan- og bygningslovens §§ 27-3 og 15, jfr. forvaltningslovens kap. VI, påklages til departementet. Eventuelle klager fremsettes skriftlig og sendes Ullensaker kommune, Planutvalget, 2050 Jessheim, innen 8. januar 1996.
Eventuelle krav om erstatning eller innløsning må fremsettes innen 3 - tre - år fra denne offentlige kunngjøringen av vedtaket, jfr. plan- og bygningslovens §§ 32 og 42. Eventuelle krav må fremsettes skriftlig for Ullensaker kommune.

Reguleringssjefen

Innkalling

Departementet har heimel til å oppheve eller endre reguleringsplanar som er eigengodkjende av kommunestyret dersom dei strir mot nasjonale interesser, fylkesplan eller arealdel av kommuneplan. Dette må reknast som ein trygginguventil, og regelen vert ikkje mykje nytta i praksis. Han tek først og fremst sikte på situasjonar der dei normale handsamingsrutinane sviktar. Når avtrykk av reguleringsplanen skal sendast fylkesmannen i staden for departementet, vil det verte fylkesmannen si oppgåve å melde frå til departementet om planen er i strid med nasjonale interesser, fylkesplanen eller arealdelen av kommuneplanen.

Før ein plan kan opphevast eller endrast, må kommunen få høve til å uttale seg. Eventuelle endringar må ikkje føre til at planen blir endra i hovudtrekka - er det aktuelt med vesentlege endringar, må planen tilbake til kommunen for ny handsaming med nytt offentleg ettersyn m.m. Det er ikkje gjeve nokon tidsfrist for kor lang tid etter kommunestyrevedtak departementet kan kalle inn reguleringsplanar på denne måten.



Generelt om grunnlaget for innkalling:

Det må vere omsynet til heilt sentrale nasjonale interesser nedfelte i rikspolitiske retningslinjer, 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 kalla inn 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 ikkje hadde godt nok politisk grunnlag til å fremje motsegn då høyringa fann stad.

Klagerett

§ 27-3 Klage over reguleringsvedtak

“Departementets vedtak i regulerings saker kan ikke påklages.

Kommunestyrets endelige vedtak i regulerings saker kan etter denne lovs § 15 påklages til departementet. Klagen forelegges det faste utvalget for plansaker som - hvis det finner grunn til å ta klagen til følge- legger saken fram for kommunestyret med forslag til endring av vedtaket, og ellers gir uttalelse og sender saken gjennom fylkesmannen til departementet.”

Departementet sine reguleringsvedtak kan ikkje påklagast, enten det gjeld stadfestingsvedtak eller vedtak av statleg plan etter §18.

I regulerings saker gjeld klageretten berre positive vedtak i kommunestyret om å fastsetje reguleringsplan eller endre slik plan. Avgjerd om forkasting av private forslag skal behandlast etter § 30.

Endeleg vedtak om både regulerings- og utbyggingsplan kan påklagast til fylkesmannen av partar og andre med rettsleg klageinteresse.

(Delegert frå Miljøverndepartementet 1. juli 1986.) Etter § 15 kan òg fylkesmannen, statlege styresmakter og nabokommunen klage. Når fylkesmannen sjølv klagar, vil Arbeids- og administrasjonsdepartementet peike ut ein setjefylkesmann som skal handsame saka. Fylkesmannens vedtak i klagesaka kan ikkje påklagast vidare til departementet.

Når det vert klaga på utbyggingsplan, er det det faste planutvalet som gjev fråsegn / gjer om tidlegare vedtak. Det faste planutvalet skal handsame klaga, og eventuelt leggje henne fram for kommunestyret dersom det finn grunnlag for å rette seg etter klaga. Elles skal utvalet sende klaga med eiga fråsegn til fylkesmannen for avgjerd.

Det er elles grunn til å peike på at vedtak om å endre planar under klage handsaming først kan gjerast etter at ein har følgd sakshandsamingsreglane om høyring og varsling dersom endringane er av større omfang. Dersom endringa er av mindre vesentleg karakter, kan det faste planutvalet gjennomføre endringa etter reglane i § 28-1 nr. 2 og 4, jf. §§ 16 og 17 i forvaltningslova.

4.2.5. Endring av plan

§ 28-1 Endring og oppheving av reguleringsplan

- “1. For endring og oppheving av reguleringsplan gjelder §§ 27-1 og 27-2 tilsvarende.*
- 2. Mindre vesentlige endringer i reguleringsplan kan gjøres av det faste utvalget for plansaker. Endringer som kan medføre økte utgifter for kommunen skal på forhånd legges fram for kommunestyret. For reguleringsplaner som gjelder riks- og fylkesveg kan mindre vesentlige endringer som følge av tekniske forhold i gjennomføringsperioden gjøres av vegsjefen.*
- 3. Er tomteinndeling ikke fastsatt i reguleringsplanen, kan den fastsettes av det faste utvalget for plansaker.*
- 4. Før det gjøres vedtak etter nr. 2 eller nr. 3 skal eierne / festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket gis høve til å uttale seg.”*



Det reises ofte spørsmål om hva som kan anses Det vert ofte spurt kva som kan reknast som mindre vesentleg endring av reguleringsplan. I nokon grad må det vere opp til eit skjøn i det einkilde høvet kvar grensa går. Vi kan ikkje gje uttømmande retningslinjer her. Sjølv om mindre vesentleg endring vert handsama noko enklare enn reguleringsendring etter § 28-1, gjeld reglane for samråd og medverknad også her, dvs. at m.a. aktuelle sektorstyresmakter må få høve til å uttale seg.

Grensegangen mellom vesentleg og mindre vesentleg endring av reguleringsplan er eit skjønsspørsmål ein må vurdere konkret i kvart tilfelle. (Sjå rundskriv T-5/84 frå Miljøverndepartementet.)

Viktige vilkår for å gjennomføre planen skal ikkje endrast nemneverdig dersom ein skal kunne kalle endringa mindre vesentleg. Å endre reguleringsføremål og det funksjonelle innhaldet i planen ser ein som regel som ei vesentleg endring, medan det å justere litt på føremålsgrenser vil vere mindre vesentlege endringar. Reglane for handsaming går fram av § 28-1 i plan- og bygningslova. Dersom det faste planutvalet er i tvil om kor vidt endringa er vesentleg, bør saka handsamast som vesentleg etter § 28-1 nr. 1.

Det same kan vere tenleg dersom endringane tydeleg vil føre til konflikt mellom ulike interesser. Det er grunn til å peike på at dersom statleg fagorgan eller fylkeskommunen har gått imot ei "mindre planendring", kan ho vanlegvis ikkje reknast som mindre vesentleg. Då må saka handsamast som ei ordinær planendring.

Kjem det klage på vedtak i det faste planutvalet, kan skjønsvurderinga av om endringa er vesentleg eller ikkje, overprøvast etter vanlege reglar.

Planar som er meir enn 10 år gamle, eller som har vist seg å vere i utakt med dagens krav til eit godt fysisk miljø, bør takast opp til ny handsaming og ikkje endrast gjennom mindre vesentlege endringar eller dispensasjonar.

4.3. Handsaming av utbyggingsplan

§ 28-2 Bebyggelsesplan - utdrag

“For utarbeidelse av bebyggelsesplan gjelder bestemmelsene i § 27-1 nr. 1 annet, tredje og fjerde ledd. Når plan utarbeides av private gjelder § 30 tredje ledd tilsvarende.

Før forslag til bebyggelsesplan vedtas skal det legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i § 27-1 nr. 2. Medfører forslaget til bebyggelsesplan annet enn mindre vesentlige endringer i forhold til arealdelen av kommuneplanen eller reguleringsplan, skal det legges frem for fylkeskommunen og statlig fagmyndighet som bestemt i § 27-1 nr. 2. Dersom det kommer innsigelser mot planen fra fylkeskommunen, nabo-kommunen eller statlig fagmyndighet hvis saksområde blir berørt, må planen sendes kommunestyret og behandles som reguleringsplan etter reglene i § 27-2 nr. 2.

Straks planen er vedtatt, skal kommunen kunngjøre den. Kunngjøringen skal som regel skje i minst 2 aviser som er alminnelig lest på stedet. Den skal klart angi det området planen omfatter og gi opplysninger om de frister som er nevnt i § 32 nr. 1 annet ledd og § 42 annet ledd. Grunneiere og rettighetshavere i området bør så vidt mulig varsles særskilt ved brev. Brevet skal inneholde opplysninger om eventuell klageadgang etter paragrafens sjette ledd (jfr. forvaltningslovens kap. VI) samt de frister som er nevnt i § 32 nr. 1 annet og tredje ledd og § 42 annet ledd.

Vedtak av det faste utvalget for plansaker om bebyggelsesplan kan påklages til departementet etter denne lovs § 15.

§ 31 nr. 1 gjelder tilsvarende for bebyggelsesplan som er vedtatt av det faste utvalg for plansaker:

Ved endring av bebyggelsesplan gjelder bestemmelsene ovenfor tilsvarende.”

Utbyggingsplanen skal handsamast på same måte som reguleringsplanen, med unnatak av at det er det faste utvalet for plansaker som skal gjere endeleg vedtak.



Dersom planen medfører store endringar samanlikna med arealdel eller reguleringsplan, skal han leggjast fram for fylkeskommunen eller statleg fagorgan. Ved motsegn må planen handsamast som reguleringsplan. Gjennom utbyggingsplan kan ein heller ikkje endre den fastlagde arealbruken utover det som er heimla i § 28-2 andre ledd. Dersom forslaget til plan medfører anna enn mindre vesentlege endringar i høve til arealdelen av kommuneplanen eller reguleringsplan, skal det òg leggjast fram for fylkeskommunen og statleg fagstyresmakt i samsvar med § 27-1 nr. 2. Kjem det motsegn mot planen frå nokon av desse, må planen sendast til kommunestyret for handsaming etter § 27-2 nr. 2 dersom ein ikkje kan løyse striden gjennom handsaming i det faste planutvalet.

Både private, fylkeskommunen, statlege fagorgan og kommunen kan utarbeide forslag til utbyggingsplan. Plan kan utarbeidast for fleire eigedomar, men kommunen kan ikkje krevje at ein grunneigar utarbeider slik plan for meir enn sin eigen eigedom. Er det behov for å utarbeide plan for fleire eigedomar, må kommunen sjølv gjere det dersom ein ikkje kan få i stand avtale med grunneigarar og andre involverte om at dei får planen utarbeidd.

Ettersom utbyggingsplan skal kunne utfylle og i ei viss mon endre fastlagd arealbruk og dessutan gjev same grunnlag for oreigning og innløyising som reguleringsplan, gjeld reglane om samråd, medverknad og open saksførehaving for arbeidet med utbyggingsplanar, jf. tredje ledd. Dette inneber at grunneigarar og rettshavarar så langt råd er skal varslast gjennom brev og skal ha rimeleg frist med å komme med merknader før utbyggingsplan vert utarbeidd. Arbeidet skal òg kunnigjerast. Dersom utbyggingsplanen blir utarbeidd av andre enn det faste utvalet for plansaker, skal desse underrette og kunnigjere i samsvar med § 30 siste ledd.

Det faste planutvalet skal òg søkje å samarbeide med offentlege styresmakter, organisasjonar o.a. som har særleg interesse i arbeidet, og leggje til rettes for at dei som bur og driv næring i området skal kunne ta del.

Før ein vedtek forslag til utbyggingsplan, skal ein

leggje det ut til offentleg ettersyn i samsvar med føresegnene i § 27-1 nr. 2. Sidan planen byggjer på den arealbruken som er fastsett i arealdelen av kommuneplan eller reguleringsplan, bør det faste utvalet for plansaker vurdere nøye om det er mogeleg å gje ein kortare frist for merknader enn 30 dagar. Dette gjeld særleg der planen omfattar mindre utbyggingar og / eller det ikkje er gjort slike utfyllingar eller endringar i den fastlagde arealbruken som heimla i § 28-2 andre ledd.

Utbyggingsplan som er vedteken, skal kunnigjerast på same vis som reguleringsplan.

Bakgrunnen for dette er at planen får dei same rettsverknadene som reguleringsplan, både når det gjeld binding av arealbruk og som grunnlag for oreigning og innløyising. Difor skal ein varsle om fristane for å krevje innløyising og vederlag etter §§ 32 og 42.

For utbyggingsplan gjeld same klagerett som for reguleringsplan.

Etter denne klageordninga vil kommunestyret som øvste planorgan ikkje kunne gjere om eller endre vedtak om utbyggingsplan som det faste utvalet for plansaker har gjort. På den andre sida står kommunestyret fritt til å påleggje det faste utvalet for plansaker å utarbeide reguleringsplan og gje pålegg om innhaldet i reguleringa. Dette kan kommunestyret gjere sjølv om utarbeiding av utbyggingsplan er i gang eller planen alt er ferdig. Kommunestyret står òg fritt til å endre den overordna planen som utbyggingsplanen byggjer på. Om det trengst, vil kommunestyret kunne krevje at det faste utvalet for plansaker legg ned bygge- og deleforbod etter § 33 for å hindre at ein utbyggingsplan vert sett i verk.



4.4. Reguleringsforslag frå andre offentlege etatar

§ 29 Samarbeid mellom kommuner og offentlige etater om regulering

“Når fylkeskommunale eller statlige myndigheter skal forberede tiltak som gjør det nødvendig eller ønskelig å foreta regulering eller omregulering, skal de tidlig under forberedelsen søke samråd med kommunen.

Kommunen kan i tilfelle overlate til vedkommende myndighet å utarbeide forslag til reguleringsplan og foreta kunngjøringer i medhold av § 27-1 nr. 1 annet ledd og nr. 2.

Twistesporsmål mellom kommunen og fylkeskommunen om reguleringen avgjøres av departementet som i tilfelle kan gi de nødvendige pålegg om regulering, jf. § 18. Tvist om statlige tiltak tas opp etter § 18.”

Føresegna utfyller òg prinsippa i lova om samhandling og eventuell konfliktløsning mellom statlege styresmakter og fylkeskommunen på den eine sida og kommunen på den andre i handsaminga av planforslag frå statlege styresmakter og fylkeskommunen.

Statlege eller fylkeskommunale styresmakter skal tidleg i førebuinga av tiltaket som ligg til grunn for ei regulering, søkje samarbeid med kommunen med sikte på å innpasse tiltaket ved å regulere eller omregulere det aktuelle området.

Etter andre ledd kan kommunane overlata til vedkommande etat å utarbeide forslag til reguleringsplan. Forslag kan fremjast innanfor ramma av det regelverket vedkommande etat sjølv praktiserer, men elles skal dei handsamast etter føresegnene om reguleringsplanar. Kunngjering om at regulering er igangsett og om vedtak i det faste planutvalet om å leggje saka ut til offentlig ettersyn, kan overlata til etaten som skal utarbeide planframlegget. Elles gjeld dei vanlege reglane for planhandsaming etter §§ 27-1 og 27-2. Det faste planutvalet skal vedta planframlegget på vanleg måte før det går vidare til kommunestyret.

Etter tredje ledd skal tvistesporsmål mellom kommunen og fylkeskommunen om regulering avgjerast av departementet som kan gje dei nødvendige direktiva for å løyse saka. Gjeld det tvist om statlege tiltak, skal saka takast opp etter § 18.

Paragraf 29 gjer det enklare å innpasse den offentlege sektorplanlegginga, som òg skjer i medhald av anna regelverk, i plansystemet etter plan- og bygningslova.

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

4.5. Private reguleringsforslag

§ 30. Private forslag om regulering

“Grunneiere, rettighetshavere eller andre interesserte som ønsker å la utarbeide reguleringsplan bør før planleggingen settes i gang forelegge reguleringsspørsmålet for det faste utvalget for plansaker. Det faste utvalget for plansaker kan gi råd om planen bør utarbeides og kan bistå i planarbeidet.

Når det kommer inn private reguleringsforslag, skal det faste utvalget for plansaker selv snarest mulig behandle forslaget. Finner ikke det faste utvalget for plansaker selv grunn til å fremme reguleringsforslag for området, skal forslagsstilleren underrettes ved brev. Omfatter forslaget uregulert område eller innebærer det en vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan, kan forslagsstilleren kreve at reguleringsspørsmålet skal forelegges kommunestyret.

For private reguleringsforslag gjelder bestemmelsen i § 27-1 nr. 1 annet ledd tilsvarende. Plikten til kunngjøring og underretning etter § 27-1 nr. 1 annet ledd påhviler den som lar utarbeide reguleringsplanen.”



Føresegna gjev grunneigarar, rettshavarar og andre interesserte fritt høve til å leggje fram private forslag til reguleringsplan. I første ledd er det likevel slått fast at dei som ønskjer å utarbeide reguleringsplan, bør leggje reguleringsspørsmålet fram for det faste utvalet for plansaker før dei set i gang planlegginga. Då kan utvalet gje råd om kor vidt plan bør utarbeidast og eventuelt hjelpe til i planarbeidet.

Etter andre ledd har det faste utvalet for plansaker plikt til å handsame private reguleringsforslag. Dersom utvalet ikkje går med på forslaget, kan den som set det fram, krevje å få lagt reguleringsspørsmålet fram for kommunestyret. Vilkåret er at forslaget gjeld ei vesentleg endring av gjeldande reguleringsplan eller omfattar uregulert område. Den som har sett fram forslaget, skal ha brev om at han kan krevje reguleringsforslaget sitt lagt fram for kommunestyret. Reelle omsyn, systemet i lova og omsynet til god forvaltningssikk tilseier at den private forslagsstillaren òg må kunne krevje at framlegget hans blir lagt ved eller omtala tilstrekkeleg når utvalet fremjar eige forslag til kommunestyret. Planutvalet kan med andre ord ikkje stoppe det private forslaget. Dersom forslaget berre gjeld ei mindre vesentleg endring av ein endeleg reguleringsplan, gjeld ikkje retten til å krevje saka lagt fram for kommunestyret. Dette er spørsmål som det faste utvalet for plansaker kan avgjere etter § 28-1 nr. 2, og som kan klagast inn etter § 15.

Etter tredje ledd har private same plikt som kommunen til å varsle om at reguleringsarbeid er sett i gang, jf. § 27-1 nr.1 andre ledd. Dei private må bere kostnadene med denne kunngjeringa.

Omsynet til open saksførehaving og medverknad tilseier at kunngjering og varsling i samsvar med § 27-1 nr. 1 andre ledd skal skje uavhengig av om det er teke førehandskontakt med det faste utvalet for plansaker. Slik førehandskontakt bør vere det normale, m.a. for å få den hjelpa ein treng med kunngjering og varsling. Dersom det kjem inn planforslag utan at det har vorte kunngjort og varsla, må ein gjere dette før ein går vidare med handsaming av saka.

Det er likevel det faste utvalet for plansaker som har plikt til å kunngjere private framlegg til regu-

leringsplanen etter at framlegget er tilrådd (førstegongshandsaming).

Dersom private fremjar planforslag som alternativ til plan som er under handsaming, kan ein handsame desse enten som sjølvstendige planalternativ eller som merknader til det forslaget som det faste utvalet for plansaker legg fram.



Rettsverknader og planen som rettsleg dokument

§ 31. Virkninger av reguleringsplan

“1. Endelig reguleringsplan er straks bindende for alle tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 innenfor planens område. Det samme gjelder fradeling til slike formål. Grunnen kan heller ikke på annen måte tas i bruk eller fradeles til formål som vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen.

Kommunestyrets vedtak etter § 27-2 nr. 1 er straks bindende hvis det er gyldig uten departementets stadfesting etter § 27-2 nr. 2. Det faste utvalget for plansaker vedtak etter § 28-1 nr. 2 og 3 er straks bindende.

2. Kommunestyrets adgang til å foreta ekspropriasjon i medhold av reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter § 35 nr. 1 og 2 bortfaller dersom ikke kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er

kunngjort etter § 27-2 nr. 3.

For områder regulert til fornyelse (§ 25 nr. 8) bortfaller ekspropriasjonsretten og rådighetsinnskrenkningene etter nr. 4 for de eiendommer som kommunestyret, eller eksproprianten etter § 35 nr. 6, ikke har begjært skjønn for innen 5 år:

3. Når offentlig veg blir nedlagt i henhold til reguleringsplan for områder hvor det er eller skal bli tettbebyggelse, gjelder ikke § 8 i vegloven av 21 juni 1963.

4. Fra den tid vedtak om regulering til fornyelsesområde (§ 25 nr. 8) er gjort kjent i samsvar med § 27-2 nr. 3 kan grunneier (rettighetshaver) innenfor området ikke gjøre rett gjeldende i henhold til planen. Fra samme tid skal reglene om innskrenkninger i rådighetsretten etter § 28 i lov 23. oktober 1959 om oreigning av fast eiendom gjelde tilsvarende for grunneiere (rettighetshavere) innenfor fornyelsesområdet.”



Når ein reguleringsplan er endeleg vedteken, er han bindande for arealbruk, frådelling, byggje- og anleggsverksemd innanfor planområdet.

Rettsverknaden av ein plan vil følgje av den arealbruk og dei vedtekter som vert fastsette for vedkommande område. Med det store spelerommet ein har når det gjeld detaljeringsgraden i planen, vil det òg skilje seg mykje frå plan til plan kva restriksjonar som vert lagde på areala.

Rettsverknadene gjeld først og fremst oppføring av bygningar og plassering av anlegg. Paragraf 31 nr. 1 krev at arealutnyttinga som er fastsett på reguleringsplankartet og føresegnene som er knytte til planen etter §§ 25 og 26, skal utgjere forbod mot å setje i gang slike byggje- og anleggstilltak som blir omfatta av §§ 81, 86a, 86b og 93 i lova.

Paragraf 84 om varige konstruksjonar, anlegg og vesentlege terrenginngrep er ikkje lenger med i opprekninga av paragrafar i § 31 nr. 1. Etter lovendringa av 1995 går desse tiltaka inn under § 93 direkte, (jf. bokstavane a), i) og j)), og kjem dermed inn under tilvisinga til denne paragrafen.

Paragraf 85 om mellombels eller transportable bygningar, konstruksjonar eller anlegg, campingvogner, medrekna telt og liknande, går etter lovendringa inn under § 93 første ledd bokstav a), og kjem dermed i utgangspunktet inn under rettsverknadsregelen. Etter lova og § 23 i forskrifta gjeld meldeplikta for dei mellombels tiltaka, mens dei transportable anlegga kan stå i tre månader utan melding.

I område som kjem inn under reguleringsplan, er rettssituasjonen slik at tiltak etter § 93, meldepliktige tiltak etter §§ 81, 86a, 86b og mellombels og transportable bygningar, konstruksjonar og anlegg ikkje kan plasserast i strid med plan og føresegner. Føresegna i forskrifta av 1997 §§ 5, 6 og 7 om unnatak frå sakshandsamingskrava m.m. får ikkje følgjer for rettsverknaden.

I visse tilfelle, t.d. når det gjeld sektortiltak som går inn under forskrifta § 6 og mindre tiltak som går inn under forskrifta § 7 som inneber unnatak frå ei rekkje av byggjeføresegnene i bygningslova og frå sakshandsamingskrav m.m. (jf. ovanfor

under 2.4.), kan det verte vanskeleg å kontrollere om tiltaket er i samsvar med reguleringsplan. Gjennom reguleringsføresegner vil kommunane kunne sikre seg ein viss kontroll; dette kan t.d. vere viktig i planar for bevaring av eit område av antikvarisk eller annan kulturell verdi. Vidare kan det vere aktuelt i planar med omfattande sektortiltak å gje reguleringsføresegner med krav tilsvarende dei materielle føresegnene som det er gjort unnatak frå i forskrifta § 6, t.d. når det gjeld miljøtilhøve, plassering av tiltak m.m.

Etter § 31 nr. 1 andre punktum kan det heller ikkje setjast i verk andre tiltak som kan gjere det vanskeleg å gjennomføre planen eller siktemålet med planen. Eit viktig, men vanskeleg spørsmål er difor kva for andre fysiske tiltak enn bygningar og anlegg (som er avhengige av søknad eller melding) som går inn under denne delen av føresegna.

Landbrukstilltak, som t.d. skog- og landbruksvegar, grøfting, bakkeplanering og masseuttak også til husbehov m.m. i område som er regulerte til friluftsområde eller naturområde, kan vere i strid med planen. Også drenering og nydyrking av urørt areal, treslagskifte og bygging av skogsbilveggar kan tenkjast å gjere det vanskeleg å gjennomføre planen dersom området er regulert til anna enn landbruk.

Når det i føresegner er sett vilkår for gjennomføringa av planen, t.d. om gjennomføring av båtande tiltak, opparbeiding av fastsette tekniske anlegg, særskilde grenser for bruken og særskilde krav til bygningar m.m., kan ein byggherre ikkje innrette seg etter planen utan samstundes å fylle dei vilkåra som er fastsette.

Rettsverknadene av regulering i sjø / vassdrag er tilsvarende som på land, dvs. at byggje- og anleggstilltak som ikkje er i samsvar med planen, er ulovlege. Dersom sjøområde eller vassdrag vert disponerte til naturvernforemål eller anna form for "bandlegging", vil tilgang for allmenta òg kunne vere i strid med planen. I slike høve er det viktig at reguleringsføresegnene er presist utforma.

Reguleringsplan fastset ikkje eigarform. Plan vil difor normalt ikkje vere til hinder for at eigedom blir seksjonert.



På bakgrunn av dei endringane som no er vedteke i § 93, vil også gjenopptaking og vesentleg utviding av igangverande verksemd bli fanga opp som søknadspliktige tiltak, slik at rettsverknadene av planen òg vil gjelde for dette.

Rettsverknadene av planen gjeld berre innanfor områdegrensa som er vist på plankartet. Rettsverknaden kan såleis femne om grunnen, undergrunnen, sjøområde og vassdrag, slik at han kan omfatte både vassflata, vatnet og botnen, alt etter korleis planen er utforma. I ei viss mon vil rettsverknadene òg gjelde luftrommet over bakken og sjøen m.m.

Rettsverknadene som følgjer av reguleringsplan, gjeld både kommunen sjølv, private og statlege styresmakter og andre. Verknadene av planen er altså partsuavhengige.

For kommunen vil planen likevel normalt også vere retningsgjevande for eiga planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen.

Planen får rettsverknad frå det tidspunkt han vert vedteken av kommunestyret, eller stadfest av departementet dersom det er reist motsegn. Dersom det er reist motsegn mot planen, og motsegna blir trekt tilbake etter at kommunestyret har fatta vedtak, men før saka er send til handsaming i departementet som stadfestingssak, vil rettsverknadene av kommunestyrevedtaket gjelde frå det tidspunkt motsegna vert trekt tilbake. Plan som det er reist motsegn mot og som departementet vedtek, får verknad frå tidspunktet då departementet tek si avgjerd.

Forboda som vert fastsette er strafflagde, og ulovleg bruk og ulovlege tiltak i strid med planen kan krevjast retta eller stansa etter sanksjonsføresegnene i plan- og bygningslova. Rettsverknadene etter § 31 gjeld både vedtak om reguleringsplan som nemnt i §§ 18, 22, 24, reguleringsendring etter § 28-1 nr. 2 og utbyggingsplan etter § 28-2.

Vidare gjev planen grunnlag for oreigning, opparbeidingskrav og refusjonsutrekning. Som oreigningsgrunnlag blir planen forelda 10 år etter at han er vedteken, men arealbruksverknadene av planen står ved lag til han vert endra, oppheva eller sett til sides av nyare plan. Dersom kommu-

nen skal skaffe seg ny oreigningsrett for same plan, må planområdet gjennomgå ny planprosess.

I samband med regulering til byfornyng inneber planen ytterlegare restriksjonar, slik at grunneigar ikkje sjølv kan gjennomføre planen. Han kan heller ikkje disponere eigedomens rettsleg på ein måte som vil gjere fornyinga vanskelegare eller dyrare.

Reguleringsplan gjev ikkje private nokon ukrenkeleg og vederlagssikra rett. Dette inneber at kommunen alltid kan endre ein vedteken reguleringsplan utan at det i seg sjølv gjev grunnlag for erstatning. Tilsvarande vil ikkje avgrensinga i retten etter § 35 i forvaltningslova til å gjere om forvaltingsvedtak som er til gunst for ein part, gjelde for reguleringsvedtak.

Ei viktig side ved planvedtaka er at kommunen følgjer dei opp og handhevar dei gjennom handsaminga av byggjesaker som seinare kjem opp i dei regulerte områda, jf. § 95 nr. 2 i plan- og bygningslova.



5.1. Erstatning / innløyising

§ 32. Erstatning for tap ved reguleringsplan og bebyggelsesplan

“1. Medfører en reguleringsplan eller bebyggelsesplan ved bestemmelser om byggegrense innenfor veglinjen eller av andre særlige grunner at en eiendom blir ødelagt som byggetomt, og den heller ikke kan nyttes på annen regningssvarende måte, skal kommunen betale erstatning etter skjønn med mindre den erverver eiendommen i medhold av § 43. Det samme gjelder hvis reguleringsplan medfører at eiendom som bare kan nyttes til landbruksformål ikke lenger kan drives regningssvarende. Ved regulering av naturvernområder etter loven her skal kommunen betale erstatning etter skjønn i samsvar med lov 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern §§ 20, 20 b og 20 c.

Krav om erstatning må være satt frem senest 3 år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 27-2 nr. 3, eller vedtak etter § 28-1 nr. 2 er gjort kjent eller bebyggelsesplan er kunngjort etter § 28-2 femte ledd.

Er grunnen bebygd, har eieren (festeren) det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest 3 år etter dette tidspunkt.

Erstatning for tap ved reguleringsplan som blir utarbeidet og vedtatt av departementet eller av kommunen i medhold av § 18, skal når ikke annet er bestemt betales av staten.

2. Når en eiendom bebygges i henhold til reguleringsplan eller bebyggelsesplan som gir den en vesentlig bedre utnytting enn andre eiendommer i området, og verdien av disse som følge av dette er blitt betydelig forringet, kan deres eiere (fester) ved skjønn tilkjennes erstatning hos eieren av den førstnevnte eiendom. Erstatningsbeløpet kan ikke settes høyere enn den verdiøkning som den bedre utnytting medfører for vedkommende eiendom, etter fradrag for de refusjonsbeløp som eieren (festeren) i tilfelle er blitt tilpliktet å betale i medhold av bestemmelsene i lovens kap. IX som følge av eiendommens utnytting.

Krav om erstatning må være satt frem senest 3 måneder etter at byggetillatelse er gitt. Eier (fester) av eiendom som gis bedre utnytting, kan kreve forhåndsskjønn til avgjørelse av erstatningsspørsmålet når endelig reguleringsplan eller bebyggelsesplan foreligger. Erstatningsbeløpet forfaller til betaling når byggearbeider er satt i gang, men tidligst 3 måneder etter at beløpet er endelig fastsatt.”

Det alminnelige utgangspunktet er at grunneigarar og rettshavarar ikkje har krav på kompensasjon for restriksjonar som reguleringsplanar og utbyggingsplanar fører med seg. Kommunen kan òg som brei hovudregel endre arealdisponeringa i eit område, t.d. frå byggeområde til landbruksområde, utan vederlag for reguleringa. Spørsmålet om erstatning vil normalt først komme opp dersom kommunen må få hand om ny grunn for å gjennomføre ein plan. Det vert normalt ikkje ytt vederlag for den vinninga nokon går glipp av ved ikkje å kunne disponere etter tidlegare plan.

Likevel kan det i særskilde høve vere aktuelt at ein ny plan medfører råderettsband som gjev rett på erstatning, jf. § 32 i plan- og bygningslova. Vilkåra etter lova er følgjande:

- Det skal ikkje vere bygd på eigedomen.
- Regulerings-/utbyggingsplanen medfører at eigedomen blir øydelagd som byggjetomt som følgje av byggegrenser langs veg eller av andre særlege grunnar. Det må heller ikkje vere mogeleg å nytte eigedomen på annan rekningsvarende måte. For eigedomar som berre kan nyttast til landbruk, må reguleringsplanen gjere at eigedomen ikkje lenger kan drivast rekningsvarende.
- Krav om erstatning må vere sett fram seinast 3 år etter at reguleringsplanen / utbyggingsplanen er kunngjort eller reguleringsendring gjort kjend. Dersom bygningane blir fjerna etter slik offentleggjering, skal fristen på 3 år reknast frå den tid bygningane vart fjerna.



- Når ein regulerer eigedomar til naturvern føremål etter § 25 nr. 6, skal erstatningsvurderinga vere forankra i §§ 20, 20 b) og 20 c) i naturvernlova. Dette inneber at dersom reguleringa medfører råderettsband som svarar til vern til naturminne eller naturreservat, skal grunneigar ha vederlag for det økonomiske tapet reguleringsinngrepet er årsak til. For dei andre verneformene, t.d. landskapsvern, vil hovudregelen om erstatningsfritak gjelde med mindre reguleringsinngrepet er så stort at det blir aktuelt med erstatning etter alminnelege rettsgrunnsetningar, jf. Grl. § 105, jf. § 97. Paragraf 32 er forstått slik at han i høve til § 105 i Grunnlova inneheld dei unnataka som gjev grunnlag for erstatning i samband med reguleringsvedtak etter plan- og bygningslova.

Kommunen vil normalt velje å få hand om eigedom ved oreigning etter § 43 i plan- og bygningslova dersom det ser ut til at eit erstatningskrav vil kunne føre fram.

Etter § 42 første ledd i plan- og bygningslova kan ein grunneigar eller festar krevje at det straks vert gjennomført oreigning dersom det ligg føre regulerings- eller utbyggingsplan som inneber at det kan oreignast etter § 35 nr. 1 eller § 35 nr. 6 i lova i den grad det gjeld grunn som er avsett til føremål nemnde i § 25 nr. 3, 4, 7 og 8, offentlege trafikkområde, friområde, fellesområde og fornyingsområde. Vilkåra for å krevje innløyasing etter § 42 fell langt på veg saman med vilkåra for vederlag etter § 32. Innløyasingreglane er eit unnatak frå regelen om at det er kommunen som set tidspunktet for oreigning, og dei gjer det såleis mogeleg for grunneigaren å framskande den offentlege overtakinga av ein eigedom.

Ny plan eller endring av eksisterande plan kan hindre gjennomføring av eit planlagt byggjetiltak i samsvar med tidlegare gjeldande plan. Dette kan føre til erstatning for spilte prosjekteringskostnader i samband med utarbeiding av byggjeteikningar. Her har utbyggjar i god tru utarbeidd desse i tillit til gjeldande plan utan å ha vore orientert om eller hatt kjennskap til det nye planarbeidet.

Rettspraksis går elles ut på at ein ikkje gjev erstatning til å dekkje slike faktiske kostnader med

planlegging av tiltak. Difor er det berre utgifter som knyter seg til utarbeiding av søknad om bygge-løyve som kan falle inn under denne erstatningsordninga.

5.2. Oreigning

Etter § 35 i plan- og bygningslova gjev reguleringsplan og utbyggingsplan heimel til å oreigne for å gjennomføre alle dei føremåla som kan leggjast ut i slik plan, men med unnatak for område som er lagde ut til landbruksføremål etter § 25 nr. 2. Både staten og kommunen kan oreigne utan at det trengst særskilt samtykke til å gjennomføre oreigningsskjønet. Fylkeskommunen har òg oreigningsrett til visse føremål.

Når det gjeld oreigning til fornying etter § 25 nr. 8, kan kommunen overlate til tredjepart å gjennomføre eventuell oreigning. Ut over dette kan grunneigar eller festar med samtykke frå kommunestyret få samtykke etter § 38 i plan- og bygningslova til oreigning av tiltak som krevst opparbeidde etter §§ 67 og 67 a) som vilkår for å dele eller byggje ut ein eigedom. Dette gjeld tilkomst, avløpsanlegg og fellesareal og parkbelte i industriområde.

Elles gjev § 36 i plan- og bygningslova rett til å oreigne byggjegrund til nytt tettbygd område m.m., og etter § 38 kan kommunen eller private oreigne med sikte på høvesvis tomtearrondering og nødvendig flytting av eigedomsgrensar for at grensene mellom byggjetomter skal liggje høveleg til.

Oreigning inneber tvangsoverdraging av eigedom eller rettar mot vederlag som skjønnsretten fastset etter reglane i vederlagslova.



5.3. Opparbeidingskrav

Når det gjeld søknad om deling av eigedom etter § 63 nr. 3 i plan- og bygningslova eller om byggjeløyve etter § 93, følgjer det av lova at kommunen skal eller kan krevje tilknytning til tekniske anlegg eller opparbeiding av veg, vatn og avløp m.m. etter reglane i §§ 65-67 a). Opparbeidingsplikta gjeld i utgangspunktet òg tiltak etter §§ 81, 82 og 87 nr. 2 (§ 87 nr. 2 berre når det vert etablert nye bueiningar).

Paragraf 67 gjeld plikt til å opparbeide slike anlegg i strok som kjem inn under reguleringsplan og / eller utbyggingsplan for å sikre at tekniske anlegg vert førte vidare etter kvart som eit strok vert bygd ut.

Det kan krevjast opparbeiding i strok som er lagde ut til utbygging eller råstoffutvinning etter § 20-4 første ledd nr. 1 eller 3 i plan- og bygningslova når ein slik plan legg fast kvar vegar og leidningar skal plasserast.

Veg skal opparbeidast frå enden av ein eksisterande veg til og langs den tomta (på den sida der tomta har tilkomst/avkøyrslé) som skal fradelast eller byggjast ut. Vegen kan krevjast opparbeidd i regulert vegbreidd inntil 10 meter i tillegg til nødvendige sideareal for skjeringar og fyllingar.

Opparbeidingsplikta er som hovudregel avgrensa til 6 meter effektiv vegbreidd, som omfattar køyrebane og fortau. For visse slag utbygging (forretning, kontor, industri og bustadblokker) kan ein utvide opparbeidingsplikta til 20 meter. Krav om opparbeiding av felles avkøyrslé er forankra i § 67 a).

Også leidningar må leggjast frå næraste hovudleidning for vatn eller avløp fram til og langs eller over tomta.

Kommunen har rett og plikt til å ta over anlegget og vedlikehaldsplikta når anlegget er gjennomført etter dei krav kommunen har fastsett.

5.4. Refusjon

Ut over dette har plan- og bygningslova reglar i kap. IX om at den som må opparbeide nødvendige fellesanlegg for veg, vatn og avløp, eller fellesareal for fleire eigedomar, kan krevje økonomisk refusjon hos andre som òg får nytte av tiltaka som vert opparbeidd. Føremålet med refusjonsreglane er å dele utgiftene til opparbeiding av nødvendige tekniske fellesanlegg og fellesareal, jf. m.a. reglane i kap. XII i plan- og bygningslova om tekniske krav som vert stilte til byggjetomta for at ho skal kunne byggjast ut. Eitt av grunnkrava for å kunne krevje refusjon er at det aktuelle stroket er regulert eller planvurdert, jf. omtale ovanfor av kva tiltak som kan krevjast opparbeidd, og kravet om plangrunnlag og planvurdering. Refusjon kan krevjast både av offentleg styresmakt og av private.



5.5. Dispensasjon

§ 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. 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.”

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

I ein godkjend plan ligg at arealbruken er vurdert gjennom ein omfattande vedtaksprosess, der dei ulike interessene har hatt høve til å ta del. Det skal difor ikkje vere enkelt å fråvike reguleringsplan gjennom dispensasjon. Ein dispensasjon frå godkjend plan inneber at det er godkjent eit avvik frå planen utan at sjølve planen dermed er endra. Dispensasjon vil dermed vere mest aktuelt for mellombels og tidsavgrensa unnatak, men kan òg gjevast ved varige unnatak der ein likevel ikkje ser det som ønskjeleg å endre sjølve planen.

Vesentlege planføresetnader må ikkje fråvikast ved bruk av dispensasjon. I slike høve bør det heller reist framlegg om endra plan.

Vurdering av særlege grunnar

Uttrykket "særlege grunnar" må tolkast på bakgrunn av dei offentlege omsyna som skal vareta-

kast gjennom planlegginga. Dersom tiltaket strir direkte mot desse omsyna, ligg ikkje særlege grunnar føre, og det er ikkje høve til å gje dispensasjon.

Er det derimot ei overvekt av omsyn som talar for dispensasjon, vil lovkravet om særlege grunnar vere oppfylt, og det faste utvalet for plansaker må då ut frå skjøn vurdere om det bør gje dispensasjon. Om "særlege grunnar" sjå elles "Planavdelingen informerer" nr. 2/95.

Vedtak om dispensasjon skal grunnjevast. Det faste utvalet for plansaker må i kvart tilfelle gjere ei konkret og reell vurdering av alle relevante omstende. I vurderinga er det viktig å leggje vekt på kva det aktuelle området er lagt ut til i planen og kva grunnar som er gjevne for dette. Ein bør t.d. vere svært varsam med å dispensere i område som har fått særleg vern. Det same gjeld område som er disponerte til særskilde føremål, der ein har teke omsyn til interessene til andre styresmakter eller på anna vis sikra dei for ein særskild bruk.

Som nemnt ovanfor i kapittel 3 kan kommunestyret for kvar einskild plan gjere greie for kva



omsyn som vert varetekne i planen. Dette vil verke inn på vurderinga av om det ligg føre "særlege grunnar" for å dispensere. Men ein må alltid vurdere dei særlege grunnane konkret, og ein kan ikkje trekkje opp allmenne retningsliner for når vilkåra i lova er oppfylte eller ikkje. Når det gjeld saker der kravet om særlege grunnar er oppfylt, kan kommunane på den andre sida gå lengre i å trekkje opp eigne retningsliner ut frå lokalpolitiske føresetnader for skjønsvurderinga av om ein skal / bør gje dispensasjon, jf. omgrepet "kan" som vert brukt i lova.

Sakshandsaming

Spørsmålet om dispensasjon skal gjerast kjent for naboar før det faste utvalet handsamar dispensasjonssaka.

Fylkeskommunen og sektoretatar som saka vedkjem direkte, skal ha høve til å uttale seg.

Kommunen må vurdere kven som er impliserte partar og aktuelle høyringsinstansar. Ein gjennomgang av aktuelle innspel til planen handaminga av planen kan gje haldepunkt for å vurdere kva for interesser planen får følgjer for. Det kan t.d. vere fagstyresmakter som har stilt krav til sakshandsaminga ved sluttbehandlinga av arealdelen. Desse vil vere naturlege høyringspartar saman med andre aktuelle interessentar i området.

Sektorstyresmaktene, fylkeskommunane og kommunane bør søkje å finne praktiske og føreseilege rutinar for når slike saker skal leggjast fram for sektorstyresmaktene og fylkeskommunane.

Dersom statlege eller fylkeskommunale etatar går imot dispensasjon, bør det faste utvalet for plansaker ikkje gje dispensasjon. Ein kan då gå ut frå at særlege grunnar ikkje ligg føre. Sjå elles rundskriv T-5/84 om tilhøvet mellom dispensasjon og mindre vesentleg endring av reguleringsplan.

Klagerett for statleg fagorgan og fylkeskommune

Den kommunale bygningsetaten er ikkje fråteken vedtaksfullmakt ved at eit statleg eller fylkeskom-

munalt styringsorgan går imot at det vert dispensert (slik det er ved motsegn mot planforslag). Kommunale organ kan difor gjere vedtak i strid med interessene til statlege fagorgan eller fylkeskommunen der desse er sikra i bindande arealplanar.

Lova har likevel ein utvida klagerett for offentlege organ. Plan- og bygningslova § 15 "Forholdet til forvaltningsloven og klage" gjev statlege etatar og fylkeskommunen rett til å klage på vedtak om dispensasjon. Spørsmålet om eit dispensasjonsvedtak er gyldig og haldbart når det er i strid med interessene til sektororgana eller fylkeskommunen, vil då kunne etter- og overprøvast av Miljøverndepartementet (fylkesmannen).

Når statlege sektororgan eller fylkeskommunen har uttala seg og kome med merknader, har dei òg krav på å bli underretta om vedtaket, slik at dei kan nytte klageretten.

Endring av dispensasjonskompetanse

Lovreglane om dispensasjon og dispensasjonsrett kan ikkje opphevast i planvedtak.

Det kan likevel fastsetjast at fullmakta til å dispensere frå planen blir lagd til eit anna organ enn det faste utvalet for plansaker. Dette kan kommunestyret gjere i planvedtak, eller Miljøverndepartementet kan gjere det i samband med stadfesting av plan som det er reist motsegn mot. Dispensasjonskompetansen kan t.d. leggjast til formannskapet, kommuneplanutvalet eller kommunestyret sjølv dersom kommunestyret finn at lokale omsyn talar for at eit høgare kommunalt styringsorgan skal vurdere og avgjere dispensasjonar.

Miljøverndepartementet har i eitt høve avgjort at fullmakta til å vedta dispensasjonssaker mellom blei lagd til fylkesmannen i påvente av at grensa mellom byggeområde og landbruksområde vart endeleg avklara.



5.6. Plan- og bygningslova og tilhøve til sektorlovene

Planlegging og forvaltning av arealbruk og andre naturressursar skal som eit hovudprinsipp skje etter reglane i plan- og bygningslova. Det går klart fram av § 2 Formål, som seier at denne lova skal ha både formell og reell overordna og samordnande funksjon i slike saker. Jf. òg Stortinget sin føresetnad om forenkling av regelverk om arealdisponering i anna lovverk og samordning med plan- og bygningslova i Innst. O. nr. 30 for 1988-89. I størst mogleg grad skal avgjerder om arealdisponering og om bruk og vern av naturressursar takast av lokalt, sektornøytralt og folkevalt organ.

På den andre sida er det ei rekkje sektorlover som har reglar om korleis areal og naturressursar skal disponerast innanfor sine ulike saksområde. Desse lovene blir for det meste handheva av fagetatar på ulike nivå i forvaltninga. Reglane i sektorlovene om handsaming av slike saker skil seg frå reglane om planlegging og handsaming av einskildsaker i plan- og bygningslova, og samordninga med reglane i plan- og bygningslova varierer.

Ut frå skilnadene i oppbygging, sakleg verkeområde og føremål vil det ikkje sjeldan oppstå konflikstar i sakshandsaminga og mellom vedtak i medhald av sektorlov og plan etter plan- og bygningslova.

Det er difor ei sær viktig oppgåve å få dei ulike føresegnene om arealdisponering betre samordna. Dei ulike sektorlovene det er tale om (sjå lista nedanfor), utgjer samla eit ganske ueinsarta lovverk. Ein må difor søkje smidige løysingar etter konkrete vurderingar i høve til kvar einskild lov.

Dette kan m.a. skje ved å bruke "samtykkemodellen". Etter denne står reglane for sakshandsaming etter sektorlova ved lag, men det vert innført krav om at planetaten må samtykkje i at saker vert ferdighandsama etter sektorlova dersom dei er i strid med plan etter plan- og bygningslova.

I saker der sektorlov og plan- og bygningslov krev særskild handsaming, må siktemålet vere å få parallellitet i handsaminga, slik at ein slepp sepa-

rate og etterfølgjande førehavingar. Dette siste vil gjere planprosessen både seinare og meir uklar.

Det er òg viktig at sektorlov og plan- og bygningslov blir handsama på ein slik måte at rettsverknadene av vedtak og plan samsvarer.

For saker som fører til reine arealdisponeringsvedtak, vil løysinga kunne vere at ein held fast ved dei materielle reglane i sektorlova, medan sakshandsaminga skal gå føre seg i samsvar med reglane i plan- og bygningslova.

Det følgjer av føremålsparagrafen i plan- og bygningslova og §§ 1, 20-6, 31 m.fl. at rettsverknadene av planar også gjeld fullt ut for tiltak og arealbruk som kjem inn under sektorlov, dvs. at plan- og bygningslova og sektorlov gjeld side om side.

Aktuelle lover som vedrører arealdisponering, er m.a. følgjande:

Lov av 14. desember 1917, vassdragsreguleringslova

Lov av 7. mars 1940 nr. 3, vassdragslova

Lov av 21. juni 1963 nr. 23, veglova

Paragraf 12 i lova slår fast at planlegginga etter veglova skal skje etter reglane i plan- og bygningslova om arealplanlegging. Vegplan kan ikkje vere i strid med bindande arealdel av kommuneplan, reguleringsplan eller utbyggingsplan.

Lov om skogbruk og skogvern av 21. mai 1965 (skogbrukslova)

Paragraf 3 første og andre ledd i skogbrukslova svarer etter endringar ved "samordningslova" av 1989 fullt ut til jordlova § 2 første og andre ledd. Det vil seie at § 50 i skogbrukslova, som krev løyve frå skogoppsynet for å leggje om skogmark, vik for planar etter plan- og bygningslova.

Lov av 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern

Etter § 18 skal vernevedtak følgje tilnærma same saksgang som statleg reguleringsplan etter § 18 i plan- og bygningslova.



Lov av 31. mai 1974 nr. 19 om konsesjon og om forkjøpsrett for det offentlige ved erverv av fast eiendom (konsesjonslova)

Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner

Det er Riksantikvaren som treffer fredingsvedtak etter §§ 5, 15 og 21. Fredingssaker skal elles handsamast etter same saksgang som statleg reguleringsplan etter § 18 i plan- og bygningslova.

Lov av 9. juni 1978 nr. 49 om reindrift

Lov av 23. juni 1978 nr. 70 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingslova)

Lov av 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a.

Etter § 41 skal jordskifteretten ta omsyn til planar etter plan- og bygningslova.

Lov av 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensning og om avfall

Om moglege skal ein søkje å løyse forureinings-spørsmål for større område under eitt og på grunnlag av oversiktsplanar og reguleringsplanar. Dersom verksemda vil vere i strid med endelege planar etter plan- og bygningslova, skal forureiningsstyresmakta berre gje løyve etter forureiningslova med samtykke frå planstyresmaktene (samtykkemodellen).

Lov av 29. mai 1981 nr. 38 om viltet

Paragraf 7 i viltlova stiller eit allment krav om at omsynet til viltinteressene skal innpassast i oversiktsplanlegginga etter plan- og bygningslova.

Lov av 19. november 1982 nr. 68 om planlegging av helse- og sosialtjenesten i kommunene

Etter § 6 i denne lova skal kommunen samordne planane for sosialtenesta og helsetenesta med kommuneplanen.

Lov av 4. mars 1983 nr. 77 om eierseksjoner

Ein kan ikkje seksjonere eigedom som kjem inn under vedtak om utgreiingsprogram eller regulering til fornyingsområde etter plan- og bygningslova.

Lov av 8. juni 1984 nr. 51 om havner og farvann m.v.

Etter § 27 kjem hamneplanlegging inn som ein del av kommune- og fylkesplanlegginga etter plan- og bygningslova.

Lov av 14. juni 1985 nr. 68 om oppdrett av fisk, skalldyr m.v.

Lov av 29. juni 1990 nr. 50 om produksjon, omforming, overføring, omsetning og fordeling av energi m.m. (energilova)

Denne lova har ikkje nokon samordningsregel med plan- og bygningslova

Lov av 11. juni 1993 nr. 101 om luftfart

Lov av 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova)

Etter § 2 i den nye jordlova gjeld ikkje reglane i § 9 om arealdisponering og § 12 om forbodet mot deling eller omdisponering av eigedom som vert nytta eller kan bli nytta til jordbruk eller skogbruk i område som:

- i reguleringsplan eller utbyggingsplan er lagde ut til andre føremål enn landbruk og fareområde.
- i bindande arealdel av kommuneplan er lagde ut til byggeområde, område for råstoffutvinning eller landbruks-, natur- og friluftsområde, der grøntutnyttinga er i samsvar med reglar om spreidd utbygging, som krev at utbyggingsplan ligg føre før ein kan bygge ut.



6

Saksframstilling og saksmateriale

6.1. Juridisk bindande planmateriale

Vedteken regulerings- eller utbyggingsplan omfattar vanlegvis godkjent/stadfest plankart og eit sett tilhøyrande føresegner. Desse utgjer det juridiske dokumentet som får rettsverknader etter plan- og bygningslova § 31. Det juridiske dokumentet kan framstillast tredimensjonalt. For å få planen eintydig kan det vere nødvendig å målsetje delar av han.

6.2. Redigering av reguleringsføresegner

For å gjere føresegnene oversiktlege og for å gjere eit grunnlag for einsarta oppbygging av føresegnene frå regulerings sak til regulerings sak, bør dei redigerast slik:

- Overskrift med kommunenamn
 - Namn eller anna kjennemerke på reguleringsområdet, eventuelt gnr./bnr.
 - Dato på plankartet: siste revisjonsdato og dato for vedtak i kommunestyret
- Fellesføresegner
- Føresegner for dei ein skilde byggjeområde
- Føresegner for andre reguleringsføremål
- Andre aktuelle føresegner
- Både føresegner for dei ein skilde reguleringsføremål og fellesføresegnene bør følgje tematiseringa i plan- og bygningslova § 26, jf. omtalen ovanfor i kapittel 3 og dei ein skilde reguleringsplandøma.

6.3. Planframstilling og anna saksmateriale

Planen bør vere enkelt framstilt og må vere nøyaktig, slik at forståinga blir eintydig, både p.g.a. rettsverknadene av planen og av omsyn til den ein skilde og fordi planen skal vere eit grunnlag for utbygging og gjennomføring. Forståelege planar er òg nødvendige for å oppfylle føresetnaden i plan- og bygningslova om medverknad frå alle partar som planen får følgjer for.

Planomtale, illustrasjonar og modellar er viktig forklarande tilleggsmateriale til planen. Omtalen bør m.a. innehalde bakgrunnen for planutforminga, viktige føresetnader, tilhøvet til kommunenplanen og ikkje minst målsetjing med planen.

Illustrasjonar (eksempel på konkrete løysingar) og skisser, t.d. snitt og perspektiv og/eller modellar, er med på å klargjere kva planen inneber for utbygging i planområdet. Illustrasjonsplanar er ikkje rettsleg bindande.



6.4. Tilhøvet til andre planar

6.4.1. Tilhøvet til andre reguleringsplanar

Tilhøvet til andre gjeldande reguleringsplanar som rører ved området, må gå fram av saksmaterialet. Ved reguleringsendringar på mindre areal må verknader av endringa gå fram av planmaterialet.

6.4.2. Tilhøvet til kommuneplanen

Høyringsinstansane må i si sakshandsaming kunne vurdere planområdet i høve til område omkring. Planområdet må difor visast på eit oversiktskart, som bør vere eit eksemplar av arealdelen til kommuneplanen (medrekna eventuell kommunedelplan eller "tematisk kommunedelplan").

6.4.3. Andre overordna planar og opplysningar

Planomtalen som skal følgje planen, skal omfatte eventuelle rikspolitiske retningslinjer som påverkar planen og tilhøvet til fylkeskommunen. Mellom anna føreset rikspolitiske retningslinjer at det med plansaka følgjer ei utgreiing om konsekvensane for barn og unge som kan styrkje interessene til desse gruppene i planlegginga.

Eventuelle avvik frå arealdelen av kommuneplanen må grunnjevast spesielt. Det same gjeld avvik frå fylkesplan, rikspolitiske retningslinjer eller andre overordna planar og retningslinjer. Ugrunna avvik kan føre til motsegn frå aktuelle fagorgan.

I planomtalen skal det òg gjerast greie for tilhøvet til trafikkstøy, anna forureining og andre viktige miljøspørsmål, kommunikasjonar, servicefunksjonar, grønne område og andre omstende som spelar inn i vurderinga av innhaldet i planen og kva følgjer han får.

6.5. Saksmateriale ved formell handsaming

Nedanfor følgjer eit oversyn over kva saksmateriale saka bør innehalde når ho vert send til fylkeskommunen og andre aktuelle fagstyresmakter til uttale, når planen vert lagd ut for offentleg ettersyn og ved handsaming i kommunestyret.

Oversending til fylkeskommunen og andre aktuelle fagstyresmakter for uttale:

Framlegg til plankart med føresegner, oversiktskart, illustrasjonar og planomtale med grunngeven utgreiing om tilhøvet til kommuneplanen og/eller fylkesplanen.

Offentleg ettersyn:

Forslag til plankart med føresegner, oversiktskart, planomtale og illustrasjonar.

Førehaving i kommunestyret

Saksframstilling, vedtaket i det faste utvalet for plansaker, plankart med føresegner, planomtale, gjennomgang av merknadene til planforslaget og nødvendig illustrasjonsmateriale for å gje god forståing av konsekvensane av framlegget det skal takast stilling til.

Dersom saka fell inn under føresegnene om melding og konsekvensutgreiing i kap. VII a i lova, må også godkjenningbrev m.m. i KU-saka leggjast ved.

Saksframstillinga:

Omtale av merknader som er komne inn under sakshandsaminga, må leggjast ved. Det må gå fram om og i tilfelle korleis merknader er tekne til følgje. Det må opplysast om grunn der merknader ikkje er tekne til følgje. Plandokumenta for siste handsaming i det faste utvalet for plansaker bør gjere klart greie for kvar det ligg føre motsegner og merknader, og om ein meiner at desse bør takast til følgje. Innkomne merknader må fullt ut vere tilgjengelege for kommunestyret og for klagehandsaming og sentral sakshandsaming etter motsegner.



6.6. Handsamingsskjema

Som eit hjelpemiddel til å sikre at alle sider ved planinnhaldet, utforminga, tilhøvet til bebuarar og andre interesser, samarbeidet med andre styresmakter, planframstilling og sakshandsaming er tekne godt hand om, kan det brukast eit handsamingsskjema. Her markerer ein dei ulike fasane i planarbeidet, som så vert kryssa ut etter kvart som dei vert gjennomførte.

Fleire fylke har utarbeidd slikt handsamingsskjema.

6.7. Avgrensing av planområdet

Planområdet skal vere klart og eintydig avgrensa og vist med ei tydeleg grenseline på plankartet. Dette er nødvendig også i sjøen. Grensar planen mot sjø / og eller vatn, skal plangrensa trekkjast langs den strandlina som er flomål i sjø og langs middelvannstand i ferskvatn.

Planområdet bør fremne om dei arealsom har ein bruk som naturleg høyrer eller bør høyre saman. Elles bør planen i størst mogeleg grad følgje naturlege grenser (elv, strand planlagte eller eksisterande vegar m.v.) eller eigedomsgrenser.

Planar før veganlegg bør også fremne om tilgrensande areal som vert påverka av utbygginga. Planområdet bør fremne om heile trafikkområdet slik som skjeringar, fyllingar, støyskjerming og frisktsoner. På same måte bør planen i grensa mellom utbyggingsområde og naturområde, vassdrag, m.v. også fremne om dei delane av naturområde som vert påverka av utbygginga, slik at utbygginga kan tilpassast landskapstilhøve og bruken av naturområde.

6.8. Avgrensing av føremåla

Alle areal i planområdet (land, ferskvatn og sjø) skal tildelast eit arealbruksføremål. Planen må vise klart kva reguleringsføremål dei einskilde areala i planområdet er avsette til. Det kan ikkje brukast nemningar som t.d. "uregulert" eller "reserveareal", og det kan heller ikkje setjast av kvite felt utan nemning. Viss det ikkje kan takast stilling til alle areal i planområdet, må planområdet avgrensast på nytt slik at uspesifiserte areal fell utanfor.

6.9. Rettslege krav til planframstillinga og følgjene av eventuelle feil

Planen er eit enkeltvedtak og eit rettsleg grunnlag for utbygging, vern, refusjon, oering m.m., jf. omtale av rettsverknadene av planen i kapittel 5. Planen må vere slik utforma at han løyser alle aktuelle spørsmål om arealbruk og utbygging innanfor planområdet, slik at han gjev grunnlag for ei forsvarleg og lovleg utbygging og gjennomføring. Legalitetsprinsippet inneber at reguleringa i sitt innhald berre kan gå så langt som det er heimel for i lova etter §§ 25 og 26, jf. §§ 2 og 22.

Dei same krava gjeld ved forenkla reguleringsplan etter § 24 og utbyggingsplan etter § 28-2. Dersom ein plan inneheld "føresegner" og "arealbruksføremål" o.l. som ikkje har heimel i lova, er desse ugyldige. I så fall må det vurderast konkret om planen er delvis eller heilt ugyldig. I utgangspunktet vil planen vere ugyldig berre så langt grunnane til rettskraftmangelen tilseier.



7

Framstilling av reguleringsplanar og bebyggelsesplanar

7.1. Omgrep

Basiskart er nemninga på det kartgrunnlaget som vert brukt til presentasjon av reguleringsplan eller utbyggingsplan. Basiskartet skal sikre at stadfestinga av planinnhaldet blir tilfredsstillande identifisert.

Plankart vert brukt som nemning på presentasjon av reguleringsplan eller utbyggingsplan på basiskart. Plankartet omfattar alle utgåver av planane, frå det første framlegget som ligg føre, gjennom ulike høyringsutkast og fram til endeleg godkjend plan.

Godkjent plankart vert brukt som nemning på kartet som inneheld presentasjonen av den endeleg godkjende utgåva av reguleringsplan eller utbyggingsplan. Det godkjende 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 vert brukt som nemning på all kartfest informasjon i plankartet utover basiskartet.

7.2. Utarbeiding av plankart

Analog/digital planlegging

Dei fleste reguleringsplanar og utbyggingsplanar er framstilte analogt ved hjelp av oppteikning på folie av analogt basiskart. Dette inneber at det ved gjennomføring av planen må utførast stikkingsberkning av senterliner, føremålsgrenser, byggjegrenser m.m. basert på rutenettet i kartet. Då digitale grunnkart og DAK-system vart tekne i bruk, kunne data frå grunnkart importerast til DAK-systemet, og planen vart då koordinatfesta alt ved oppteikninga, slik at stikkingsdata kunne hentast direkte frå teikninga. Ulempa var at DAK-teikninga ikkje gav den kartografiske utsjånaden som ein var van med frå analoge kart. I mange tilfelle vart difor den digitale planen plotta på folie for samkopiering med eit analogt presentert grunnkart. DAK-systema er baserte på konstruksjon av liner der desse vert lagde på like lag avhengig av tema og seinare presentasjon. Det var i liten grad fokusert på standardisering av lagoppdeling for bruk i oppteikning av planar etter plan- og bygningslova. Utviklinga dei siste åra har resultert i både DAK-system og kartsystem som



er spesielt laga for digital planlegging og presentasjon av planar. Dei baserer seg på ein standard for plandata som inneheld kodar for dei ulike liner og føremål som vert nytta i reguleringsplanar og utbyggingsplanar. Dette inneber at digitale plante- ma både kan knytast mot presentasjonsreglar for plankartet og integrerast i eit geografisk informasjonssystem.

SOSI-standard

SOSI står for Samordna Opplegg for Stadfest Informasjon, og er eit strukturert sett av standardar for informasjon som vedkjem objekt eller fenomen som er direkte eller indirekte stedfeste. 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 siste gjeldande utgåve. SOSI-standard 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 kan vere koda som eigedomsgrense, ei anna kan t.d. også vere kommunegrense. Sjølve 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 dataene. 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, jarnbane m.m.). For arealbruksflatene (FTEMA) er det oppgjeve kodeseriar for arealbrukskategoriar, restriksjonar, grad av utnytting m.m. Som ledd i arbeidet med re-
visjon av rettleiinga er departementet og SOSI plan-
datagruppe samde om nokre endringar som gjeld
nemningar og kodar i SOSI versjon 3.0.
Rettleiinga si norm for fargar og symbol omfattar
desse endringane, og dei vil verta innarbeidde i
den neste revisjonen av SOSI.

visjon av rettleiinga er departementet og SOSI plan-
datagruppe samde om nokre endringar som gjeld
nemningar og kodar i SOSI versjon 3.0.
Rettleiinga si norm for fargar og symbol omfattar
desse endringane, og dei vil verta innarbeidde i
den neste revisjonen av SOSI.

Kartgrunnlag

Kommunen skal sjå til at det vert 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.

Eit analogt kartgrunnlag vil vere kommunen sitt tekniske kartverk i målestokk 1:500 - 1:2000, eller i særskilde tilfelle Statens kartverk sine kartseriar Økonomisk kartverk i målestokk 1:5000.

Ved analog planlegging vil kartgrunnlaget for utarbeiding og for presentasjon vere det same. For å få eit mest mogeleg nøyaktig resultat der planen skal presenterast i mindre målestokk enn originalkartet, bør plantema innteiknast i originalmālestokk. Plankartet kan deretter nedfotograferast.

Miljøverndepartementet rår kommunane til å gå over til digital kartforvaltning, og at kommunane sine kartverk vert forvalta i samarbeid mellom kommunane, Statens kartverk og andre større geodatabrukarar, helst basert på Geovekstavtalen. Det digitale kartgrunnlaget bør følgje SOSI-standard sine spesifikasjonar for Felles KartdataBase (FKB) i samsvar med detaljeringsstandardane FKB-A, B, C og D alt etter utbyggings- tettleiken i dei ulike område av kommunane. Reguleringsplanar og utbyggingsplanar vil normalt krevje kartlegging etter FKB-A eller B standard.

Temagrunnlag

I tillegg til kartgrunnlaget kan det vere behov for å hente grunnlaget for føremālsgrenser m.m. også frå andre opplysningskjelder, t.d. eigedoms-



tilhøve, avgrensing av tilgrensande planar, naturvernområde, kulturminne m.m. Mange av desse registra vil etter kvart liggje føre i digital form.

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. digitalt eigedomskart (DEK), vegnett, bygningar, terrengform, vassdrag, kulturminne, naturvern-område m.m. utgjer separate basar. I samband med detaljplanlegging kan det hentast inn data frå desse databasane til dei fleste digitale planverktøy (DAK-system med 2D eller 3D og kartsystem med planmodul). Desse databasane vert jamleg ajourførte, og medverkar både til digitaliseringsgrunnlag for føremålsgrenser m.m., digitalt bakgrunnskart for plankartet og til ulike temakart. Ved digital produksjon av reguleringsplanar og utbyggingsplanar kan plantema frå godkjende plankart hentast inn i ein eigen fagdatabase for oversiktsplanar, og denne vil då til kvar tid inne-

halde gjeldande regulerings situasjon. Når det skal utarbeidast nye planar eller planendringar, vil eit uttrekk frå planbasen gje det digitale basisgrunnlaget for tilpassing til gjeldande planar.

Ved meir omfattande GIS-løysingar som er knytte opp mot sakssystem, vert planinnhaldet gjort tilgjengeleg hos kvar einskild sakshandsamar, og kan nyttast direkte som tekst eller kartutsnitt i dokument og innstillingar til politiske utval. Data kan òg nyttast til digital produksjon av situasjonskart, meklaropplysningar, oreigningskart m.m., og vil vere grunnlag for uthenting av stikkingsdata. Basen kan òg brukast som temagrunnlag ved kommuneplanrullering vedrørande gjeldande regulerings situasjon og kva planar som skal setjast til sides av kommuneplan.

7.3. Innhaldet i plankartet

Rettsverknad

For alle plantypene i plan- og bygningslova gjeld at det berre er kartfest informasjon, med eventuelle tilhøyrande føresegner, som kan få rettsverknad. For reguleringsplanar og utbyggingsplanar må reguleringsføremål og føresegner vere innanfor ramma av plan- og bygningslova §§ 25 og 26. Dersom ikkje anna går fram av føresegnene, er all annan kartinformasjon og tekst berre rettleiande. For å sikre at rettsverknaden i plankartet er klar og lettfatteleg, må informasjon i form av registreringar, illustrasjonar m.m. ikkje visast på plankartet, men på eigne vedlegg.

Plankartet med eventuelle føresegner er rettsleg bindande når det er godkjent med endeleg verknad. Dersom det vert gjort endringar i føremål e.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 føremålsgrenser 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

Reguleringsplanar og utbyggingsplanar er detaljplanar der det er viktig at kartgrunnlaget har eit innhald og ein detaljeringsgrad som gjer at konsekvensane av planframlegget kan vurderast. Presentasjonsmålestokk for plankartet bør til vanleg vere 1:1000 eller 1:2000. For område med einsarta utnytting og oversiktlege tilhøve kan det i særskilde tilfelle brukast 1:5000. I bymessige område og der det er behov for stor detaljeringsgrad, kan målestokk 1:500 brukast.

Kartgrunnlag for presentasjon

Når analogt kartgrunnlag skal brukast, har det vore vanleg å bruke kommunen sitt tekniske kartverk med standard kartinnhald som basiskart for planpresentasjon. Ved bruk av digitalt kartgrunnlag bør basiskartet ha eit innhald og ei presentasjonsform som så langt råd er samsvarer med dette. Basiskartet bør berre visast med gråtone og utan fylte flater (bygningar, vassflater m.m. berre med omriss). Høgdeinformasjon skal visast i form av kotar, og kompletterast med høgdeopplýsning for vatn og markerte sprang i terrenget. Basiskartet skal kompletterast med eigedomsinformasjon (adresser, gnr./bnr.), vegnamn og vegnummer (for riks- og fylkesvegar). Stadnamn skal skrivast i samsvar med vedteken skrivemåte, og skal vere godt leselege.

Basiskartet skal vere ajourført så langt ei forsvarleg forståing av planen krev det. Det er særleg

viktig at nye vegar og nybygg vert ajourførte. Oppdatert situasjon må ajourførast like nøyaktig som originalkartet. Kartet skal innehalde rutenett med opplysningar om koordinatar.

Fargar

Plantema i plankartet skal kunne presenterast i fargar. Fargane må vere transparente, slik at dei ikkje skjuler informasjonen i basiskartet. For reguleringsføremål i sjø og vassdrag skal det nyttast blå farge på plankartet. Sjøområde som skal fyllast opp, skal visast med føremålsfarge for den tillatne bruken. For å kunne mangfaldiggjere planar på ein enkel måte under planhandsaminga er det ofte ønskjeleg å kunne presentere planen i svart/kvitt. Ein føresetnad for ei slik forenkling er at tekst med opplysning om reguleringsføremål er påført alle føremålsområde slik at planen også er eintydig i svart/kvitt.

Tekstinformasjon

Behovet for tekstinformasjon som skal påførast plankartet må vurderast i kvart tilfelle. Følgjande tekstinformasjon vil i dei fleste tilfelle gje dei nødvendigaste opplysningane:

- reguleringsføremål med eventuell feltnemning, grad av utnytting og områdestorleik i dekar (daa).
- målsetjing av avstandar frå senterline til føremålsgrænse, byggjegrænse m.m.
- opplysning om kurveradiar.

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. Det bør ikkje brukast avvikande nordretning. I tillegg bør teiknforklaringa ajourførast med sakshandsamingsopplýsningar. Når plankartet er godkjent med endeleg verknad, skal dette førast på teiknforklaringa. Dette er nødvendig av omsyn til den rettslege funksjonen til plankartet.



7.4. Produksjonsmetodar for presentasjon av plankart

I motsetnad til arealdelen av kommuneplanar og kommunedelplanar er det sjeldan behov for så mange eksemplar av plankartet at det forsvarer kostnadene med ein trykkjeproess. Det normale vil difor vere kopiering eller plotting i svart/kvitt eller fargar.

Planar som er framstilte analogt ved oppteikning på folie av analogt grunnkart, kan kopierast i svart/kvitt. I tillegg må det fargeleggjast nødvendig tal eksemplar ved offentleg utlegging, politisk handsaming og ved godkjenning av plankart. Ved fulldigital produksjon vert det definert teikne-reglar for dei ulike fargefyllingane og plankartet vert plotta i aktuelt tal på fargeplottar. For planar inntil A3-storleik kan mangfaldiggjering skje ved fargekopiering av originalen frå fargeplottar.

7.5. Fargar og symbol i reguleringsplanar og utbyggingsplanar

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

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 dataprogram, fargeplottar, trykkjeripresse osv. for å oppnå dei ønskete fargenyansane. Ved trykking trengst det 4 filmar som inneheld berre gråtonar for å fastsetje fargemettinga for vedkommande 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, skjerefoliar og tusjpenner.

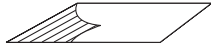
Norm for fargar, liner og symbol i reguleringsplanar og utbyggingsplanar



NORM FOR FRAMSTILLING AV REGULERINGSPLAN OG UTBYGGINGSPLAN - FARGE OG SKRAVUR



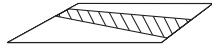
Fornyng



Bevaring



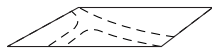
Restriksjon



Fare



Føremål (bruk)



**Liner med styrande funksjon
(byggjegrænse, senterline o.l.)**

NORM FOR FRAMSTILLING AV REGULERINGSPLAN OG UTBYGGINGSPLAN - LINESYMBOL OG PUNKTSYMBOL

PLANINNHOLD	SOSI	SPESIFIKASJON SYMBOL			SYMBOL	MERKNADER
		Breidd (mm)	Lengd mm	Stipling Mellom mm		
LINESYMBOL	LTEMA					
Planavgrensing	1201	1,00	1,0	2,0		Lina skal følge eksakt planavgrensing (= ytre føremålsgrense LTEMA 1202) slik:
Føremålsgrense	1202	0,50				
Regulert tomtgrense	1203	0,25				
Eigedomsgrense som skal opphevast	1204	0,20	2,0	1,5	-Z - - Z - - Z - - Z -	Symbolet vert sett over eksisterande eigedomsgrense.
Grense for fareområde	1205	0,50	4,0	2,0		
Grense for restriksjonsområde	1206	0,18	2,0	1,0		
Grense for bevaringsområde	1207	0,50	3,0	2,0		
Grense for fornyingsområde	1208	0,50	2,0	2,0		
Bygg som skal bevarast (berre bevaringsområde)	1210	1,00				Line som følgjer yttergrensa for bygningen.
Byggjegnelse	1211	0,35	4,0	2,0		
Byggjeline (påboden plassering i eldre planar)	1212	0,35	3,0	2,0		
Omriss av planlagde bygg	1213	0,35				
Omriss av eksisterande bygg som inngår i *1)	1214	0,50				
Bygg som skal fjernast	1215	0,35	2,0	2,0		Line som følgjer yttergrensa for bygningen.
Regulert senterline	1221	0,18	8,0	2,0		
Frisiktiline	1222	0,18	2,0	1,0		
Regulert kant køyrebane *2)	1223	0,35	4,0	3,0		
Regulert køyrefelt *2)	1224	0,35	2,5	2,0		
Regulert parkeringsfelt *2)	1225	0,35	1,5	1,0		
Regulert fotgjengarfelt *2)	1226	0,35	1,0	0,5		
PUNKTSYMBOL	PTEMA					
Stenging av avkøyrslø	1241					Døme på bruk av punktsymbol for brukar og tunnelopning.
Avkøyrslø	1242					
Brukar *)	1251					
Tunnelopning *2)	1253					

*1) Vert brukt på eksisterande bygning som kan førast opp att etter eventuell skade sjølv om plassering, høgd o.l. vil vere i strid med planen.

*2) Kan berre brukast der planen skal fastsetje bindande plassering, slik at endring må handsamast som mindre vesentleg endring.

NORM FOR FRAMSTILLING AV REGULERINGSPLAN OG UTBYGGINGSPLAN - FARGE OG SKRAVUR

PLANINNHOLD	SOSI REGFORM	FARGE			PMS	BREIDD MM	SKRAVUR		EKSEMPEL
		CMYK	RGB				AVSTAND MM	VINKEL MM	
BYGGJEOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)	(100) *	10-30-100-0	229-178-0	E 9-1					
Område for bustader med tilhøyrande anlegg 1)	110	0-0-100-0	255-255-0	E 1-3					BUSTAD
Frittliggjande småhusutbygging 1)	111	0-0-40-0	255-255-153	E 1-7					FS
Konsentrert småhusutbygging 1)	112	0-0-100-0	255-255-0	E 1-3					KS
Blokkutbygging 1)	113	0-0-100-0	255-255-0	E 1-3					B
Garasjar til bustadområde	115	0-0-100-0	255-255-0	E 1-3					G
Område for forretning	120	20-15-0-0	204-216-255	E 196-9					F
Område for kontor	130	60-40-20-0	102-153-204	E 190-6					K
Område for industri/lager 2)	140	30-70-0-0	178-76-255	E 164-3					I/L
Område for fritidsbusetnad	150	0-35-100-0	255-165-0	E 18-1					F
Område for offentlege bygg (stat, fylkeskommune, kommune)	(160) *	0-85-85-0	255-38-38	E 73-2					OFF. BYGN.
Offentleg barnehage	162	0-85-85-0	255-38-38	E 73-2					B
Offentleg undervisning (skule, universitet m.m.)	163	0-85-85-0	255-38-38	E 73-2					U
Offentleg institusjon (sjukehus, aldersheim, sjukeheim m.m.)	164	0-85-85-0	255-38-38	E 73-2					I
Offentleg kyrkje	166	0-85-85-0	255-38-38	E 73-2					Kyrkje
Offentleg forsamlingslokale (kino, teater m.m.)	167	0-85-85-0	255-38-38	E 73-2					FL
Offentleg administrasjon	169	0-85-85-0	255-38-38	E 73-2					AB

*) Kodar i () vert brukte ved generalisering.

1) Må spesifiserast med påskrift og reguleringsføresegner

2) Industri og/eller lager må spesifiserast i reguleringsføresegnene.

NORM FOR FRAMSTILLING AV REGULERINGSPPLAN OG UTBYGGINGSPLAN - FARGE OG SKRAVUR

PLANINNHOLD	SOSI REGFORM	FARGE			PMS	BREIDD MM	SKRAVUR		EKSEMPEL
		CMYK	RGB				AVSTAND MM	VINKEL MM	
Område for særskilt oppgjeve allmenntyttig føremål 1)	(170) *	30-80-100-0	178-51-0	E 64-2					
Allmenntyttig barnehage	172	30-80-100-0	178-51-0	E 64-2					Barnehage
Allmenntyttig undervisning (skule, universitet m.m.)	173	30-80-100-0	178-51-0	E 64-2					Skule
Allmenntyttig institusjon (sjukehus, aldersheim, sjukeheim m.m.)	174	30-80-100-0	178-51-0	E 64-2					Sjukehus
Allmenntyttig kyrkje	176	30-80-100-0	178-51-0	E 64-2					Kyrkje
Allmenntyttig forsamlingslokale (grendehus m.m.)	177	30-80-100-0	178-51-0	E 64-2					Forsamlingslokale
Allmenntyttig administrasjon	179	30-80-100-0	178-51-0	E 64-2					Administrative bygg
Område for herberge og serveringsstader	(180) *	80-25-0-0	51-191-255	E 214-3					Herberge/serveringsstader
Hotell med tilhøyrande anlegg	181	80-25-0-0	51-191-255	E 214-3					Hotell
Servering	182	80-25-0-0	51-191-255	E 214-3					Servering
Område for garasjeanlegg og bensinstasjonar	(190) *	50-15-0-0	127-216-255	E 214-5					Garasjeanlegg/bensinstasjonar
Garasjeanlegg	191	50-15-0-0	127-216-255	E 214-5					Garasjeanlegg
Bensinstasjonar	192	50-15-0-0	127-216-255	E 214-5					Bensinstasjonar
LANDBRUKSOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr.2)	(200) *	10-0-35-0	229-255-165	E 302-7					
Område for jord- og skogbruk	210	10-0-35-0	229-255-165	E 302-7					J & S-bruk
Område for reindrift	220	10-0-35-0	229-255-165	E 302-7					Reindrift
Område for gartneri	230	10-0-35-0	229-255-165	E 302-7					Gartneri
Område for parsellhagar	240	10-0-35-0	229-255-165	E 302-7					Parsellhagar

*) Kodar i () vert brukte ved generalisering.

1) Det bør om mogeleg opplysast om eigar

NORM FOR FRAMSTILLING AV REGULERINGSPLAN OG UTBYGGINGSPLAN - FARGE OG SKRAVUR

PLANINNHOLD	SOSI REGFORM	FARGE			PMS	BREIDD MM	SKRAVUR		EKSEMPEL
		CMYK	RGB	153			AVSTAND MM	VINKEL MM	
OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE...(PBL § 25, 1. ledd nr. 3)	(300) *	0-0-0-40	153-153-153	153	E 325-6				
Køyreveg	310	0-0-0-40	153-153-153	153	E 325-6				Køyreveg
Gate med fortau	311	0-0-0-40	153-153-153	153	E 325-6				Gate med fortau
Annan veggrunn	319	0-0-0-15	216-216-216	216	E 325-8				Annan veggrunn
Gang-/sykkelveg	320	0-0-0-25	191-191-191	191	E330-7				Gang-/sykkelveg
Sykkelveg	321	0-0-0-25	191-191-191	191	E330-7				Sykkelveg
Gangveg	322	0-0-0-25	191-191-191	191	E330-7				Gangveg
Gatetun	330	0-0-0-25	191-191-191	191	E330-7				Gatetun
Torg	331	0-0-0-25	191-191-191	191	E330-7				Torg
Rasteplass	332	0-0-0-40	153-153-153	153	E 325-6				Rasteplass
Parkeringsplass	333	0-0-0-40	153-153-153	153	E 325-6				Parkeringsplass
Kollektivanlegg	340	0-0-0-60	102-102-102	102	E326-3				Kollektivanlegg
Bussterminal	341	0-0-0-60	102-102-102	102	E326-3				Bussterminal
Busshaldeplass	342	0-0-0-60	102-102-102	102	E326-3				Busshaldeplass
Drosjehaldeplass	343	0-0-0-60	102-102-102	102	E326-3				Drosjehaldeplass
Jarnbane	350	0-0-0-60	102-102-102	102	E326-3				Jernbane
Sporveg/forstadbane	360	0-0-0-60	102-102-102	102	E326-3				Sporveg/forstadbane

*) Kodar i () vert brukte ved generalisering.

NORM FOR FRAMSTILLING AV REGULERINGSPLAN OG UTBYGGINGSPLAN - FARGE OG SKRAVUR

PLANINNHOLD	SOSI REGFORM	FARGE			PMS	BREIDD MM	SKRAVUR		EKSEMPEL
		CMYK	RGB				AVSTAND MM	VINKEL MM	
Flyplass med administrasjonsbygningar	370	0-0-0-60	102-102-102		E 325-6				Flyplass
Flyplass/taxebane	371	0-0-0-60	102-102-102		E 325-6				Flyplass/taxebane
Hangar, verkstad, administrasjonsbygg	372	0-0-0-60	102-102-102		E 325-6				Hangar , verkstad m.m.
Hamneområde (landdelen)	380	0-0-0-60	102-102-102		E 325-6				Hamneområde
Kai	381	0-0-0-60	102-102-102		E 325-6				Kai
Småbåtanlegg (landdelen)	382	0-0-0-60	102-102-102		E 325-6				Småbåtanlegg
Trafikkområde i sjø og vassdrag	390	50-5-5-0	127-242-242		E 232-6				Trafikkområde
Skipslei	391	50-5-5-0	127-242-242		E 232-6				Skipslei
Hamneområde i sjø	392	50-5-5-0	127-242-242		E 232-6				Hamneområde i sjø
FRIOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)	(400) *	85-0-85-0	38-255-38		E 274-2				
Park	410	35-0-35-0	165-255-165		E 274-7				Park
Turveg	420	35-0-35-0	165-255-165		E 274-7				Turveg
Skiløype	421	35-0-35-0	165-255-165		E 274-7				Skiløype
Anlegg for lek	430	85-0-85-0	38-255-38		E 274-2				Leikeplass
Anlegg for idrett og sport	440	85-0-85-0	38-255-38		E 274-2				Idrettsanlegg
Leirplass	450	85-0-85-0	38-255-38		E 274-2				Leirplass

*) Kodar i () vert brukte ved generalisering.

NORM FOR FRAMSTILLING AV REGULERINGSPÅN OG UTBYGGINGSPLAN - FARGE OG SKRAVUR

PLANINNHOLD	SOSI REGFORMI	FARGE			SKRAVUR			EKSEMPEL	MERKNADER
		CMYK	RGB	PMS	BRIDD MM	AVSTAND MM	VINKEL MM		
Friområde i sjø og vassdrag	460	30-3-0-0	178-247-255	E 225-7				Friområde	
Badeområde	461	75-15-0-0	63-216-255	E 225-4				Badeområde	
Småbåthamn	462	75-15-0-0	63-216-255	E 225-4				Småbåthamn	
Regattabane	463	75-15-0-0	63-216-255	E 225-4				Regattabane	
FAREOMRÅDE (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)	(500) *								
Høgspenningsanlegg	510				0,35	5	135	Høgspenningsanlegg	<p>Fareområde er viste med svart skravur over føremålsflate</p> <p>Føremål (bruk)</p>
Skytebane	520				0,35	5	135	Skytebane	
Ildsfarleg opplag og andre innretningar som kan vere farlige for allmenheita	530				0,35	5	135	Farleg opplag	
Område med rasfare	540				0,35	5	135	Rasfare	
Flaumfare	550				0,35	5	135	Flaumfare	
Annan fare	590				0,35	5	135	Annan fare	

*) Koder i () brukes ved generalisering.

NORM FOR FRAMSTILLING AV REGULERINGSPLAN OG UTBYGGINGSPLAN - FARGE OG SKRAVUR



PLANINNHOLD	SOSI REGFORMI	FARGE			BREIDD MM	SKRAVUR		EKSEMPEL
		CMYK	RGB	PMS		AVSTAND MM	VINKEL MM	
SPECIALOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)	(600) *							
Privat veg	601	0-0-0-40	153-153-153	E 325-6	0,18	2,5	90	Privat veg
Parkbelte i industristrøk	611	35-0-35-0	165-255-165	E 274-7	0,18	2,5	90	Parkbelte
Campingplass	612	85-0-85-0	38-255-38	E 274-2	0,18	2,5	90	Campingplass
Friluftsområde (på land)	613	10-0-35-0	229-255-165	E 302-7	0,18	5	0	Friluftsområde
Friluftsområde i sjø og vassdrag	614	30-5-0-0	178-242-255	E 232-7	0,18	5	0	Friluftsområde i sjø/vassdrag
Iddrettsanlegg som ikkje er offentleg tilgjengeleg	615	85-0-85-0	38-255-38	E 274-2	0,18	2,5	90	Iddrettsanlegg
Golfbane	616	85-0-85-0	38-255-38	E 274-2	0,18	2,5	90	Golfbane
Grav- og urnelund	617	0-35-35-0	255-165-165	E 73-7				Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg (land)	618	0-0-0-60	102-102-102	E 326-3	0,18	2,5	90	Privat småbåtanlegg (land)
Privat småbåtanlegg (sjø)	619	30-3-0-0	178-247-255	E 255-7	0,18	2,5	90	Privat småbåtanlegg (sjø)
Område for anlegg i grunnen	620	0-35-35-0	255-165-165	E 73-7				Anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksemd	621	0-35-35-0	255-165-165	E 73-7				Kommunalteknisk verksemd
Drikkevassmagasin	622	74-15-0-0	63-216-255	E 225-4	0,18	2,5	0	Drikkevass
Vass- og avløpsanlegg	623	0-35-35-0	255-165-165	E 73-7				VA - anlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	624	0-35-35-0	255-165-165	E 73-7				Fjernvarmeanlegg
Anlegg for Televerket (telekommunikasjon)	625	0-35-35-0	255-165-165	E 73-7				Teleanlegg
Øvingsområde med tilhøyrande anlegg for forsvarret/sivilforsvaret	626	0-35-35-0	255-165-165	E 73-7				Forsvarsanlegg
Område for anlegg og drift av radionavigasjonshjelpemiddel utanfor flyplass	627	0-35-35-0	255-165-165	E 73-7				Radionavigasjon
Fiskebruk	630	30-5-0-5	169-230-242	E 233-7				Fiskebruk
Andre område for anlegg i vassdrag eller sjø	631	30-5-0-5	169-230-242	E 233-7				Andre anlegg



















*) Kodar i () vert brukte ved generalisering

NORM FOR FRAMSTILLING AV REGULERINGSPLAN OG UTBYGGINGSPLAN - FARGE OG SKRAVUR

PLANINNHOLD	SOSI REGFORM	FARGE			SKRAVUR		VINKEL MM	Føremål (bruk)
		CMYK	RGB	PMS	BREIDD MM	AVSTAND MM		
Frisiktone ved veg	640				0,18	1,5	0	
Restriksjonsområde rundt flyplass	641				0,25	5	0	
Grunnvassmagasin	645				0,18	2,5	0	
Nedslagsfelt for drikkevatt	646				0,18	2,5	0	
Naturvernområde (på land)	650	10-0-35-0	229-255-165	E 302-7	0,35	5	0	
Naturvernområde i sjø og vassdrag	651	30-5-0-0	178-242-255	E 232-7	0,35	5	0	
Klimavernsone	652	85-0-85-0	38-255-38	E 274-2	0,18	5	0	
Bevaringsområde for bygningar og anlegg	660				0,35	5	90	
Bevaring av bygningar	661				0,35	5	90	
Bevaring av anlegg	662				0,35	5	90	
Område for steinbrot og masseuttak	670	10-50-20-25	172-95-153	E 140-5				
Andre område for vesentlege terrengingrep	671	5-15-5-20	193-173-193	E 140-8				
Område for reindrift	680	10-0-35-0	229-255-165	E 302-7				
Område for særskilde anlegg	(690)*	0-10-50-5	242-218-121	E 6-5				
Taubane	691	0-10-50-5	242-218-121	E 6-5				
Fritidspark	692	0-10-50-5	242-218-121	E 6-5				
FELLESOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)	(700)*	0-15-20-5	242-205-188	E 22-7	0,18	2,5	45	
Felles avkjørsle 1)	710	0-0-0-40	153-153-153	E 325-6	0,18	2,5	45	
Felles gangareal 1)	720	0-0-0-20	191-191-191	E 330-7	0,18	2,5	45	
Felles parkeringsplass 1)	730	0-0-0-40	153-153-153	E 325-6	0,18	2,5	45	
Felles leikeareal for barn	750	85-0-85-0	38-255-38	E 274-2	0,18	2,5	45	
Felles gardsplass 1)	760	0-0-0-40	153-153-153	E 325-6	0,18	2,5	45	
Fellesareal for garasjar	770	0-0-0-40	153-153-153	E 325-6	0,18	2,5	45	
Anna fellesareal for fleire eigedomar	790	0-15-20-5	242-205-188	E 22-7	0,18	2,5	45	

*) Koder i () brukes ved generalisering. 1) Det må angis i reguleringsbestemmelsene hvilke eiendommer arealene er felles for.

NORM FOR FRAMSTILLING AV REGULERINGSPLAN OG UTBYGGINGSPLAN - FARGE OG SKRAVUR

PLANINNHOLD	SOSI REGFORM	FARGE			BREIDD MM	SKRAVUR		EKSEMPEL	MERKNADER
		CMYK	RGB	PMS		AVSTAND MM	VINKEL MM		
FORNYINGSOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)	(800) *				0,35	5,0	45/135		Fornyjing vert vist med svart skravur over føremålsflate  Føremål (bruk) 
KOMBINERTE FØREMÅL (PBL § 25, 2. ledd)	(900) *								
Bustad/Forretning	910	0-0-100-0 20-15-0-0	255-255-0 204-216-255	E 1-3 E 196-9		5,0	135		
Bustad/Forretning/Kontor	911	0-0-100-0 20-15-0-0 60-40-20-0	255-255-0 204-216-255 102-153-204	E 1-3 E 196-9 E 190-6		5,0	135		
Bustad/Kontor	912	0-0-100-0 60-40-20-0	255-255-0 102-153-204	E 1-3 E 190-6		5,0	135		
Bustad/Offentleg	913	0-0-100-0 0-85-85-0	255-255-0 255-38-38	E 1-3 E 73-2		5,0	135		
Forretning/Kontor	920	20-15-0-0 60-40-20-0	20-15-0-0 60-40-20-0	E 196-9 E 190-6		5,0	135		
Forretning/Kontor/Industri	921	20-15-0-0 60-40-20-0 30-70-0-0	204-216-255 102-153-204 178-76-255	E 196-9 E 190-6 E 156-4		5,0	135		
Forretning/Industri	922	20-15-0-0 30-70-0-0	204-216-255 178-76-255	E 196-9 E 156-4		5,0	135		
Forretning/Kontor/Offentleg	923	20-15-0-0 60-40-20-0 0-85-85-0	204-216-255 102-153-204 255-38-38	E 196-9 E 190-6 E 73-2		5,0	135		
Forretning/Offentleg	924	20-15-0-0 0-85-85-0	204-216-255 255-38-38	E 196-9 E 73-2		5,0	135		
Kontor/Industri	930	60-40-20-0 30-70-0-0	102-153-204 178-76-255	E 190-6 E 156-4		5,0	135		
Kontor/Offentlig	931	60-40-20-0 0-85-85-0	102-153-204 255-38-38	E 190-6 E 73-2		5,0	135		
Kontor/Bensinstasjon	939	60-40-20-0 50-15-0-0	102-153-204 127-216-255	E 190-6 E 214-5		5,0	135		
Offentleg/Allmenntilg	960	0-85-85-0 30-80-100-0	255-38-38 178-51-0	E 73-2 E 64-2		5,0	135		
Vegserviceanlegg (Servering/Bensinstasjon)	980	80-25-0-0 50-15-0-0	51-191-255 127-216-255	E 214-3 E 214-5		5,0	135		
Anna kombinert føremål 1)	990	0-25-35-10	229-172-149	E 33-6					

*) Koder i () brukes ved generalisering.

1) Kombinasjonen må angis i reguleringsbestemmelsene









Figur 7.1

Døme på utforming av teiknforklaring ved reguleringsplan

TEIKNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFØREMÅL

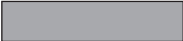
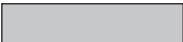

BYGGJEOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

-  Område for bustader m/tilhøyrande anlegg
-  Område for forretning
-  Område for industri
-  Område for fritidutbygging
-  Område for offentlig utbygging
-  Område for allmenntyttige føremål, barne hage

LANDBRUKSOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

-  Område for jord- og skogbruk


OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

-  Køyreveg
-  Gang- / sykkelveg
-  Trafikkområde i sjø og vassdrag



FRIOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

-  Park
-  Badeområde



FAREOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

-  Område med rasfare

SPESIALOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

-  Bevaringsområde for bygningar og anlegg
-  Andre område for anlegg i vassdrag eller sjøen



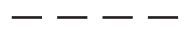
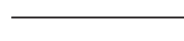
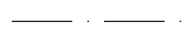
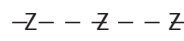



FELLESOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

-  Felles avkøyrslø
-  Felles leikeplass

FORNYINGSOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)



LINESYMBOL

-  Planavgrensing
-  Føremålsgrense
-  Byggjegrøse
-  Regulert tomtegrense
-  Regulert senterline veg
-  Eideomsgrense som skal opphevast
-  Omriss av planlagd utbygging
-  Omriss av eksisterande bygningar som inngår i planen
-  Bygningar som skal fjernast

Kartgrunnlag FKB-A (M: 1:1 000)

Plandata er digitaliserte frå manuskart i 1:1 000.

Digitalisering, redigering og grafisk utforming utført av twm reklamebyrå

Ekvidistans 1 m

Kartmålestokk 1:1.000



REGULERINGSPLAN MED TILHØYRANDE FØRESEGNER FOR...

Kartblad:
Kartprodusent:

SAKSHANDSAMING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVA

1. gongs handsaming i det faste utvalet for plansaker

Offentleg ettersyn fråtil.....

2. gongs handsaming i det faste utvalet for plansaker

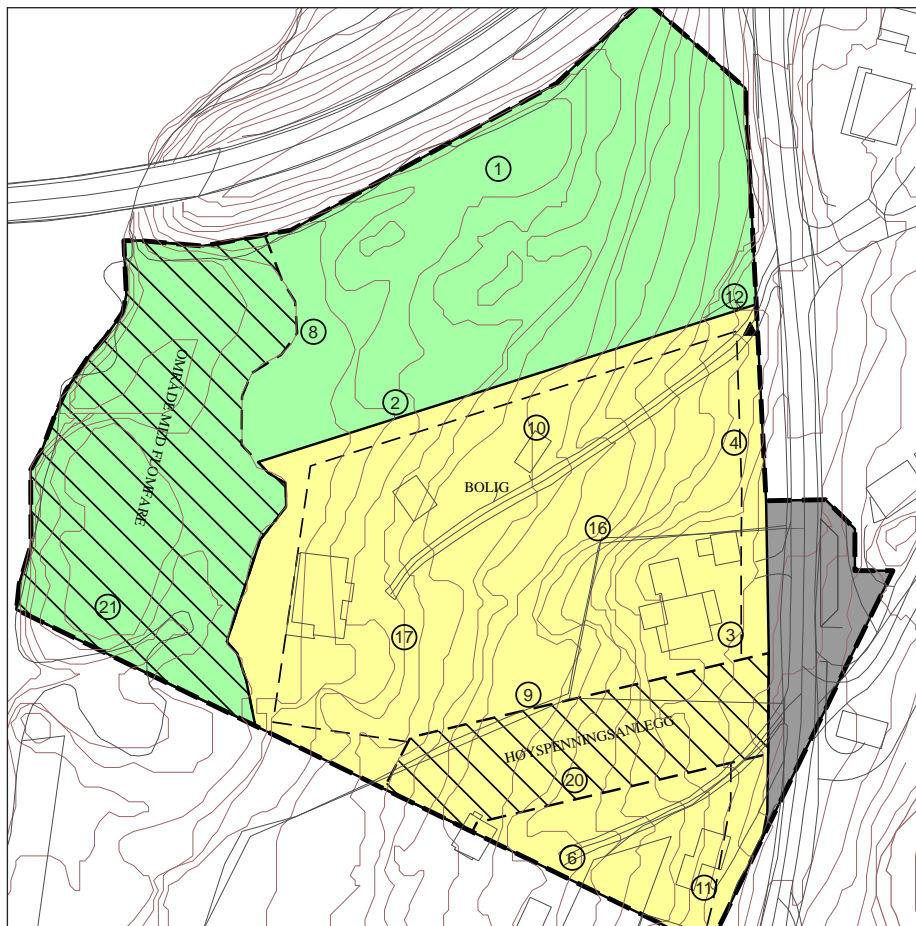
Vedtak i kommunestyret:

PLANEN UTARBEIDD AV:

SAKSNR.	DATO	SIGN.
SAKSNR.	TEGNNR.	SAKSHANDS.



Figur 7.2. Eksempel på plankart med tilhørende SOSI-fil (forenkla)



<p>① .HODE 0: ! ..TEGNSETT DOSN8 ! ..TRANSPAR ! ...KOORDSYS 3 ! ...ORIGO-NØ 0 0 ! ...ENHET 0.010 ! ..OMRÅDE ! ...MIN-NØ 348950 ! 35786 ! ...MAX-NØ 349144 ! 35965 ! ..SOSI-VERSJON 2.21 ! ..SOSI-NIVÅ 4 ! ..KOMM 1003 ! ! VgSosi Ver.3.7 <18.8.1998></p>	<p>② .LINJE 1: ..LTEMA 1201 ..NØ 34914325 3591382 ...KP 1 ..NØ 34912509 3593439 34912616 3589601 34914325 3591382 ...KP 1</p>	<p>③ .LINJE 3: ..LTEMA 1202 ..NØ 34904122 3593859 ...KP 1 ..NØ 34901028 3593915 34897797 3593882 34897259 3593783 ...KP 1</p>	<p>④ .LINJE 4: ..LTEMA 1202 ..NØ 34908119 3593659 ...KP 1 ..NØ 34904122 3593859 ...KP 1</p>	<p>⑤ .LINJE 5: ..LTEMA 1202 ..NØ 34897259 3593783 ...KP 1 ..NØ 34895041 3592700 34898269 3586083 34899544 3583471 ...KP 1</p>	<p>⑥ .LINJE 6: ..LTEMA 1202 ..NØ 34897259 3593783 ...KP 1 ..NØ 34895041 3592700 34898269 3586083 34899544 3583471 ...KP 1</p>	<p>⑦ .LINJE 7: ..LTEMA 1202 ..NØ 34897259 3593783 ...KP 1 ..NØ 34895041 3592700 34898269 3586083 34899544 3583471 ...KP 1</p>	<p>⑧ .LINJE 8: ..LTEMA 1205 ..NØ 34909531 3583663 ...KP 1 ..NØ 34908609 3584011 34909531 3583663 ...KP 1</p>	<p>⑨ .LINJE 9: ..LTEMA 1205 ..NØ 34898972 3593900 ...KP 1 ..NØ 34901028 3593915 34897578 3587977 34898972 3593900 ...KP 1</p>	<p>⑩ .LINJE 10: ..LTEMA 1211 ..NØ 34899219 3586575 34900897 3593354</p>	<p>⑪ .LINJE 11: ..LTEMA 1211 ..NØ 34898794 3593143 34895106 3592564 .PUNKT 12: ..PTEMA 1242 ..NØ 34907625 3593536</p>	<p>⑫ .LINJE 12: ..LTEMA 1201 ..PLANID 199800011 ..VERTNIV 2 ..IKRAFT 19981001 ..PLANBEST 1 ..PLANSTAT 3 ..PLANTYPE 30 ..PLANNAVN "Vestre Holter"</p>	<p>⑬ .REF :1 ..NØ 34906497 3585350</p>	<p>⑭ .FLATE 17: ..FTEMA 1202 ..REGFORM 111 ..VERTNIV 2 ..REF :3 :6 :2 :4 ..NØ 34903434 3588902</p>	<p>⑮ .FLATE 20: ..FTEMA 1205 ..REGFORM 510 ..VERTNIV 2 ..REF :9 ..NØ 34899206 3590740</p>	<p>⑯ .FLATE 21: ..FTEMA 1205 ..REGFORM 550 ..VERTNIV 2 ..REF :8 ..NØ 34903800 3581246 .SLUTT</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



§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.»

§ 22. Definisjon

«Med reguleringsplan forstås i loven her en detaljplan med tilhørende bestemmelser som regulerer utnyttning og vern av grunn, vassdrag, sjøområder, bebyggelse og det ytre miljø i bestemte områder i en kommune innenfor den ramme §§ 25 og 26 angir.

En reguleringsplan kan omfatte ett eller flere av de formål og bestemmelser som er nevnt i §§ 25 og 26.»

§ 23. Plikt til å utarbeide reguleringsplan - tilhøvet til overordna planar - utdrag

"1. Det skal utarbeides reguleringsplan for de områder i kommunen hvor det er bestemt i arealdelen av kommuneplanen at utbygging m.v. bare kan skje etter slik plan og for områder hvor det skal gjennomføres større bygge- og anleggsarbeider. Tillatelse etter § 93 kan ikke gis for større bygge- og anleggsarbeider før det foreligger reguleringsplan.

Reguleringsplaner skal ellers utarbeides i den utstrekning det er nødvendig for å trygge gjennomføringen av oversiktsplanleggingen etter loven. Reguleringsplaner skal ikke gis større omfang enn at de kan gjennomføres innen rimelig tid."

§ 24. Forenklet reguleringsplan

"For bestemte byggeområder kan reguleringsplan innskrenkes til reguleringsbestemmelser som fastlegger reguleringsformålet og graden av utnyttning. Nærmere bestemmelser om beregningsmåten kan gis ved forskrift. Det kan stilles krav om at det for enkelte byggeområder utarbeides bebyggelsesplan etter § 28-2."

§ 33. Midlertidig forbud mot deling og byggearbeid

"Finner det faste utvalget for plansaker selv at et område bør reguleres eller omreguleres, kan utvalget

bestemme at eiendommer innenfor området ikke må deles og arbeid eller tiltak som nevnt i § 81, § 86 a, § 86 b og § 93 ikke settes i gang før reguleringsspørsmålet er endelig avgjort. Det samme gjelder andre tiltak som vil kunne vanskeliggjøre planlegging eller gjennomføring av planen.

Det faste utvalget for plansaker kan samtykke i at en eiendom blir delt eller et arbeid utført, hvis det etter utvalgets skjønn ikke vil vanskeliggjøre den nye regulering.

Gjelder den påtenkte regulering fornyelsesformål (§ 25 nr. 8), kan utvalget også bestemme at grunneier (rettighetshaver) ikke uten samtykke fra kommunen kan råde rettslig over eiendom innenfor fornyelsesområdet på en måte som kan vanskeliggjøre eller fordyre gjennomføringen av planen. Utvalget skal la slikt vedtak tinglyse på de berørte eiendommer.

Er reguleringsspørsmålet ikke endelig avgjort senest 2 år etter at forbud er nedlagt, faller forbudet bort og tinglyst vedtak etter tredje ledd skal slettes. Tidligere innsendte forslag til deling og søknader om byggetillatelse tas straks opp til behandling og avgjørelse. Det faste utvalget for plansaker selv kan i tilfelle fastsette tomtegrenser og bebyggelsens beliggenhet, høyde og grunnflate.

Departementet kan i særlige tilfeller forlenge fristen. Søknad om forlengelse må angi ønsket fristforlengelse og være avgitt til post eller telegraf eller til offentlig tjenestemann som har fullmakt til å ta imot søknaden, innen fristens utløp. Er det søkt om forlengelse av fristen, gjelder forbudet inntil saken er avgjort.

Ved fristforlengelse kan departementet bestemme at berørte grunneiere, straks eller fra et bestemt tidspunkt, gis rett til å kreve innløsning som om eiendommen - eller den del av eiendommen som berøres av byggeforbudet - var blitt regulert til formål som nevnt i § 25 nr 3, 4, 7 og 8 samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder. Bestemmelsene i § 42 gis tilsvarende anvendelse.

I forbindelse med planlegging etter § 17-1 annet ledd og § 18 og for øvrig når særlige grunner foreligger kan departementet treffe vedtak som nevnt i første ledd. Bestemmelsene i forvaltningslovens § 16 og § 27 første og annet ledd gjelder i så fall tilsvarende i forhold til vedkommende kommune.

Bestemmelsene gjelder tilsvarende ved revisjon av kommuneplanens arealdel, jf. § 20-5 siste ledd."



§ 28-2. Bebyggelsesplan - utdrag

"Med bebyggelsesplan forstås i loven en plan vedtatt av det faste utvalget for plansaker selv, og som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger, anlegg og tilhørende utearealer innenfor et nærmere avgrenset område hvor det etter arealdelen av kommuneplan eller reguleringsplan er stilt krav om slik plan som grunnlag for utbygging.

I bebyggelsesplan kan det innenfor rammen av arealdelen av kommuneplanen eller reguleringsplan og de formål som er nevnt i § 25 foretas de utfyllinger og endringer i slike planer som finnes nødvendige for å gjennomføre utbyggingen."

§ 25. Reguleringsformål - første ledd

"I reguleringsplan avsettes i nødvendig utstrekning:

1. Byggeområder:

herunder områder for boliger med tilhørende anlegg, forretninger, kontorer, industri, fritidsbebyggelse (fritidsboliger og tilhørende uthus), samt områder for offentlige (statens, fylkets og kommunens) bygninger med angitt formål, andre bygninger med særskilte angitte allmenntillegte formål, herberger og bevertningssteder og for garasjeanlegg og bensinstasjoner.

2. Landbruksområder:

herunder områder for jord- og skogbruk, reindrift og gartnerier.

3. Offentlige trafikkområder:

Veger - med dette forstås i denne loven også gater med fortau, gangveger, sykkelveger, gatetun og plasser - bruer, kanaler, jernbaner, sporveger, rutebilstasjoner, parkeringsplasser, havner, flyplasser og andre trafikkinnetninger og nødvendige arealer for anlegg og sikring m.v. av trafikkområder.

4. Friområder:

Parker, turveger, leirplasser, anlegg for lek, idrett og sport og områder i sjøen for slik virksomhet.

5. Fareområder:

Områder for høyspenningsanlegg, skytebaner, ildfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmennheten, og områder som på grunn av ras- og flomfare eller annen særlig fare ikke tillates bebygget eller bare skal utbygges på nærmere vilkår av hensyn til sikkerheten.

6. Spesialområder:

herunder områder for private veger, camping, områder for anlegg i grunnen, i vassdrag eller i sjøen, områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, fiskebruk, områder for reindrift, friluftsområder som ikke går inn under nr. 4, parkbelte i industriområde, naturvernområder, klimavernsoner, vannforsyningskilder med nedslagsfelt, frisiktsoner ved veg, restriksjonsområde rundt flyplass, og område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass, og områder for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet, grav- og urnelunder, vann- og avløpsanlegg, områder for bygging og drift av fjernvarmeanlegg, taubane, fornøylespark, golfbane, steinbrudd og massetak samt andre områder for vesentlig terrenginngrep, anlegg for Televerket og øvingsområder med tilhørende anlegg for forsvaret og sivilt forsvaret.

7. Fellesområder:

Felles avkjørsel og felles områder for parkering, felles lekeareal for barn, gårds plass og annet fellesareal for flere eiendommer.

8. Fornyelsesområder:

Områder med tettbebyggelse som skal totalfornyes eller utbedres.

Det kan fastsettes flere reguleringsformål innenfor samme område eller i samme bygning.

Reguleringsformålene friluftsområde og naturvernområde kan imidlertid ikke kombineres med reguleringsformålet landbruksområde. Det kan også fastsettes at område eller bygning etter en nærmere angitt tid eller når nærmere angitte vilkår er oppfylt, skal gå over fra ett reguleringsformål til et annet."

§ 26 Reguleringsbestemmelser

"Ved reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om utforming og bruk av arealer og bygninger i reguleringsområdet. Bestemmelsene kan sette vilkår for bruken eller forby former for bruk for å fremme eller sikre formålet med reguleringen. Det kan også påbys særskilt rekkefølge for gjennomføringen av tiltak etter planen.

Bestemmelser etter første ledd bør angi minste lekeareal pr. boenhet og nærmere regler for innhold og utforming av slike arealer"



§ 25 Reguleringsformål - utdrag

“I reguleringsplanen avsettes i nødvendig utstrekning:

1. Byggeområder:

herunder områder for boliger med tilhørende anlegg, forretninger, kontorer, industri, fritidsbebyggelse (fritidsboliger og tilhørende uthus), samt områder for offentlige (statens, fylkets og kommunens) bygninger med angitt formål, andre bygninger med særskilte angitte allmenntillegte formål, herberger og bevertningssteder og for garasjeanlegg og bensinstasjoner.”

§ 25 Reguleringsformål - utdrag

“I reguleringsplanen avsettes i nødvendig utstrekning:

2. Landbruksområder:

herunder områder for jord- og skogbruk, reindrift og gartnerier.”

§ 25 Reguleringsformål - utdrag

“I reguleringsplanen avsettes i nødvendig utstrekning:

5. Fareområder:

Områder for høyspenningsanlegg, skytebaner, ildfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmennheten, og områder som på grunn av ras- og flomfare eller annen særlig fare ikke tillates bebygget eller bare skal utbygges på nærmere vilkår av hensyn til sikkerheten.”

§ 25 Reguleringsformål - utdrag

“I reguleringsplanen avsettes i nødvendig utstrekning:

6. Spesialområder:

herunder områder for private veier, camping, områder for anlegg i grunnen, vassdrag eller i sjøen, områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, fiskebruk, områder for reindrift, fri-luftsområder som ikke går inn under nr. 4, parkbelte i industriområde, naturvernområder, klimavernsoner, vannforsyningskilder med nedslagsfelt, frisksiksoner ved veg, restriksjonsområde rundt flyplass, og*

område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass, områder for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet, grav- og urnelunder, vann- og avløpsanlegg, områder for bygging og drift av fjernvarmeanlegg, taubane, fornøylespark, golfbane, steinbrudd og massetak samt andre områder for vesentlig terrenginngrep, anlegg for Televerket og øvingsområder med tilhørende anlegg for forsvaret og sivilforsvaret.”

§ 25 Reguleringsbestemmelser - utdrag

“I reguleringsplanen avsettes i nødvendig utstrekning:

7. Fellesområder:

Felles avkjørsel og felles områder for parkering, felles lekeareal for barn, gårdsplass og annet fellesareal for flere eiendommer.”

§ 9-1. Planleggingsmyndigheter i kommunen.

“Kommunestyret skal ha ansvaret for 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. Planadministrasjon 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 kommunen 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.”

§ 27-1. Utarbeiding av reguleringsplan nr. 1 - utdrag

“1. Kommunestyret skal sørge for at det faste utvalget for plansaker lar utarbeide forslag til de reguleringsplaner som er påbudt etter § 23 og at planene tas opp til revisjon etter som forholdene gjør det påkrevet. Kommunestyret kan i dette øyemed gi det faste utvalg for plansaker de pålegg og generelle retningslinjer for arbeidet som trengs. Planene skal utarbeides av fagkyndige, og gis en entydig og forståelig form. På samme måte kan kommunestyret pålegge det faste utvalget for plansaker å la utarbeide reguleringsplan for områder som ikke går inn under reguleringsplikten i § 23, eller revidere slike planer.”

§ 27-1. Utarbeiding av reguleringsplan nr. 1 - utdrag

“Det faste utvalget for plansaker skal, når et område tas opp til regulering, sørge for at det blir kunngjort

en melding om dette, som regel i minst 2 aviser som er alminnelig lest på stedet. I kunngjøringen skal det kort gjøres rede for påtenkte formål med reguleringen og hvilke følger den kan tenkes å få for området. Så vidt mulig bør grunneiere og rettighetshavere (herunder leietakere) underrettes ved brev og få en rimelig frist for å uttale seg før det faste utvalget for plansaker eventuelt behandler reguleringsforslaget.

Ved regulering og omregulering av områder med eksisterende bebyggelse skal kommunen legge forholdene til rette for aktiv medvirkning fra de som bor i området eller driver næringsvirksomhet der.

Det faste utvalget for plansaker skal på et tidlig tidspunkt under forberedelsen søke samarbeid med offentlige myndigheter, organisasjoner m.v som har særlig interesser i reguleringsarbeidet, jf. §§ 9-3 og 16.” § 27-1.

Utarbeiding av reguleringsplan nr. 2

“2. Når forslag til reguleringsplan er utarbeidet i samsvar med reglene i nr. 1, skal det legges fram for det faste utvalg for plansaker som avgjør om det skal legges ut til offentlig ettersyn. Kunngjøringen om offentlig ettersyn skal som regel skje i minst 2 aviser som er alminnelig lest på stedet. Den skal klart angi det området forslaget omfatter og skal gi en rimelig frist for merknader som ikke må settes kortere enn 30 dager. I mindre regulerings saker kan det faste utvalg for plansaker likevel fastsette en kortere frist. Så vidt mulig bør grunneiere og rettighetshavere i området underrettes ved brev. Når fristen er ute, tar det faste utvalget for plansaker opp saken til behandling med de merknader som er kommet inn.

Det faste utvalget for plansaker skal i samband med kunngjøring etter reglene i første ledd legge saken fram for fylkeskommunen og de statlige fagorganer som har særlige interesser i området med en rimelig frist for uttalelse.”

§ 27-2 Reguleringsvedtak nr. 1

“1. Når forslaget er ferdigbehandlet av det faste utvalget for plansaker selv, legges det fram til kommunestyret for vedtak, eventuelt i alternativer. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling, i tilfelle med retningslinjer om det videre arbeid.”



§ 27-2 Reguleringsvedtak nr 2

“2. Dersom det foreligger innsigelse mot planen fra fylkeskommunen, nabokommune eller fra statlig fagmyndighet hvis saksområde blir berørt, må reguleringsplan som er vedtatt av kommunestyret sendes departementet som avgjør om planen skal stadfestes. Hvis departementet stadfester planen, kan det etter at kommunen er gitt høve til å uttale seg, gjøre de endringer i planen som finnes påkrevd. Dette må imidlertid ikke medføre at planen endres i hovedtrekkene.”

§ 27-2 Reguleringsvedtak nr. 3

“3. Kommunen skal kunngjøre planen straks den er vedtatt og i tilfelle stadfestet. Avtrykk av planen sendes til fylkeskommunen og departementet. Kunngjøringen skal som regel skje i minst 2 aviser som er alminnelig lest på stedet. Den skal klart angi det området planen omfatter og gi opplysninger om de frister som er nevnt i § 32 nr. 1 annet ledd.

Kommunen skal la vedtak om regulering til fornyelsesområder (§ 25 nr. 8) med rådighetsinnskrenkningene etter § 31 nr. 4 tinglyses på de berørte eiendommer. Grunneiere og rettighetshavere i området bør så vidt mulig varsles særskilt ved brev. Brevet skal inneholde opplysninger om eventuell klageadgang etter § 27-3 (jf. forvaltningslovens kap. VI) samt de frister som er nevnt i § 32 nr. 1 annet og tredje ledd og § 42 annet ledd.

Finner departementet at reguleringsplan som er sluttbehandlet i kommunen strider mot nasjonale interesser, fylkesplan eller arealdelen av kommuneplanen, kan det - etter at kommunen er gitt høve til å uttale seg - av eget tiltak oppheve planen eller gjøre de endringer som finnes påkrevd. Departementets endringer må ikke medføre at planen endres i hovedtrekkene.”

§ 27-3 Klage over reguleringsvedtak

“Departementets vedtak i reguleringsaker kan ikke påklages.

Kommunestyrets endelige vedtak i reguleringsaker kan etter denne lovs § 15 påklages til departementet. Klagen forelegges det faste utvalget for plansaker som - hvis det finner grunn til å ta klagen til følge - legger saken fram for kommunestyret med forslag til endring av vedtaket, og ellers gir uttalelse og sender saken gjennom fylkesmannen til departementet.”

§ 28-1 Endring og oppheving av reguleringsplan

- “1. For endring og oppheving av reguleringsplan gjelder §§ 27-1 og 27-2 tilsvarende.*
- 2. Mindre vesentlige endringer i reguleringsplan kan gjøres av det faste utvalget for plansaker. Endringer som kan medføre økte utgifter for kommunen skal på forhånd legges fram for kommunestyret. For reguleringsplaner som gjelder riks- og fylkesveg kan mindre vesentlige endringer som følge av tekniske forhold i gjennomføringsperioden gjøres av vegsjeffen.*
- 3. Er tomteinnndeling ikke fastsatt i reguleringsplanen, kan den fastsettes av det faste utvalget for plansaker.*
- 4. Før det gjøres vedtak etter nr. 2 eller nr. 3 skal eierne / festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket gis høve til å uttale seg.”*

§ 28-2 Bebyggelsesplan - utdrag

“For utarbeidelse av bebyggelsesplan gjelder bestemmelsene i § 27-1 nr. 1 annet, tredje og fjerde ledd. Når plan utarbeides av private gjelder § 30 tredje ledd tilsvarende.

Før forslag til bebyggelsesplan vedtas skal det legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i § 27-1 nr. 2. Medfører forslaget til bebyggelsesplan annet enn mindre vesentlige endringer i forhold til arealdelen av kommuneplanen eller reguleringsplan, skal det legges frem for fylkeskommunen og statlig fagmyndighet som bestemt i § 27-1 nr. 2. Dersom det kommer innsigelser mot planen fra fylkeskommunen, nabokommunen eller statlig fagmyndighet hvis saksområde blir berørt, må planen sendes kommunestyret og behandles som reguleringsplan etter reglene i § 27-2 nr. 2.

Straks planen er vedtatt, skal kommunen kunngjøre den. Kunngjøringen skal som regel skje i minst 2 aviser som er alminnelig lest på stedet. Den skal klart angi det området planen omfatter og gi opplysninger om de frister som er nevnt i § 32 nr. 1 annet ledd og § 42 annet ledd. Grunneiere og rettighetshavere i området bør så vidt mulig varsles særskilt ved brev. Brevet skal inneholde opplysninger om eventuell klageadgang etter paragrafens sjette ledd (jf. forvaltningslovens kap. VI) samt de frister som er nevnt i § 32 nr. 1 annet og tredje ledd og § 42 annet ledd.

Vedtaket av det faste utvalget for plansaker om bebyggelsesplan kan påklages til departementet etter denne lovs § 15.



§ 31 nr. 1 gjelder tilsvarende for bebyggelsesplan som er vedtatt av det faste utvalg for plansaker.

Ved endring av bebyggelsesplan gjelder bestemmelsene ovenfor tilsvarende.”

§ 29 Samarbeid mellom kommuner og offentlige etater om regulering

“Når fylkeskommunale eller statlige myndigheter skal forberede tiltak som gjør det nødvendig eller ønskelig å foreta regulering eller omregulering, skal de tidlig under forberedelsen søke samråd med kommunen.

Kommunen kan i tilfelle overlate til vedkommende myndighet å utarbeide forslag til reguleringsplan og foreta kunngjøringer i medhold av § 27-1 nr. 1 annet ledd og nr. 2.

Twistespørsmål mellom kommunen og fylkeskommunen om reguleringen avgjøres av departementet som i tilfelle kan gi de nødvendige pålegg om regulering, jf. § 18. Tvist om statlige tiltak tas opp etter § 18.”

§ 30. Private forslag om regulering

“Grunneiere, rettighetshavere eller andre interesserte som ønsker å la utarbeide reguleringsplan bør før planleggingen settes i gang forelegge reguleringsspørsmålet for det faste utvalget for plansaker. Det faste utvalget for plansaker kan gi råd om planen bør utarbeides og kan bistå i planarbeidet.

Når det kommer inn private reguleringsforslag, skal det faste utvalget for plansaker selv snarest mulig behandle forslaget. Finner ikke det faste utvalget for plansaker selv grunn til å fremme reguleringsforslag for området, skal forslagsstilleren underrettes ved brev. Omfatter forslaget uregulert område eller innebærer det en vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan, kan forslagsstilleren kreve at reguleringsspørsmålet skal forelegges kommunestyret.

For private reguleringsforslag gjelder bestemmelsen i § 27-1 nr. 1 annet ledd tilsvarende. Plikten til kunngjøring og underretning etter § 27-1 nr. 1 annet ledd påhviler den som lar utarbeide reguleringsplanen.”

§ 31. Virkninger av reguleringsplan

“1. Endelig reguleringsplan er straks bindende for alle tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 innenfor planens område. Det samme gjelder fradeling

til slike formål. Grunnen kan heller ikke på annen måte tas i bruk eller fradeles til formål som vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen.

Kommunestyrets vedtak etter § 27-2 nr. 1 er straks bindende hvis det er gyldig uten departementets stadfesting etter § 27-2 nr. 2. Det faste utvalget for plansaker vedtak etter § 28-1 nr. 2 og 3 er straks bindende.

2. Kommunestyrets adgang til å foreta ekspropriasjon i medhold av reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter § 35 nr. 1 og 2 bortfaller dersom ikke kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort etter § 27-2 nr. 3.

For områder regulert til fornyelse (§ 25 nr. 8) bortfaller ekspropriasjonsretten og rådighetsinnskrenkningene etter nr. 4 for de eiendommer som kommunestyret, eller eksproprianten etter § 35 nr. 6, ikke har begjært skjønn for innen 5 år.

3. Når offentlig veg blir nedlagt i henhold til reguleringsplan for områder hvor det er eller skal bli tettbebyggelse, gjelder ikke § 8 i vegloven av 21 juni 1963.

4. Fra den tid vedtak om regulering til fornyelsesområde (§ 25 nr. 8) er gjort kjent i samsvar med § 27-2 nr. 3 kan grunneier (rettighetshaver) innenfor området ikke gjøre rett gjeldende i henhold til planen. Fra samme tid skal reglene om innskrenkninger i rådighetsretten etter § 28 i lov 23. oktober 1959 om oreigning av fast eigedom gjelde tilsvarende for grunneiere (rettighetshavere) innenfor fornyelsesområdet.”

§ 32. Erstatning for tap ved reguleringsplan og bebyggelsesplan

“1. Medfører en reguleringsplan eller bebyggelsesplan ved bestemmelser om byggegrense innenfor veglinjen eller av andre særlige grunner at en eiendom blir ødelagt som byggetomt, og den heller ikke kan nyttes på annen regningssvarende måte, skal kommunen betale erstatning etter skjønn med mindre den erverver eiendommen i medhold av

§ 43. Det samme gjelder hvis reguleringsplan medfører at eiendom som bare kan nyttes til landbruksformål ikke lenger kan drives regningssvarende. Ved regulering av naturvernområder etter loven her skal kommunen betale erstatning etter skjønn i samsvar med lov 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern §§ 20, 20 b og 20 c.

Krav om erstatning må være satt frem senest 3 år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 27-2 nr. 3, eller vedtak etter § 28-1 nr. 2 er gjort kjent



eller bebyggelsesplan er kunngjort etter § 28-2 femte ledd.

Er grunnen bebygd, har eieren (festeren) det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest 3 år etter dette tidspunkt.

Erstatning for tap ved reguleringsplan som blir utarbeidet og vedtatt av departementet eller av kommunen i medhold av § 18, skal når ikke annet er bestemt betales av staten.

2. Når en eiendom bebygges i henhold til reguleringsplan eller bebyggelsesplan som gir den en vesentlig bedre utnytting enn andre eiendommer i området, og verdien av disse som følge av dette er blitt betydelig forringet, kan deres eiere (fester) ved skjønn tilkjennes erstatning hos eieren av den førstnevnte eiendom. Erstatningsbeløpet kan ikke settes høyere enn den verdiøkning som den bedre utnytting medfører for vedkommende eiendom, etter fradrag for de refusjonsbeløp som eieren (festeren) i tilfelle er blitt tilpliktet å betale i medhold av bestemmelsene i lovens kap. IX som følge av eiendommens utnytting.

Krav om erstatning må være satt frem senest 3 måneder etter at byggetillatelse er gitt. Eier (fester) av eiendom som gis bedre utnytting, kan kreve forhåndsskjønn til avgjørelse av erstatningsspørsmålet når endelig reguleringsplan eller bebyggelsesplan foreligger. Erstatningsbeløpet forfaller til betaling når byggearbeider er satt i gang, men tidligst 3 måneder etter at beløpet er endelig fastsatt.”

§ 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. 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

100 - metersbelte langs sjø	10	Melding	87
Areal - og funksjonskrav	16	Motsegn	92
Arealbrukskategori	7	Målestokk	117
Arealbruksføremål	18	Nasjonale retningslinjer	6
Bandlagte område	102	Offentleg ettersyn	90
Basiskart	114	Område for forsvaret	42
Bevaring	28,33,47	Område for råstoffutvinning	53
Bustader	63,68	Oppheving av eldre planar	96
Byggjegrænse	21,75	Oreigning	10,105
Byggjeområde	26	Oversending til departementet	93
Camping	43	Planadministrasjon	84
Detaljering	9	Plandokument	8
Dispensasjon	107	Plankart	114,116,118
Disposisjonsplan	30	Plankrav	62
Einskildsakshandsaming	6	Planprosess	83
Eksisterande reguleringsplanar	8,10	Planstyresmakter	84
Endring av plan	96	Planvedtak	92
Erstatning	104	Regionale retningslinjer	7
Estetikk	22	Reguleringsføremål	17
Fareområde	40,63	Reguleringsplan	6,83,114,118
Flateplan	9	Rekkjefølgje	22,48,50,58,69,71
Forureining	29	Retningslinjer	6,7,9,82
Friluftsområde	49	Revisjon	10
Friområde	39	Rikspolitiske retningslinjer	6,46
Fritidsbusetnad	29	Sakshandsaming	83,85
Fylkesplan	7	Samarbeidsplikt for andre offentlege organ	84
Frådeling	101	Samråd, offentlegheit og informasjon	84
Føresegn	16,26,34,57	Sjøområde	4,45,102
Gesimshøgde	63,67,78	Skytebanar	42
Gjerde	28	Småbåthamn	82
Godkjent plankart	114	SOSI - standard	115
Golfbane	52	Spesialområde	42,43
Hjelpedokument	9	Spreidd busetdad	110
Høyring	88,90	Støy	23,36,52,68,75
Illustrasjonar	111	Symbolbruk	118
Industri	29,67,74,76	Særlege grunnar	107
Innkalling	94	Teiknforklaring	117
Kartgrunnlag	115	Trafikkområde	36
Klage	96	Utbyggingsplan	70,73
Kommunedelplan	7	Utreiingsplikt	16,87,92
Kommuneplanen sin arealdel	7	Vegtrasear	36
Konsekvensutgreiingar	39,55,87	Vesentleg ulempe	43,76
Kraftliner	41	Viktig ledd i kommunikasjonssystemet	115
Kunngjering	88	Vindkraftanlegg	44
Landbruks-, natur- og friluftsområde	15		
Landbruksverksemd	32		
Mekling	93		

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?

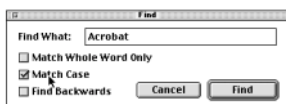
Hold nede knappen som vist og velg grafikk verktøy for å kopiere ut grafikk.




 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.