

Forord

Dette er en veileder for utarbeiding av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Veilederen erstatter T-1128 Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner fra 1996. Sammen med veileder T-1225 for utarbeiding av kommuneplanens arealdel utgjør den Miljøverndepartementets grunnveiledning i utarbeidelse av kommunenes arealplaner.

Erfaringer fra de fylkesvise opplæringsprogrammene 1996-97 har vært med på å danne grunnlaget for arbeidet med denne utgaven.

Veilederen beskriver plansystemet og planverktøyet og er utformet til bruk for kommunale planleggere og andre som utarbeider arealplaner etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Den er tenkt som et praktisk oppslagsverk og hjelpemiddel i hvordan reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal framstilles og saksbehandles, dvs gi svar på de vanligste problemstillinger som kan oppstå.

Veilederen skal også fungere som oppslagsverk for sektorene, både de som planlegger etter plan- og bygningsloven og de som skal forholde seg til

slike planer. Også private som jobber med planlegging og utarbeiding av planer vil ha nytte av veilederen.

For fylkeskommunen vil den være et viktig grunnlag for det lovpålagte veiledningsarbeidet overfor kommunene og for fylkesmannen et nyttig hjelpemiddel i arbeidet med veiledning og opplæring når det gjelder juridiske spørsmål.

Veilederen er en av flere kilder til bruk i planutarbeiding. Innholdet er ikke uttømmende med hensyn til planfaglige og juridiske problemstillinger. Den bør derfor brukes sammen med lovteksten og de presiseringer og tolkninger som er gitt i rundskriv samt avgjørelser fra departementet og Planavdelingen informerer / Planjuridiske fortolkninger m.v. Kommunene bør også søke råd og veiledning hos fylkeskommunen og fylkesmannen i spørsmål som går ut over det som er tatt opp her.

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

INNHold

1	INNLEDNING	5
2	REGULERINGSPLANER OG BEBYGGELSESPANER I DET ØVRIGE PLANSYSTEMET	6
2.1.	NASJONALE RETNINGSLINJER	6
2.2.	REGIONALE RETNINGSLINJER	7
2.3.	KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG KOMMUNEDELPLANER	7
2.4.	REGULERINGSPLAN	8
	BYGGESAKSREGLENE	9
	VIRKNINGENE AV REGULERINGSPLAN	10
2.4.1.	PLIKT TIL Å UTARBEIDE REGULERINGSPLAN - FORHOLDET TIL OVERORDNEDE PLANER	11
2.4.2.	FORENKLET REGULERINGSPLAN § 24	12
2.4.3.	MIDLERTIDIG DELE- OG BYGGEFORBUD	13
2.5.	BEBYGGELSESPAN	14
2.5.1.	KOMMUNEPLAN - BEBYGGELSESPAN	15
2.5.2.	REGULERINGSPLAN - BEBYGGELSESPAN	15
2.5.3.	KRAV OM KONSEKVENsutREDNING	16
2.6.	ANDRE BESTEMMELSER	16
3	REGULERINGSFORMÅL OG REGULERINGSBESTEMMELSER	17
3.1.	AREALBRUKSFORMÅL ETTER § 25	18
3.2.	REGULERINGSBESTEMMELSER ETTER § 26	19
3.2.1	GENERELT OM REGULERINGSBESTEMMELSER	19
3.2.2	OM REGULERINGSBESTEMMELSENEs INNHold	20
3.3.	BYGGEOMRÅDER	26
3.3.1.	HVA FORMÅLET OMFATTER	26
3.3.2.	GENERELT OM BESTEMMELSER TIL FORMÅLET BYGGEOMRÅDER	26
3.3.3.	DELFORMÅL ETTER § 25 NR. 1 BYGGEOMRÅDER	28
	EKSEMPLER PÅ FLERE UNDERFORMÅL	32
3.4.	LANDBRUKSOMRÅDER	32
3.4.1.	HVA FORMÅLET OMFATTER	32
3.4.2.	BESTEMMELSER TIL LANDBRUKSOMRÅDER	34
3.4.3.	DELFORMÅL ETTER § 25 LANDBRUKSOMRÅDER:	34
3.5.	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	36
3.5.1.	HVA FORMÅLET OMFATTER	36
3.5.2.	DELFORMÅL ETTER § 25 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER:	36
3.6.	FRIOMRÅDER	39
3.6.1.	HVA FORMÅLET OMFATTER	39
3.6.2.	BESTEMMELSER TIL FRIOMRÅDER	39
3.6.3.	KONSEKVENsutREDNINGER	39
3.7.	FAREOMRÅDER	40
3.7.1.	HVA FORMÅLET OMFATTER	40
3.7.2.	BESTEMMELSER TIL FAREOMRÅDER	41
3.7.3.	DELFORMÅL ETTER § 25 FAREOMRÅDER	41
3.8.	SPEsIALOMRÅDER	42
3.8.1.	HVA FORMÅLET OMFATTER	43
3.8.2.	DELKATEGORIER ETTER § 25 SPEsIALOMRÅDER:	43
3.8.3	KONSEKVENsutREDNINGER	55
3.9.	FELLESOMRÅDER	55
3.9.1.	HVA FORMÅLET OMFATTER	55
3.9.2.	BESTEMMELSER TIL FELLESOMRÅDER	56
3.10.	FORNYELSEsOMRÅDER	56
3.10.1.	HVA FORMÅLET OMFATTER	56
3.10.2.	BESTEMMELSER TIL FORNYELSEsOMRÅDER	57
3.11.	KOMBINASJON AV FORMÅL INNEN SAMME OMRÅDE ELLER I SAMME BYGNING	57
3.11.1.	BESTEMMELSE OM REKKEFØLGE VED SKIFTE AV ETT FORMÅL TIL ET ANNET I BYGNING ELLER FOR ET OMRÅDE.	58
3.12.	EKSEMPLER PÅ REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPANER MED TILHØRENDE BESTEMMELSER	60
3.12.1	ANDRE PLANTEMA (FORURENSNING OG SMÅBÅTHAVN)	82

4	PLANPROSESSEN OG SAKSBEHANDLINGEN	83
4.1.	ORGANISERINGEN AV ARBEIDET MED REGULERINGSPLAN / BEBYGGELSESPAN	83
4.2.	SAKSBEHANDLING AV REGULERINGSPLAN / BEBYGGELSESPAN	85
4.2.1.	UTARBEIDING AV PLANFORSLAG	87
4.2.2.	HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN	88
4.2.3.	PLANVEDTAK	92
4.2.4.	ETTER PLANVEDTAK	94
4.2.5.	ENDRING AV PLAN	96
4.3.	BEHANDLING AV BEBYGGELSESPAN	97
4.4.	REGULERINGSFORSLAG FRA ANDRE OFFENTLIGE ETATER	99
4.5.	PRIVATE REGULERINGSFORSLAG	99
5	RETTSVIRKNINGER OG PLANEN SOM RETTSLIG DOKUMENT	101
5.1.	ERSTATNING / INNLØSNING	104
5.2.	EKSPPROPRIASJON	105
5.3.	OPPARBEIDELSESKRAV	106
5.4.	REFUSJON	106
5.5.	DISPENSASJON	107
5.6.	PLAN- OG BYGNINGSLOVEN OG FORHOLD TIL SEKTORLOVENE	109
6	SAKSFRAMSTILLING OG SAKSMATERIALE	111
6.1.	JURIDISK BINDENDE PLANMATERIALE	111
6.2.	REDIGERING AV REGULERINGSBESTEMMELSER	111
6.3.	PLANFREMSTILLING OG ANNET SAKSMATERIALE	111
6.4.	FORHOLDET TIL ANDRE PLANER	112
6.4.1.	FORHOLDET TIL ANDRE REGULERINGSPLANER	112
6.4.2.	FORHOLDET TIL KOMMUNEPLANEN	112
6.4.3.	ANDRE OVERORDNEDE PLANER OG OPPLYSNINGER	112
6.5.	SAKSMATERIALE VED FORMELL BEHANDLING	112
6.6.	BEHANDLINGSSKJEMA	113
6.7.	AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET	113
6.8.	AVGRENSNING AV FORMÅLENE	113
6.9.	RETTLIGE KRAV TIL PLANFREMSTILLINGEN OG FØLGENE AV EVENTUELLE FEIL	113
7	FRAMSTILLING AV REGULERINGSPLANER OG BEBYGGELSESPANER	114
7.1.	BEGREPER	114
7.2.	UTARBEIDING AV PLANKART	114
	ANALOG / DIGITAL PLANLEGGING	114
	SOSI-STANDARDEN	115
	KARTGRUNNLAG	115
	TEMAGRUNNLAG	116
	AREALIS	116
	PLANER SOM DEL AV ET KOMMUNALT FORVALTNINGSSYSTEM	116
7.3.	PLANKARTETS INNHOLD	116
7.4.	PRODUKSJONSMETODER FOR PRESENTASJON AV PLANKART	118
7.5.	FARGER OG SYMBOLER I REGULERINGSPLANER OG BEBYGGELSESPANER	118
	FARGEBLANDINGSSYSTEMER	118
	NORM FOR FARGER, LINJER OG SYMBOLER I REGULERINGSPLANER OG BEBYGGELSESPANER	118
	STIKKORDSREGISTER	140

FIGURLISTE

Figur 2.1.	Figuren viser de formelle muligheter / alternativer loven gir for å gå fra kommuneplan til gjennomføring av tiltak.....7	
Figur 3.1.	Utsnitt av reguleringsplan hvor det i tilhørende reguleringsbestemmelser er stilt videre plankrav før byggesak behandles.....24	
Figur 3.2.	Utsnitt av reguleringsplan for mindre tettsted hvor det er brukt blandede formål og offentlige bygninger er vist med angitte formål31	
Figur 3.3.	Eksempel som viser landbruksområde avsatt til jordbruk, verneverdig gårdstun regulert til spesialområde bevaring / landbruk, samt verdifullt landskaps- element regulert til spesialområde naturvern / landskapsvern.33	
Figur 3.4.	Eksempel som viser veganlegg og håndtering av vegens sidearealer med støytiltak, turveg, gang- / sykkelveg mm.....38	
Figur 3.5.	Eksempel som viser fareområde høy- spentanlegg og fareområde flom....41	
Figur 3.6.	Eksempel som viser regulering til spesialområde bevaring med rekke- følgebestemmelser og med mulighet for nybygging48	
Figur 3.7.	Eksempel som viser klimavernsone51	
Figur 3.8.	Eksempel som viser frisktsoner ved veg59	
Figur 3.9.	Eksempel som viser regulering i flere plan59	
Figur 3.10.	Detaljert reguleringsplan med tilhør- ende bestemmelser som viser nye bolig- områder og begrenset fortetting av eksisterende boligområder. Eksemplet viser også regulering til landbruk, spesialområde bevaring, fareområde, friområde og fellesområde.61	
Figur 3.11.	Forenklet reguleringsplan (flateplan) med noen eksempler på bestemmelser som styrer utviklingen av sentrum i et mindre tettsted. Planen rydder opp i vegsystemet, samler buss- og jernbane- terminalene og gir anvisning på bygge- mulighetene.....64	
Figur 3.12.	Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for mer sammensatt og krevende by-/ tettstedssituasjon med krav om nærmere detaljering / bebyg- gelsesplan i reguleringsbestemmelsene. Eksemplet viser både eksisterende og nytt, blandede formål, bevaring og fornyelsesområde66	
Figur 3.13.	Bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser for del av regulerings- område i figur 3.12 som angir nærmere høyder og form på bebyggelsen.....70	
Figur 3.14.	Illustrasjon til bebyggelsesplan.....72	
Figur 3.15.	Illustrasjon til bebyggelsesplan.....72	
Figur 3.16.	Bebyggelsesplan for mindre bolig- område etter krav i kommuneplan. Viser eksisterende og nye boliger, felles atkomst, fellesareal, lek / opphold / vegetasjonsbelte (grøntdrag og klima- vern).73	
Figur 3.17.	Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser som viser trafikkområde for større veganlegg med lokalisering av bensinstasjoner, skjermingstiltak og øvrig håndtering av vegens sidearealer. Viser også byggeområde for industri med parkbelte74	
Figur 3.18.	Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser som viser fareområde / skytebane kombinert med industri og friområde. Områdene har felles atkomst og parkering. Industribygg og idretts- hall er lagt som støyskjerm.77	
Figur 3.19.	Reguleringsplan som viser anlegg i sjøen.79	
Figur 3.20.	Reguleringsplan med bestemmelser som viser bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares. .80	
Figur 4.1.	Reguleringsplanprosessen.....86 Skjematisk framstilling av hovedfaser i planprosessen og enkelte formelle mile- pæler etter loven. Figuren antyder også hvordan og når medvirkning og samar- beid kan foregå. (figuren signaliserer ikke tidsbruk for de ulike fasene) ...86	
Figur 4.2.	Eksempel på kunngjøring av plan- oppstart88	
Figur 4.3.	Eksempel på kunngjøring av offentlig ettersyn.....91	
Figur 4.4.	Eksempel på kunngjøring av vedtak95	
Figur 7.1.	Eksempel på utforming av tegnforkla- ring for reguleringsplan.....138	
Figur 7.2.	Eksempel på plankart med tilhørende SOSI-fil (forenklet)139	

1

Innledning

Reguleringsplanlegging har lange tradisjoner i Norge. Dagens bestemmelser om reguleringsplan og bebyggelsesplan ble fastlagt i den nye plan- og bygningsloven av 1985 iverksatt 1. juni 1986, med enkelte senere justeringer.

Plan- og bygningsloven gir kommunene hovedansvaret for reguleringsplanleggingen. Samtidig skal regionale og nasjonale hensyn ivaretas i planene. Vegmyndighetene har en særskilt rett til å fremme vegsaker. Også private kan legge fram forslag til reguleringsplaner.

En effektiv planlegging forutsetter en tidlig kontakt og et godt samspill både med private lokale interesser og med statlige og fylkeskommunale organer under utarbeidingen av planene. Det er spesielt viktig å stimulere til medvirkning fra

berørte og til offentlig debatt om planene før de endelig vedtas.

Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal utarbeides når dette er bestemt i kommuneplanens arealdel. For større bygge- og anleggsarbeider skal det alltid utarbeides reguleringsplan. Omfanget av planen skal ikke være større enn at den kan gjennomføres innen rimelig tid. Det skal gjennomføres planrevisjon ettersom forholdene gjør det påkrevet.

Plan- og bygningsloven gir kommunene selv stor frihet til å ta stilling til hvor detaljert planene skal utformes ved bruk av ulike reguleringsformål og reguleringsbestemmelser.

2

Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner i det øvrige plansystemet

Dette kapitlet omhandler:

- Betydningen av nasjonal og regional politikk for den lokale planleggingen
- Forholdet mellom plan- og bygningslovens forskjellige plantyper
- Definisjon av reguleringsplan og bebyggelsesplan
- Når det skal og kan utarbeides slike planer
- Planenes innhold og rettsvirkninger (se også kapittel 5 om rettsvirkninger)
- Bruk av midlertidig dele- og byggeforbud

2.1. Nasjonale retningslinjer

Mål og rammer for den nasjonale arealpolitikken blir blant annet formidlet i stortingsmeldinger, rikspolitiske retningslinjer og rundskriv. Disse mål og rammer skal legges til grunn for kommuner, fylkeskommuner og statlige fagmyndigheter i deres planlegging og forvaltning. Etter § 9-3 har fylkesmennene og andre statlige sektormyndigheter ansvar for å følge opp målene og rammene overfor kommunene. Avvik fra retningslinjene kan gi grunnlag for innsigelser til kommunale planer fra fylkeskommunene, nabokommune eller statlige fagorganer.

Rikspolitiske retningslinjer er ikke juridisk bindende for den enkelte grunneier, men er formelt instruksjon til myndighetene, og skal legges til grunn i all planleggingsvirksomhet etter loven, og er samtidig viktige saksforutsetninger i enkelt-saksbehandling etter loven.

Det er pr. oktober 1998 gitt rikspolitiske retningslinjer for:

- å ivareta barn og unges interesser i planleggingen
- planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen
- planlegging i forbindelse med hovedflyplass på Gardermoen
- vernede vassdrag
- samordnet areal- og transportplanlegging

Retningslinjer om en del saksfelt er gitt i rundskriv som i en del utstrekning er omtalt eller henvist til under vedkommende planformål.

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.”

Fylkesplanens retningslinjer for arealbruk skal legges til grunn for det kommunale planarbeidet. Fylkesplanen har imidlertid ingen rettslig bindende arealdel slik som kommuneplanen.

Det kan utarbeides fylkesplaner for deler av et fylke eller for bestemte virksomhetsområder. For mange typer arealforvaltningstiltak er det nødvendig med interkommunalt samarbeid for å oppnå gode løsninger.

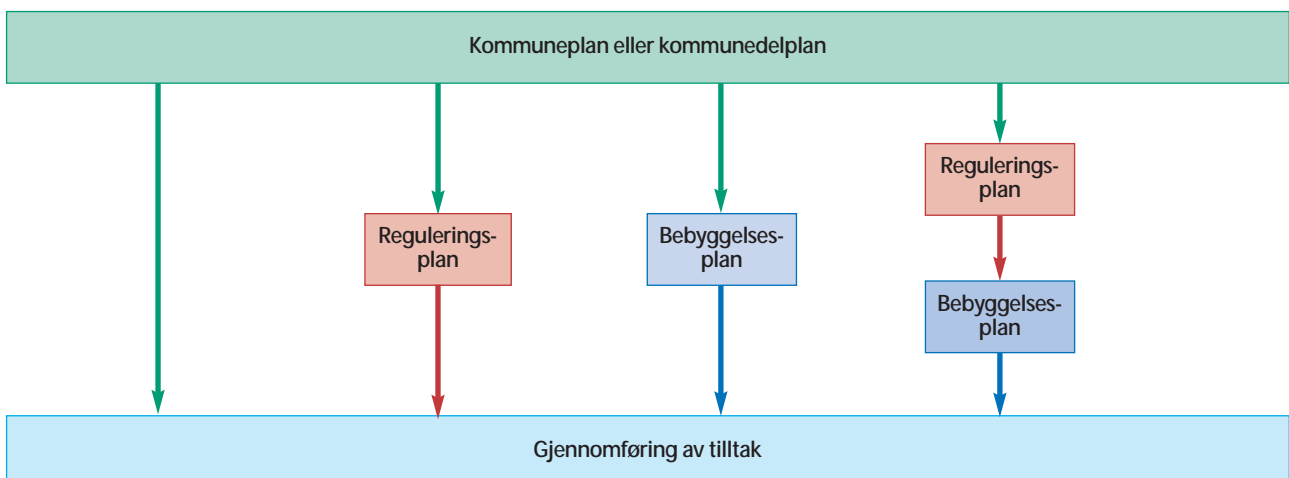
Avvik fra retningslinjene om arealbruk i fylkesplanen kan gi grunnlag for innsigelser fra fylkeskommunen, nabokommunene eller statlig fagmyndighet til kommunale planer.

2.3. Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner

Kommuneplanens arealdel fastlegger rammer for arealbruken i kommunen. Disse rammene, sammen med fylkesplan og nasjonale rammer skal være retningsgivende for detaljplanlegging gjennom regulerings- og / eller bebyggelsesplaner. Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av loven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen.

Det vises for øvrig til Miljøverndepartementets veileder T-1225 Kommuneplanens arealdel.

Figur 2.1. *Figuren viser de formelle muligheter / alternativer loven gir for å gå fra 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.”

Plandokumenter og planinnhold

Hensikten med reguleringsplan (og bebyggelsesplan), er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfelle nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Regulerings- (og bebyggelses-) plan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan etter § 25 inneholde ett eller flere hoved- og / eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Paragraf 25 gir hjemmel for å kartfeste arealbruken som vises med fargesymboler. Reguleringsbestemmelser etter § 26 brukes for å binde opp forhold ved planen som ikke kommer klart nok fram av plankartet, f.eks. om utforming, grad av utnytting m.v.

Det vil ofte bero på en hensiktsmessighetsvurdering om man skal bruke § 25 eller § 26 som hjemmel til å fastlegge forhold innenfor reguleringsområdet. Kart og bestemmelser er likeverdige deler av reguleringsplanen (se kap 3), men dersom det skulle være motstrid mellom plankartet og de tilhørende bestemmelsene, vil det være kartets opplysninger som skal legges til grunn.

Reguleringsplanen sikrer ved krav om kunngjøring og individuelt varsel, grunneiernes (festeres) og andre berørte deltakelse i planprosessen.

Planen gir også i en 10-års periode fra den er vedtatt adgang til ekspropriasjon uten ny behandling av ekspropriasjonsgrunnlaget. Vedtakene om reguleringsplan og bebyggelsesplan kan påklages til Miljøverndepartementet. Departementets myndighet til å avgjøre klager er delegert til fylkesmannen ved Miljøverndepartementets og Kommunaldepartementets rundskriv av 1. juli 1986 om myndighetsoverføring til fylkesmannen. Klager fra fylkesmannen selv overføres til avgjørelse hos settefylkesmann, jf. rundskriv T-6/96.

Fastsetting av reguleringsformål, bebyggelsens karakter og graden av utnytting må gjøres av kommunestyret som reguleringsmyndighet. Det kan ikke gis reguleringsbestemmelser som overlater til andre organer å fastsette dette.

Loven gir mulighet, men ikke plikt, til å knytte reguleringsbestemmelser til planen. Reguleringsplaner kan derfor være svært ulike av omfang og detaljeringsgrad. Valg av utforming vil for eksempel avhenge av tidligere planavklaring (kommuneplan), hvor komplisert plansituasjonen er, og hvor langt en er kommet i prosjektavklaring.

Detaljert reguleringsplan etter § 22 er den vanligste plantypen. Den består av plankart med formålsbetegnelser med hjemmel i § 25 og bestemmelser med hjemmel i § 26. I tettsteder vil en reguleringsplan normalt gi relativt detaljerte bestemmelser om bebyggelsens plassering og utforming.

Enkel reguleringsplan som avklarer utbyggingsformål, hovedvegnett og utnyttelsesgrad kan være hensiktsmessig å utarbeide for større arealer / prosjekter hvor utbyggingen skal skje i etapper over tid. Det er da vanlig å stille krav om bl.a. rekkefølgen for gjennomføringen av de forskjellige byggetrinn, hvilke infrastrukturtiltak som må være gjennomført før utbygging kan skje og krav om bebyggelsesplaner som fastlegger hvordan hvert enkelt delområde løses i detalj.

Retningslinjer og supplerende opplysninger

Det blir ofte utarbeidet hjelpedokumenter til reguleringsplaner som har til hensikt å vise hvordan en framtidig utbygging vil kunne utformes innenfor rammen av reguleringsplanen. Slike hjelpedokumenter er det adgang til å utarbeide, men de vil ikke få rettsvirkning som bebyggelsesplan selv om de betegnes som dette. Hjelpedokumenter bør gis andre betegnelser, som f.eks. illustrasjonsplan.

Det kan være behov for supplerende opplysninger til den enkelte plan. Disse opplysningene kan være innholdet i politiske vedtak og forutsetninger m.v. som er knyttet til planleggingen. Det kan også være forklaring av planens innhold, opplysninger om hvordan planen skal samordnes med gjennomføring av planer i de tilstøtende områdene, og hvordan den forutsettes fulgt opp for øvrig.

Slike opplysninger har ingen betydning for planens juridiske virkning og kan ikke inngå som reguleringsbestemmelser, men bør gis i en beskrivelse til planen. Opplysningene kan ha stor betydning for vurdering av planinnholdet, og bør derfor følge planen både ved offentlig utleggelse og når planen vedtas.

Av andre forutsetninger som er viktig å ha klarhet i, og som det ofte vil være hensiktsmessig å omtale i plandokumentene, er bestemmelser som er fastlagt gjennom f.eks. byggeforskriftene, kommunale vedtekter etter plan- og bygningslovens § 3 m.v., samt kommuneplanens arealdel og opplysninger om aktuelle bestemmelser i andre lover som gjelder i samvirke med planen.

Detaljeringsgrad

Generelt kan det sies at jo mer detaljert et reguleringsplankart er utformet, jo mindre behov er det for bestemmelser. Motsatt vil en forenklet plan, en såkalt flateplan, måtte suppleres med detaljerte bestemmelser for å kunne sikre gjennomføringen av denne. Dette er viktig, da en reguleringsplan gir den enkelte adgang til bygging i samsvar med planen.

Detaljeringsgrad i kart / bestemmelser må tilpasses både kommunens muligheter for oppfølging, og de konkrete behov for å styre arealbruken og bygningers og anleggs utforming m.v.

Områdeavgrensningen

Reguleringsplan kan omfatte en enkelt eiendom eller et større område.

Byggesaksreglene

Regelverket om byggesaksbehandling er endret jf. lov av 5. mai 1995 med senere mindre endringer, jf. rundskriv H-12/97 fra Kommunaldepartementet. Bestemmelsene trådte i kraft 1. juli 1997 samtidig med forskrift av 22. januar 1997. Om saksbehandling og kontroll i byggesaker vises til Veiledning SAK fra Kommunaldepartementet.

For så vidt gjelder endringene sett i forhold til planer, må spesielt fremheves §§ 84 og 93. Varige konstruksjoner eller anlegg og vesentlige terreng-inngrep m.v. omfattes nå av kravet til byggetillatelse, jf. § 93 bokstavene a), i) og j), mens § 84 bare gjør lovens bestemmelser gjeldende for disse tiltakene så langt de passer, samtidig som den gir hjemmel for å unnta tiltak fra loven.

Meldepliktbestemmelsen i § 84 har falt bort.

Med hjemmel i § 93 andre ledd unntas visse anlegg og bygninger som behandles etter sektorlov pluss en del mindre tiltak fra lovens kap. XVI om saksbehandling og kontroll. Videre er noen av sektortiltakene unntatt fra byggesakskapitlene og håndhevingskapitlene, jf. §§ 5, 6 og 7 i forskriften. Vilket er imidlertid at tiltaket ikke er i strid med planvedtak, jf. forskriftens § 4.

Paragraf 5 omhandler ni nærmere bestemte tiltak som behandles etter sektorlov, bl.a. veg- og jernbaneanlegg, vannkraftanlegg med tilhørende stasjoner m.v., elektriske anlegg, herunder gasskraftverk, kraftledninger, flytende oppdrettsanlegg og landbruksveger som er behandlet etter forskrift av 20. november 1996 fra Landbruksdepartementet. For veganlegg og jernbaneanlegg gjelder unntaket bare så langt det er detaljert avklart i

gjeldende reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Hva som ligger i "detaljert avklart i gjeldende reguleringsplan eller bebyggelsesplan" vil bli nærmere avklart i rundskriv fra Kommunal- og regionaldepartementet.

I § 6 unntas fem av § 5-tiltakene fra byggesaks-kapitlene, men slik at § 77 om produktkrav gjelder så langt det passer og § 74 nr. 2 gjelder for veganlegg som går inn under forskriften. Tiltakshaver har i utgangspunktet ikke noe ansvar for å se til at tiltaket utføres etter loven, jf. hjemmelsgrunnlaget i § 84 og forskriften § 3 som uttrykkelig presiserer dette. Vedkommende myndighet sammen med tiltakshaver har oppfølgingsansvaret etter vedkommende lov.

Mens unntakene i §§ 5 og 6 gjelder tiltak som behandles etter sektorlov, unntar bestemmelsen i forskriften § 7 tretten mindre tiltak fra kravet som saksbehandling og kontroll i kap. XVI, bl.a. frittliggende bygninger på inntil 10 m² på bolig- og hytteeiendom, forstøtningsmur på inntil 1 meter i høyde og biloppstillingsplass for inntil 2 biler. I tillegg til det generelle vilkåret om at tiltaket må være i samsvar med plan, kommer her vilkåret om at tiltaket "... ikke fører til fare eller urimelig ulempe for omgivelsene eller allmenne interesser", jf. Veileder SAK fra Kommunaldepartementet, side 16.

For kommunene innebærer den nye forskriften at der tiltak etter §§ 5 og 6 er i samsvar med plan, kommer de ikke inn i saksbehandlingen. De har heller ikke ansvar for oppfølgingen og lovens byggesaksregler for de tiltak som går inn under § 6. Det samme gjelder tiltakene etter § 7, men her skal i følge lovgrunnlag og forskrift tiltakshaver ha et visst ansvar for oppfølgingen.

Saksbehandlingskravene vil imidlertid alltid gjelde der tiltaket er i strid med plan. Verken sektortiltak eller mindre bygge- og anleggstiltak kan gjennomføres i 100-metersbeltet ved sjøen, dersom de ikke går inn under de lovfaste unntakene i § 17-2. Videre går også de store tiltak som er unntatt fra byggearealsbehandling og materielle krav inn under reguleringsplikten i § 23. Paragraf 33 om dele- og byggeforbud kan om nødvendig benyttes.

Kommunaldepartementet vil i senere informasjon om forskriften kommentere sektormyndighets og

tiltakshavers ansvar både i forhold til planavklaring og oppfølging av byggesaksregler.

Nedenfor under de enkelte planformål er det gitt eksempler på bestemmelser som kan være aktuelle i spesielle planområder for å sikre at tiltak som går inn under forskriftens § 7 undergis behandling i kommunen, for eksempel i naturvernområder, bevaringsområder, hytteområder o.l.

Virkningene av reguleringsplan

Virkningene av reguleringsplan er fastsatt i § 31. Den innebærer at det ikke er tillatt å sette i verk nærmere angitte nye byggetiltak og anlegg i strid med planen, foreta bruksendring i strid med planen, gjennomføre fradeling i strid med planen, eller sette iverk annen virksomhet eller andre tiltak som kan vanskeliggjøre gjennomføringen av, eller formålet med planen. Planen medfører således rådighetsinnskrenkninger både overfor private og overfor offentlige myndigheter.

Reguleringsplanen innebærer på den annen side adgang til å gjennomføre de tiltak og utøve den bruk som lar seg innpasse innenfor planen.

I tillegg er planen ekspropriasjonsgrunnlag for kommunen og staten, og for visse tiltak også fylket og private, jf. § 35. Videre er planen grunnlag for refusjonskrav og refusjonsberegning.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet jf. dog revisjonskravet i § 27 nr. 1. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny / endret bruk av arealer. Planen etablerer således ikke noen endrings- eller opphørsplikt.

Dersom planen forutsetter gjennomføring ved ekspropriasjon, har de berørte en tilpasningsplikt slik at ekspropriasjonen ikke fordyres unødige. Adgangen til å ekspropriere med hjemmel i reguleringsplanen gjelder bare i 10 år etter at den er endelig vedtatt.

Se kapittel 5 om rettsvirkninger og planen som rettslig dokument.

2.4.1. Plikt til å utarbeide reguleringsplan - forholdet til overordnede planer

§ 23. Plikt til å utarbeide reguleringsplan - forholdet til overordnede planer - 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 det kan gjennomføres innen rimelig tid.”

Kommunens reguleringsplikt etter første ledd er i utgangspunktet knyttet til:

- De områder i arealdelen av kommuneplanen hvor det er gitt bestemmelse om at reguleringsplan må foreligge før utbygging kan skje
- Før det gjennomføres større bygge- og anleggsarbeider

Ved at kommunen ikke kan gi byggetillatelse for store byggetiltak før det er utarbeidet og vedtatt reguleringsplan, står i disse tilfeller også bestemmelsen som et krav overfor den enkelte utbygger. Kommunen kan i tilfelle vurdere å dispensere fra det lovsatte plankravet dersom det foreligger særlige grunner for å gjøre unntak.

Paragraf 23 er ikke uttømmende og kan ikke tolkes slik at det bare er i de tilfelle § 23 krever reguleringsplan at det kan / bør reguleres. Kommunen kan regulere når den finner det hensiktsmessig.

Det er det faste utvalget for plansaker som avgjør om et tiltak faller inn under lovens uttrykk “større

bygge- og anleggsarbeider”. Er utvalget i tvil, bør saken forelegges kommunestyret før vedtak fattes. Utvalgets vedtak om hvorvidt et byggetiltak blir å anse som “større”, og derved nektes gjennomført inntil det eventuelt er vedtatt reguleringsplan, kan påklages til fylkesmannen etter de vanlige regler om klage over vedtak i plan- og byggesaker, jf lovens § 15.

Vurderingen av hva som er “større bygge- og anleggsarbeider” etter § 23 nr. 1 andre punktum må bero på en konkret vurdering ut fra de forhold som gjør seg gjeldende på stedet og i saken. Det er ikke adgang til skjematisk å fastsette i en form for “kommuneplanbestemmelse” hva som er store tiltak etter § 23. Imidlertid kan kommunen gi veiledende retningslinjer som tillempes vurderingen av om et tiltak er å anse som et “større” tiltak i sammenheng det skal settes inn i. I bestemmelse til kommuneplanens arealdel kan det imidlertid ut fra byggstørrelse, antall osv. fastsettes når tiltak utløser krav om utarbeiding av reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Visse tiltak vil alene i kraft av størrelsen utløse reguleringsplikt. I andre tilfeller kan tiltak som ikke i seg selv er så store, men der virkningene for omgivelsene er omfattende eller usikre, føre til reguleringsplikt. Dette kan være aktuelt for tiltak som plasseres i sårbare områder med f.eks. særlig verdifullt kultur- eller naturlandskap, områder som er preget av bevaringsverdig bebyggelse eller på annen måte har særlig vernekarakter.

Det fremgår ellers av § 20-4 første ledd nr. 4 at bruk av båndlegging forutsetter oppfølging med reguleringsplan i en del tilfelle.

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

Reguleringsplaner skal ikke gis større omfang enn at de kan gjennomføres innen rimelig tid. Hva som er rimelig tid, må vurderes konkret. For utbyggingsplaner vil et utgangspunkt være påregnet gjennomføring i løpet av en 10-års periode. Jf. at reguleringsplanen ikke kan gjennomføres ved ekspropriasjon når det er gått mer enn 10 år etter at planen er vedtatt.

2.4.2. Forenklet reguleringsplan § 24

§ 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.”

Bestemmelsen gjelder kun for bestemte byggeområder, og har utgangspunkt i den tidligere bygningslovens bestemmelse om adgang til å gi midlertidige reguleringsbestemmelser.

Det som kjennetegner forenklet reguleringsplan, er at bebyggelsen ikke er inntegnet, men planen innskrenkes til reguleringsbestemmelser som

fastsetter formålet og utnyttingsgraden innenfor byggeområder. Vegsystemet, herunder turveger og offentlige gangveger, bør være vist. Dessuten bør byggegrense, frisiktsoner og avkjøring til de forskjellige områdene være angitt.

Det skal framgå hva hvert enkelt område innen planen er regulert til, og planen skal være ledsaget av en illustrasjon som konkret viser hvordan planen eventuelt vil kunne bli gjennomført. Større forenklet reguleringsplan bør inneholde krav om bebyggelsesplan. Dette gjelder f.eks. for større industri- og boligområder (i byer).

Saksbehandlingsbestemmelsene og rettsvirkningene er de samme som for andre reguleringsplaner. Bestemmelsen om forenklet reguleringsplan har nå mindre selvstendig betydning i det kommunen har stor valgfrihet mht. detaljeringen av en reguleringsplan.

2.4.3. Midlertidig dele- og byggeforbud

§ 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 byggeforbud nyttes for å gi planmyndighetene pusterom til å utarbeide og vedta nye reguleringsplaner eller foreta revisjon av gjeldende planer, herunder arealdelen av kommuneplan. Forbudet hindrer at det gjennomføres arbeider og tiltak som fanges opp av loven, herunder fradeling og eventuelt riving.

Etter første ledd annet punktum rammes også tiltak som ikke omfattes av § 81, § 84 og § 93, men som likevel vil kunne vanskeliggjøre planleggingen eller gjennomføringen av planen. Det er tilstrekkelig at tiltaket vil kunne vanskeliggjøre planleggingen eller gjennomføringen. I områder som skal reguleres til friluftsområder eller naturvernområder, vil også landbrukstiltak som nydyrking, skogreising, flatehugst osv. kunne rammes.

Tredje ledd gir det faste utvalget for plansaker hjemmel til å forby disposisjoner som kan vanskeliggjøre eller fordyre gjennomføringen av reguleringsplan til fornyelsesformål.

Forbudet kan gis generelt for et angitt område eller for enkelte eiendommer.

Etter fjerde ledd kan det faste utvalget for plansaker fastsette tomtegrenser og bebyggelsens plassering og størrelse dersom forbudet løper ut uten at det er utarbeidet ny reguleringsplan, og dersom det foreligger aktuelle byggesøknader.

Av femte ledd følger at det i særlige tilfeller kan søkes om fristforlengelse. Det er i bestemmelsen ikke satt noen grense for hvor lang forlengelse

som kan gis og heller ikke hvor mange ganger det kan gis slik forlengelse.

Sjette ledd gir departementet myndighet til i forbindelse med fristforlengelse å 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 § 35 nr. 1 andre ledd. Bestemmelsen tar sikte på å hindre misbruk av midlertidig byggeforbud.

Når det kommer inn søknad om fristforlengelse, kan departementet (fylkesmannen) forlenge fristen, men samtidig åpne for krav om innløsning. Fylkesmannen kan også avslå forlengelse.

Forbudet gjelder inntil spørsmålet om forlengelse er avgjort dersom det er søkt om forlengelse før fristens utløp. Søknad om forlengelse må være avgitt til post eller telegraf eller til offentlig tjenestemann som har fullmakt til å ta imot søknaden, jf. § 30 i forvaltningsloven, før fristens utløp.

Adgangen til å nedlegge dele-/ byggeforbud gjelder også ved revisjon av kommuneplanens arealdel, jf. åttende ledd. Det kan imidlertid ikke nedlegges slikt forbud i påvente av førstegangs kommuneplan.

Også statlig planmyndighet kan nytte dele- og byggeforbud når det skal utarbeides statlig plan etter plan- og bygningslovens § 18, og ellers når særlige grunner gjør det nødvendig.

Oversittes fristen for å søke forlengelse av dele- og byggeforbudet er det ikke anledning til å nedlegge nytt midlertidig dele- og byggeforbud for samme område med samme begrunnelse som ved første vedtak i saken, jf. Planjuridiske fortolkninger 1/98.

2.5. Bebyggelsesplan

§ 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 nevnt i § 25 foretas de utfyllinger og endringer i slike planer som finnes nødvendig for å gjennomføre utbyggingen.”

Bebyggelsesplanen er en detaljplantype for enkle utbyggingssituasjoner eller for en ytterligere detaljering av en reguleringsplan. Den skiller seg fra reguleringsplanen ved at den vedtas endelig med rettsvirkning av det faste utvalget for plansaker. Bebyggelsesplanen har samme rettsvirkning som reguleringsplan. Kravet om entydighet gjelder derfor på samme måte som for reguleringsplan.

Bebyggelsesplan vil utfylle og detaljere planen den vedtas med grunnlag i, og kan bare kreves og utarbeides for områder hvor dette er bestemt i planbestemmelsene til kommuneplan eller reguleringsplan. Bebyggelsesplanen kan ikke endre hoveddrammene for arealbruken fastlagt i kommune- eller reguleringsplan.

Bebyggelsesplan består av plankart med de samme formål som er angitt i § 25 og eventuelle bestemmelser etter § 26.

Bebyggelsesplanen kan inneholde detaljerte bestemmelser om gesimshøyde, takvinkel og krav om bygningsmessig sammenheng med annen bebyggelse, fortau, gate, utforming, og i spesielle tilfeller material- og fargebruk og utforming av utearealer.

Bebyggelsesplan kan utgjøre et formingsverktøy for å ivareta et tettsteds karakter bl.a. i bevarings- og byfornyelsesområder.

Det kan ofte være hensiktsmessig å supplere planen med utfyllende materiale, jf. foran om slike opplysninger og dokumenter i forbindelse med reguleringsplaner.

For å ivareta hensynet til medvirkning i forhold til en grovt utarbeidet bebyggelsesplan, kan det faste planutvalget kreve tilleggsmateriale til byggesøknaden

2.5.1. Kommuneplan - bebyggelsesplan

I utbyggingsområder der kommuneplanens arealdel eventuelt gir detaljert avklaring av arealbruk og prinsipielle konfliktspørsmål, kan bruk av bebyggelsesplan være aktuelt når det er ønskelig med en utdyping av detaljeringsgraden før utbygging finner sted. Dette gjelder både i mindre, nye utbyggingsfelt og for tiltak innenfor etablert byggesone.

I landbruks-, natur- og friluftsområder der kommuneplanen gjennom bestemmelser gir muligheter for spredt utbygging, vil bebyggelsesplan være aktuell planform for tilrettelegging av mindre husgrupper og andre utbyggingstiltak hvor plansituasjonen er enkel.

Kravet om at det skal utarbeides reguleringsplan for større bygge- og anleggsarbeider, jf. § 23, setter imidlertid en grense for når bebyggelsesplan kan utarbeides direkte på grunnlag av arealdelen av kommuneplan. I områder som i arealdelen er lagt ut til utbyggingsområder, og hvor det skal skje en større utbygging, samlet eller over lengre tid, vil det derfor være nødvendig å utarbeide reguleringsplaner.

2.5.2. Reguleringsplan bebyggelsesplan

Bebyggelsesplan på grunnlag av reguleringsplan vil være mest aktuelt der det er utarbeidet såkalt flatereguleringsplan / forenklet reguleringsplan. Dette kan f.eks. være tilfelle hvor det er ønske om å regulere området uten å måtte ta stilling til detaljutforming og lokalisering av bebyggelsen før på et senere tidspunkt.

I bebyggelsesplan er det adgang til å utfylle og i en viss utstrekning endre den arealbruk som er fastlagt i arealdelen av kommuneplan eller reguleringsplanen. Endringene må holdes innenfor rammen av den arealbruk som er fastlagt i overordnet plan.

Bakgrunnen for dette er at det spesielt i arealdelen av kommuneplanen, men også i såkalte flatereguleringsplaner kan være vanskelig å ta standpunkt til mer detaljerte arealbruksspørsmål innenfor områdene, f.eks. hvordan de enkelte tomter skal få atkomst, hvordan fellesarealene for lek, parkering m.v. skal lokaliseres, hvordan mindre friområder skal innpasses, plassering og utforming av støyskjermingstiltak osv.

I praksis har det også vist seg å være behov for å endre den innbyrdes lokalisering av ulike formål i forbindelse med en mer detaljert planlegging og utbygging. For eksempel kan det være praktisk at tomt for barnehage bytter plass med friområde eller at vegføring endres. Dette vil normalt være utfyllinger og endringer innen rammen av den arealbruk som er fastlagt i overordnet plan.

Det vil imidlertid ikke være hjemmel til å endre reguleringsformålene, f.eks. ta ut friområde, tomt for barnehage, endre vegsystem vesentlig e.l. Slike endringer må behandles som endring av arealdelen av kommuneplanen eller reguleringsplan. Avgrensingen av hvilke utfyllinger og endringer som kan foretas og hvilke ikke, må bero på en skjønnsmessig vurdering i det enkelte tilfellet på bakgrunn av at planen kan justere, supplere og utfylle den overordnede plan, men ikke endre denne slik at det i realiteten fremstår en annen plan.

2.5.3. Krav om konsekvensutredning

For visse tiltak gjelder bestemmelsene om konsekvensutredninger i kapitel VII-a i plan- og bygningsloven. Formålet med bestemmelsene er å klargjøre virkninger av tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn. Konsekvensene skal tas i betraktning under planleggingen av et tiltak, og når det tas stilling til om, og eventuelt på hvilke vilkår, tiltaket kan gjennomføres. Bestemmelsene er utvidede saksbehandlingsregler for tiltak, der utbygger selv skal stå for utredningsarbeid og kostnader.

Hvilke tiltak som omfattes, framgår av vedlegg I og II til Forskrift om konsekvensutredninger av 13. desember 1996. Tiltak som omfattes av vedlegg I skal alltid konsekvensutredes. Utredningsplikten er hovedsakelig knyttet til størrelsen på tiltaket. For mange av de mindre tiltakene (på vedlegg II) er det også knyttet til om tiltaket medfører behov for ny plan etter plan- og bygningsloven. For tiltak som omfattes av vedlegg II skal det gjøres en konkret vurdering av om det er utredningsplikt. Kriterier for denne vurderingen er gitt i § 4 i forskriften. Visse arealbruksformål i reguleringsplan er angitt som miljøkriterier som utløser utredningsplikt for tiltak som lokaliseres i området. Hvilke formål dette er, omtales i kapitel 3.

Reguleringsplaner som eksplisitt omhandler tiltak som omfattes av bestemmelsene, utløser utredningsplikten, dersom denne ikke er oppfylt på høyere plannivå. Hvordan planprosessen da bør gjennomføres, omtales i kapitel 4.

2.6. Andre bestemmelser

Det er viktig å se innholdet i og virkningene av reguleringsplaner i sammenheng med de generelle bestemmelsene i plan- og bygningsloven for øvrig med eventuell vedtekt, og i forhold til annen aktuell lovgivning, jf. i denne forbindelse bl.a. plan- og bygningslovens § 9-3 og §§ 94 og 95.

Kommunene kan ved bruk av vedtekt i medhold av plan- og bygningslovens § 3 fastlegge kvalitetskrav til bebyggelse og fysisk miljø innen kommunens område. Jf. f.eks. § 69 om den ubebygde del av tomta og fellesareal og § 74 om planløsning og utseende. Formelt er vedtekter en lokal tillempning av plan- og bygningslovens generelle bestemmelser med lovs virkning. Det bør foreligge spesielle behov før slike vedtekter innføres. Vedtekter knyttet til planbestemmelser i plan- og bygningsloven er bare brukt av noen få kommuner (bl.a. Oslo).

Ved bruk av reguleringsbestemmelser vil kravene bare gjelde for det enkelte regulerte området, dvs. innenfor planens avgrensingslinje. Bruk av vedtekter vil dermed kunne lette arbeidet med reguleringsplanleggingen, samtidig som det blir gjort gjeldende visse ensartede miljøstandarder i den enkelte kommune.

Plan- og bygningsloven er ment å være den sektorsamordnende eller sektorovergripende loven på samfunnsplanleggingens område slik at dens bestemmelser blir av generell karakter. Dersom igangsetting av et tiltak forutsetter tillatelse etter sektorlov og plan- og bygningsloven, kan ikke tiltaket settes i verk utelukkende på grunnlag av sektortillatelsen. Det samme gjelder dersom et tiltak forutsetter et planvedtak som hjemler tiltaket eller dersom det forutsetter dispensasjon fra planvedtak eller en planendring.

Plan- og bygningsloven legger opp til at sektorinteressene etterhvert vil bli nedfelt i arealplaner. Loven sikrer sektorinteressene ved at de berørte sektormyndigheter skal delta i planprosessene. Loven hjemler myndighet til å hindre kommunalt planvedtak gjennom innsigelsesordningen og har dessuten bestemmelse om klagerett for slike myndigheter.

3

Reguleringsformål og reguleringsbestemmelser

Dette kapitlet gir en omtale av lovens reguleringsformål og adgangen til å knytte bestemmelser til regulerings- og bebyggelsesplaner.

Først gis en generell omtale av § 25 om reguleringsformålene og § 26 om bestemmelser. Etter dette gjennomgås hvert hoved- og delformål etter kronologien i § 25. Det er her foretatt et utvalg av underformål og for en del formål er omtalen til

dels kortfattet. Det samme gjelder omtalen av hvilke bestemmelser som er vanlig å knytte til de enkelte formål. Bak i kapitlet gis eksempler på framstilling og planeksempler med bestemmelser. Når det gjelder spørsmål om i hvilken grad regulering utløser erstatning og innløsning vises det til redegjørelse i kapittel 5.

3.1. Arealbruksformål etter § 25

§ 25 angir 8 hovedgrupper av reguleringsformål:

§ 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 allmenntillegge 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, friskskioner 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, gårdsplass 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 reguleringsformål

Plan- og bygningslovens § 25 med sine 8 hovedformål gir det rettslige grunnlaget for hva areal kan disponeres til i reguleringsplan og bebyggelsesplan. Det forutsettes at formålene brukes for å bestemme hva alle arealer som ligger innenfor

planavgrensningen skal nyttes til, jf. §§ 22 og 24. Formålene kartfestes, jf. byggeforskriftene. Det må klart fremgå hva et hvert område innenfor planens begrensninglinje er regulert til.

Det er planmyndighetene som fastsetter hvilke arealbruksformål som skal nyttes innen det

enkelte planområde og på de enkelte arealer. Ingen har således krav på å få regulert et areal til et bestemt formål.

Hovedformålene er uttømmende angitt i loven, men kan i stor utstrekning spesifiseres slik at de i praksis dekker de ulike behov og former for bruk.

Alle formål kan gjennomføres ved ekspropriasjon med unntak for § 25 nr. 2 Landbruksområder. Offentlige byggeformål og allmenntilretteleggende formål skal underspesifiseres nærmere med hensyn til hvilken funksjon bygningen skal ha.

Hovedformål og underformål kan kombineres innenfor samme område, og i samme bygning så langt det faktisk og rettslig er hensiktsmessig og holdbart.

Forskjellige formål kan også fastlegges i tidsrekkefølge, eller i rekkefølge knyttet opp til vilkår, eller til gjennomføringen av nærmere angitte tiltak eller situasjonsendringer i eller utenfor planområdet for at de skal få virkning.

Ved kombinasjon av ulike byggeformål må innbyrdes lokalisering framgå av plankartet og / eller bestemmelsene. Dette kan gjøres f.eks. ved angivelse av prosenttall, eller ved at bestemmelsene angir formålet i hver etasje / hvert plan. Ved regulert sambruk av areal kan ulike bruk tidsavgrenses, til f.eks. deler av året. Dette fastlegges nærmere i bestemmelsene, og / eller klargjøres på plankartet. Nødvendigheten av at planen er klar og entydig følger dels av at reguleringsplan er grunnlag for ekspropriasjon etter lovens § 35, men også av at den er bindende for utferdigelse av byggetillatelse.

Kombinasjoner av formål bør klargjøres ved bruk av entydige supplerende illustrasjoner. Ukritisk bruk av kombinerte formål kan få uheldige følger og kombinasjonen kan bli vanskelig å gjennomføre i praksis. Det er derfor nødvendig å vurdere, og dernest angi hvilket resultat planen skal sikre før kombinasjoner benyttes.

3.2. Reguleringsbestemmelser etter § 26

§ 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”

3.2.1. Generelt om reguleringsbestemmelser

Hjemmelen til å gi reguleringsbestemmelser er utformet som en ramme uten uttømmende oppregning av hvilke forhold de kan inneholde.

Reguleringsbestemmelsene blir i utgangspunktet brukt til fastlegging av forhold som det ikke er mulig eller hensiktsmessig å fastlegge på plankartet i medhold av § 25. Det er likevel ingen skarp grense mht. hva som fastlegges på plankartet og hva som fastlegges i bestemmelser.

Reguleringsbestemmelser kan nyttes for å nansere reguleringsformålene, men det må ikke være direkte motstrid mellom arealbruksangivelse etter § 25 og bestemmelser etter § 26. Det innebærer at de reguleringsformål som er omtalt i bestemmelsene, også må være vist på reguleringskartet, jf. side 8.

Selv om plan- og bygningslovens § 26 er utformet som en ramme, må bestemmelsene som gis likevel ligge innenfor de tema som ordlyden i loven angir, reguleringsformålet som bestemmelsen er knyttet til, samt lovens formålsparagraf i plan- og bygningslovens § 2.

Som ved fastlegging av arealbruksformål er det planmyndighetene som fastsetter hvilke bestemmelser som skal gis til en plan.

Reguleringsbestemmelsene er en del av reguleringsplanen og skal kunne håndheves på lik linje med reguleringsplanen ellers. De må derfor ha hjemmel i loven.

Bestemmelser benyttes for å få en forsvarlig og presis styring med utforming og bruk av arealer og bygninger. Det er imidlertid en fordel at mest mulig kan framstilles grafisk på kartet.

Reguleringsadgangen retter seg primært mot hvilke arealbruksfunksjoner som tillates, hvor det kan gjennomføres bygge- og anleggsarbeider, hvilket omfang de skal ha, og hvordan slike skal utføres. Det kan settes vilkår som en utbygger må oppfylle for å kunne innrette seg etter reguleringen, krav til byggetiltakene og til bruken av arealene. Det kan også settes forbud mot former for bruk og nærmere skranker for utbyggingen.

Når det gjelder formuleringen i plan- og bygningslovens § 26 om at bestemmelsene som gis må "fremme eller sikre formålet med reguleringen", er det i rettspraksis avklart at dette gjelder formålet / hensikten med reguleringsplanen som sådan, og ikke bare reguleringsformålet som fastsettes for det enkelte område etter § 25. Se Høyesteretts avgjørelse av 17. mars 1993 (Gaulosendommen), "Planavdelingen informerer" 1/93 og dom i Eidsivating lagmannsrett 18. oktober 1991 (Lunner Pukkverk).

En reguleringsplan skal ta sikte på å få den best mulige arealbruk totalt sett etter en samordnet avveining av de ulike interesser. Det vil derfor være av betydning ved fastsettingen av arealbruk og bestemmelser i det enkelte reguleringsområde hvilke arealbruksinteresser som gjør seg gjeldende på de tilstøtende områder, og hvilken virksomhet og bruk som er aktuell der. Vilkår etter § 26 må derfor også kunne settes for arealbruken i reguleringsområdet under hensyn til de tilstøtende arealer og de interesser som totalt sett knytter seg til de områder det gjelder. Planbestemmelsene kan bare brukes som hjemmel for forbud eller påbud innenfor planens avgrensingslinje. Hver bestemmelse må gjennomgås kritisk slik at

det ikke etableres restriksjoner som ikke har hjemmel og et saklig begrunnet behov, jf. begrepet "nødvendig utstrekning".

3.2.2. Om reguleringsbestemmelsenes innhold

Forhold det kan gis bestemmelser om:

- **Bygninger og anleggs størrelse / volum / høyde**

Planen kan ikke utformes så åpent at det overlates til det faste utvalget for plansaker å fastsette graden av utnytting. Grad av utnytting, (etter definisjonen i byggeforskriftenes kap. 22), må føres på planen eller fastsettes i reguleringsbestemmelser.

Der det er utarbeidet en detaljert regulerings- eller bebyggelsesplan med inntegnet eksisterende og planlagt bebyggelse, vil det fremgå av selve planen hvilken grad av utnytting som er fastsatt av kommunestyret. Der hvor graden av utnytting ikke er fastsatt, vil planen ikke oppfylle minstekravene til utforming av reguleringsplan.

Eiendomsgrensene og derav tomtearealet er viktig bl.a. for inndelingen av hvilke enheter som disponeres og bygges ut i sammenheng, for graden av utnytting og for hvilke forhold som funksjonelt må løses innenfor hver enhet. Det kan i planen vises nye grenseforløp hvis det er behov for endring av eiendomsstrukturen, og for innpassing av aktuelle formål i planområdet. Eiendomsgrensene som er vist eller fastsatt i planen, må legges til grunn for ny utbygging.

Eksempler på bestemmelser om grad av utnytting og fastsetting av forholdet mellom bebygd og ubebygd grunnareal på de enkelte tomter vises bak i kapittel 3 her. Utfyllende omtale av forskriftene om grad av utnytting og eksempler forefinnes også i veileder T-1205 Grad av utnytting - Veileder til Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven kapittel III.

Rammene for bebyggelsens høyde kan omfatte maksimal gesimshøyde og mønehøyde i meter over bakke eller maks kotehøyde. Bebyggelse

som skal føres opp med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter, må ha hjemmel i bestemmelse til plan etter plan- og bygningslovens kapittel VI Kommuneplanlegging, eller VII Reguleringsplan, jf. § 70.

Det kan også gis bestemmelse om at før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan kommunen kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning (også mht. høyde) i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon. Slik bestemmelse kan nyttes der det er viktig å se helheten i et bygningsmiljø eller gateparti, forhold til bygninger på motsatt side av en gate m.m.

- **Plassering / lokalisering**

Etter plan- og bygningslovens § 70 nr. 1 første ledd skal bygningers plassering i horisontalplanet, samt høyde- og høydeplassering godkjennes av kommunen. Disse forhold kan også fastsettes eksakt på plankartet.

Det kan angis hvilke deler av tomten som tillates bebygget. Dette gjøres med hussymboler som i bestemmelsene fastsettes å være bindende, eller med byggegrenser. Bebyggelsen må i tilfelle plasseres innenfor grensene. Det kan også bestemmes at bygningers fasade skal ligge i byggegrensen.

Det må i alle tilfelle fremgå klart av planen om angivelse av husplassering er bindende eller om den bare er illustrasjon eller retningslinje.

Planbestemmelsen kan også utformes slik at det overlates til bygningsmyndighetene å fastsette bebyggelsens endelige plassering på tomta. Slik bestemmelse passer der hvor bebyggelsens plassering i detalj ikke er vurdert ved utformingen av planen.

Der hvor det ikke er fastsatt andre grenser i reguleringsplan, skal kommunen påse at veglovens byggegrenser blir fulgt. Veglovens byggegrenser innebærer at bebyggelsen ikke kan plasseres nærmere vegens senterlinje enn det vegloven fastsetter for de enkelte vegklasser. Videre kan bygningens møneretning fastsettes med symbolbruk på reguleringsplankartet.

Ved mindre detaljerte planer kan det også gis bestemmelser om lokalisering av ulike tiltak og funksjoner innenfor et planområde og hvilke tiltak og funksjoner som er forbudt. Slike bestemmelser kan f.eks. gjelde plassering av industribedrifter i forhold til annen bebyggelse og virksomhet. Det kan settes forbud mot større varehus og kjøpesentre og forbud mot, eller stilles særskilte krav til, bygninger og anlegg for brann- eksplosjonsfarlig og tyngre industri. Bestemmelsene kan nyttes til nærmere fastlegging av lokalisering, eller forbud mot lokalisering, bl.a. med referanse til anlegg for veg, vann og avløp, annen teknisk infrastruktur, samfunnstjenester ellers, eller av hensyn til verneobjekter, naturelementer, annen bebyggelse, landbruksdrift osv.

Bestemmelser om plassering kan ha betydning for bebyggelsens form, eller de kan være av betydning for ferdselsmulighet og atkomst m.v. Eksempel på bestemmelse her kan være at 1. etasje skal bygges innrykket som vist på plankartet. Bestemmelsen kan være praktisk for forretningsbebyggelse der en ønsker innrykket første etasje.

Det kan bestemmes at bygningene plasseres i nabogrense og gavnl mot gavnl. Dette krever at bygningene er detaljplassert på reguleringskartet, jf. plan- og bygningslovens § 70 og grannelovens § 4.

Ved punktfeste i hytteområder kan det være aktuelt å vise lokaliseringen av bygningene på plankartet med målepunkter og med innmålt pel i terrenget. Pelen skal ligge innenfor hyttas fire vegger. Mindre justeringer av hyttas plassering kan foretas av kommunen.

- **Bebyggelsens karakter og utforming - utseende - utforming av terreng og det øvrige fysiske miljø**

Dette temaet omfatter bestemmelser angående bebyggelsesmønster, bebyggelsens og anleggenes plassering samt deres utforming og estetikk.

Bebyggelsens karakter retter seg mot om det kan oppføres sammenhengende eller åpen bebyggelse, om det skal være småhus eller blokker, om det skal være boligbebyggelse, industribebyggelse osv. Ulike funksjoner vil også gi bebyggelsen ulik karakter.

Bebyggelsens utforming kan også fastlegges nærmere etter plan- og bygningslovens § 28-2 om bebyggelsesplan.

De fleste forhold vedrørende bygningers utseende og ytre utførelse kan fastlegges ved bruk av kartsymboler og bestemmelser, jf. eksempler bak. Også fasadeoppriss kan bindes opp i planen.

Planen kan gå langt i detaljering, f.eks. kan den fastsette vindusplassering av hensyn til å unngå naboinnsyn. Planleggingen skal sikre estetiske hensyn. Kommunen skal ved behandlingen av byggesøknader se til at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Det kan i plan således stilles krav til utvendige farver, herunder farve på tak, og til materialbruk m.v. etter nærmere vurdering av behovet.

Dersom kommunen har utarbeidet overordnede retningslinjer for estetiske og formmessige forhold, vil retningslinjene være et viktig grunnlag for utforming av bestemmelser til den enkelte plan.

- **Estetikk**

Stortingets tilføyelser, både i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, i bestemmelsene om kommuneplanlegging og i § 74 nr. 2 - "skjønnhetsparagrafen" er en oppfordring, og en forpliktelse til å nytte plan- og bygningsloven mer aktivt for å påvirke den estetiske utviklingen av bebyggelsen og de fysiske omgivelsene for øvrig på en god måte.

- **Planløsning**

Det kan gis bestemmelser om planløsning både for bygninger, anlegg og utearealer for å sikre god funksjonalitet og rasjonell bruk av arealene samtidig som en rekke andre hensyn forutsettes ivaretatt. Det kan for eksempel fastsettes at parkering skal skje i felles garasjekjeller under terreng, eller at forretningsbebyggelse skal ha publikumsrettede funksjoner, for eksempel forretninger ut mot offentlig gate.

I plan- og bygningslovens formålsparagraf § 2 og i § 26 siste ledd fremgår at planløsningene særlig skal ivareta behovene for barns interesser i et godt oppvekstmiljø. Når det gjelder det ytre miljø og sikring av leke- og uteoppholdsarealer ut fra barns interesser, jf. nedenfor under pkt 3.3.2. spesielt om lekeplasser.

Det kan gis bestemmelser om vegers stigningsforhold, om avkjørselsforhold og inndeling i gangveger og kjøreveger, herunder gågater, sykkelstier, gatetun o.a. som også kan vises rett på plankartet. Planen kan også stille krav om fartsdempende tiltak, men ikke fastsette hastighetsbegrensninger. Slike begrensninger må fastsettes med hjemmel i vegtrafikkloven.

- **Rekkefølge og tidsplan for gjennomføring av ulike tiltak innenfor reguleringsområdet**

Det kan gis bestemmelser om rekkefølge og tidsplan for utbygging av ulike byggeområder, herunder om samtidig ferdigstillelse av boliger og anlegg og fellestiltak som skoler, barnehager, lekearealer, sykkel- og gangveger m.v. Slike bestemmelser kan også brukes for å sikre at område som er regulert til utbyggingsformål ikke kan bebygges før tilfredsstillende vannforsyning, kommunikasjon, elektrisitetsforsyning og tilgang på samfunnstjenester er etablert.

Krav om rekkefølge og tidsplan for utbygging av ulike byggeområder sikrer at tiltakene innenfor planområdet skjer på en koordinert og hensiktsmessig måte. Slik bestemmelse kan sikre sammenhengen i områdene som skal bebygges etter reguleringsplanen. Planen kan derfor utformes slik at de enkelte tiltakene får en rekkefølge og størrelse som gjør at området fungerer best mulig.

I bestemmelser kan fastsettes rekkefølgekrav som forutsetter at tiltak også utenfor planens områdebegrensning er iverksatt / gjennomført før planen tillates gjennomført. Dette betyr at adgangen til å bygge i henhold til reguleringen først inntreffer på et senere tidspunkt enn vedtakstidspunktet, og at betingelsen for inntreden av disse rettsvirkningene er knyttet til forhold

utenfor det konkrete planområdet. Eksempel på dette kan være etablering av infrastrukturtiltak som overordnet vegnett, eller bygging av en bro. Det er § 26 første ledd andre punktum. som er hjemmelen for å fastsette den type rekkefølgekrav som knytter seg til tiltak som forutsettes å være gjennomført utenfor reguleringsområdet.

Når det nyttes såkalte rekkefølgebestemmelser, må det imidlertid være en forutsetning at de forhold som begrunner utsettelse av planens gjennomføring, faktisk og rettslig kan og vil bli gjennomført innen rimelig tid, jf. 10-årsfristen for ekspropriasjon i lovens § 31.

Rekkefølgebestemmelser gjelder således to ulike rettslige realiteter ved at § 26 skiller mellom rekkefølgekrav hva angår tiltak innenfor, og rekkefølgekrav hva angår tiltak utenfor reguleringsområdet. Sistnevnte er "vilkår" for gjennomføring av reguleringsplanen.

- **Sikring, avskjerming og avbøtende tiltak**

Det kan i bestemmelser også settes vilkår om sikringstiltak eller tiltak for å avbøte fare eller miljøulempen. Dette gjelder både i forhold til bygninger, anlegg og utearealer.

Vilkår kan for eksempel omfatte avskjerming av byggeområde av hensyn til miljøforstyrrelser som følge av støy, støv, lukt, høyspenttraséer m.m., og for å ivareta trafikksikkerheten. Aktuelle konkrete tiltak kan være støyvoller, gjerder, beplantningsbelter, fasadeisolering m.v. Det bør videre stilles krav om ferdigstilling av slike tiltak før området tas i bruk.

Det kan gis bestemmelser som indirekte kan begrense forurensning som er til ulempe for omgivelsene. Det kan bl.a. bestemmes at visse former for industrivirksomhet skal være forbudt, for eksempel hvor industriområdet grenser til et boligområde. Forskrifter og retningslinjer fra sentrale miljøvernmyndigheter skal legges til grunn ved utformingen av planen.

Dersom det er mistanke om forurenset grunn, kan kommunen fastsette egne reguleringsbestemmelser som sikrer at utbygger avklarer

hvorvidt det foreligger forurenset grunn innenfor reguleringsområdet. I tillegg kan det fastsettes egne bestemmelser vedrørende graving / omdisponering av tomten. Dersom det er mistanke om at gravearbeid eller disponering av tomten kan føre til fare for vesentlig forurensning, skal forurensningsmyndighetene varsles.

Departementets støyretningslinjer skal legges til grunn og innarbeides i planene. Kommunen som planmyndighet skal vurdere de støymessige konsekvenser av en plan, bl.a. ved planlegging av nye eller utvidelse av eksisterende støyskapende tiltak i nærheten av støyømfintlige områder. Det forutsettes at støyanalyser følges opp ved at konkrete støydempende tiltak tegnes inn på reguleringsplankartet. Rettsvirkningen følger av det som fastsettes i reguleringsbestemmelsene, f.eks. at det skal føres opp støyskjermer som vist på planen. Av hensyn til planens gjennomføring bør for eksempel støyskjermene tegnes inn på grunn som er regulert til offentlig veg. I bestemmelsene bør også skjermenes høyde og utførelse angis.

- **Krav om størrelse, beliggenhet og utforming av uteareal for lek og opphold**

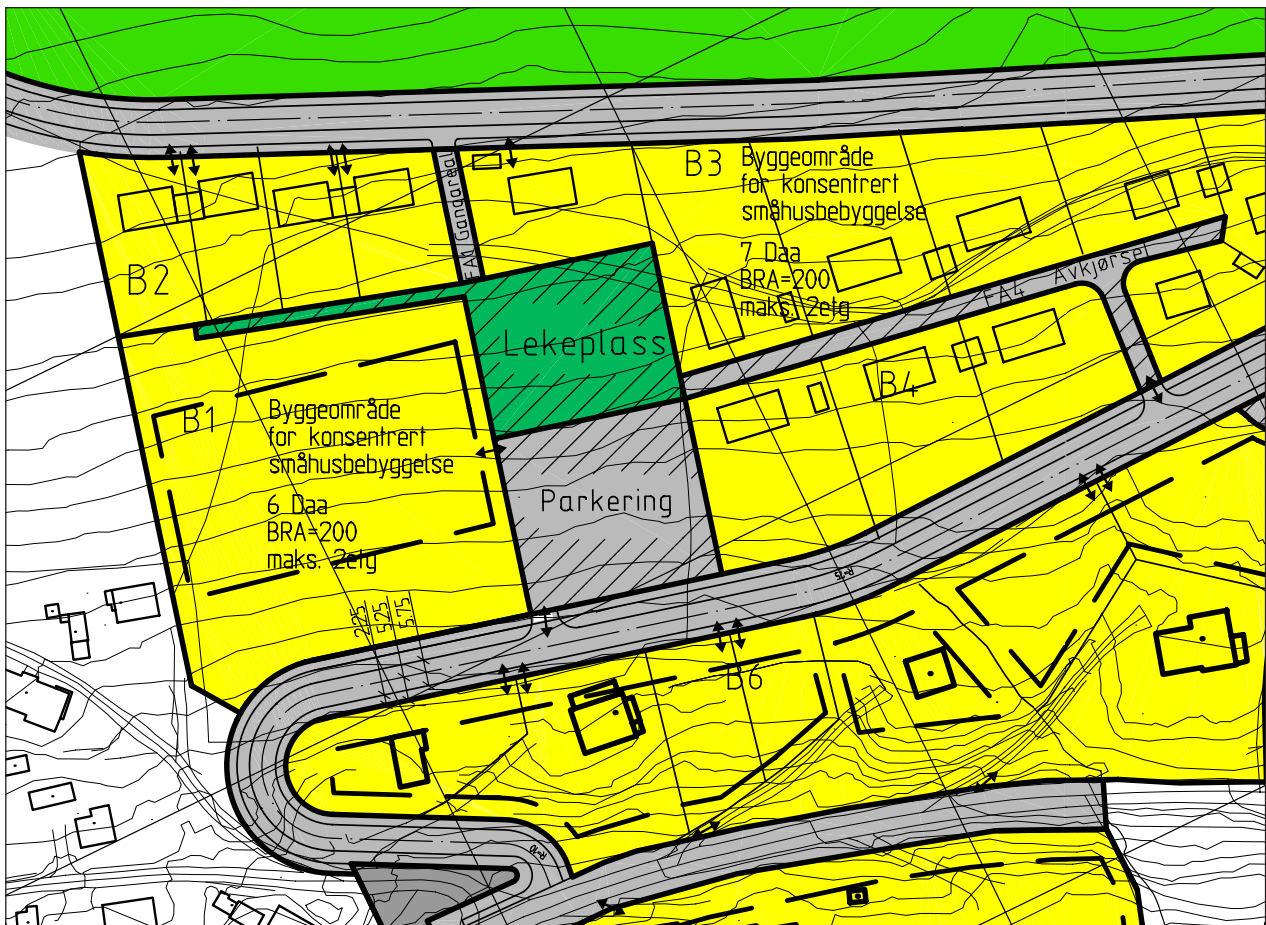
Se nedenfor under byggeområde for boliger pkt 3.3.2.

- **Krav til utfyllende planer**

Det kan gis bestemmelser om bebyggelsesplan etter § 28-2 og tomtedelingsplan etter § 28-1 nr. 3. Videre kan det stilles krav om situasjonsplaner, planer for utomhusarealer, fasadeoppriss m.v. Slike planer kan gjelde både bygninger, anlegg og utearealer.

Det kan i bestemmelser også fastsettes at for eksempel illustrasjonsplan skal ha samme rettsvirkning som planen. Dette forutsetter imidlertid at slike supplerende dokumenter behandles og vedtas som del av planen.

Figur 3.1. Utsnitt av reguleringsplan hvor det i tilhørende reguleringsbestemmelser er stilt videre plankrav før byggesak behandles



- **Gi elementer som er vist på kartet rettsvirkning**

Bestemmelsene kan og bør nyttes til å klargjøre den rettslige betydningen av de forskjellige formålene, symbolene, bygningene, anleggene og tiltakene som er vist på planen. For mange elementer er dette nødvendig for at planen skal få rettsvirkning for de aktuelle forhold. Det kan eksempelvis være plikt til å opparbeide støyskjermer eller andre tiltak som det er satt vilkår om før gjennomføringen. Eller f.eks. for å klargjøre at viste hussymboler skal være bindende for plasseringen av ny bebyggelse.

- **Prosesskrav / dokumentasjonskrav**

Kravene til innholdet i søknad om byggetillatelse m.v. er fastsatt i byggeforskriftene. Det kan også tas med i bestemmelser presiserende og noe utvidede krav til hva dette materialet skal omfatte. Dette kan f.eks. være aktuelt hvor en noe mer utfyllende byggesøknad er tilstrekkelig slik at det

av den grunn ikke er nødvendig å kreve bebyggelsesplan. Det kan også stilles som vilkår at en byggesak skal forelegges aktuelle sektormyndigheter. Imidlertid skal reguleringsplaner få en slik behandling at de er avklarende i forhold til alle interesser når de vedtas.

Forhold det ikke kan gis bestemmelser for - grensetilfeller

Siden bindende detaljplan gjelder regulering av de fysiske ressurser, kan det som bred hovedregel ikke gis bestemmelser om direkte regulering av aktivitet og virksomhet som sådan, eller hvem som skal gjennomføre de planlagte tiltak eller benytte bygninger, anlegg og grunn. Dette er forhold som til vanlig fastsettes i konsesjoner eller bevilninger etter andre lover. Imidlertid vil bygge- og arealbruksrestriksjonene samt vilkårene for gjennomføring indirekte påvirke virksomhet og drift i stor grad.

Det kan ikke gis bestemmelser om økonomiske forhold eller plikter / rettigheter. f.eks. som bankgaranti for tilbakeføring etter masseuttak, eller krav om avgifter. Det kan da ikke gis bestemmelser om regulering av den økonomiske driftssiden. Heller ikke er det adgang til å stille krav om aktiv fordeling av utbyggingsrettigheter og bakgrunnsareal i denne øyemed. Det kan likevel settes vilkår som begrenser virksomhetens karakter og utførelse, f.eks. restriksjoner for å hindre unødige miljøulemper i form av støy, støv og lukt.

Bestemmelsene kan ikke benyttes til direkte å regulere andre privatrettslige forhold. Det er således ikke adgang til å gi bestemmelser f.eks. om dekning av kostnader til opparbeidelse eller andre tiltak, om rett for det offentlige til å legge vannledning, kloakk m.v. over privateid grunn eller om etablering av velforening. Det vises til lovens bestemmelser om opparbeidelsesplikt, refusjon og eventuelt vedtekt om frikjøpsordning om slikt forhold. Det kan i bestemmelsene heller ikke angis hvem som skal utføre tiltakene i planen som byggherre eller ansvarshavende. Bestemmelser med pålegg om skjøtselsplikt kan ikke gis i reguleringsplan. § 89 gir hjemmelen for hvilke pålegg som kan gis om utbedring og vedlikehold, men reguleringsplan er ekspropriasjonsgrunnlag for rett til å gjennomføre rehabilitering / skjøtsel / vedlikehold for den aktuelle myndighet, for eksempel kulturminnemyndighetene i bevaringsområder. Det kan gjennom bestemmelser heller ikke pålegges begrensninger i privates adgang til salg og bortfeste av eiendom med unntak for regulering til fornyelse der det gjelder spesielle begrensninger på dette område.

Reguleringsbestemmelser må også innordne seg hva som ellers er fastsatt i plan- og bygningslovgivningen. Det kan f.eks. ikke gis bestemmelser i strid med byggeforskriftenes bestemmelser om måling av bygningshøyde og om grad av utnytting. Reguleringsbestemmelser må således brukes til å utdype eller presisere de øvrige lovbestemmelsene. Det er likevel enkelte bestemmelser som uttrykkelig eller forutsetningsvis kan fravikes i regulering, f.eks. § 70 om høyde, plassering og naboavstand.

Det er ikke adgang til å gi bestemmelser som utvider, innskrenker eller endrer adgangen til å gi dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7. Det kan imidlertid trekkes opp visse retningslinjer for senere praktisering av dispensasjonsbestemmelsen jf. kap. 5.5.

Det er som nevnt i § 26 ingen generell hjemmel til regulering av ferdsel, men der det har sammenheng med formålet er det likevel visse muligheter for regulering av ferdsel f.eks. i regulerte friluftsområder eller naturvernområder hvor det må stilles særskilte vilkår for å sikre formålet med planen. Det kan da f.eks. bestemmes at ferdsel skal skje langs visse fastlagte traseer.

Eksempler på konkrete problemstillinger i praksis er:

- Det er adgang etter vurdering til å forby innlegging av vann i fritidsbebyggelse hvis dette er nødvendig for å unngå forurensning av vannkilder som følge av økt vannforbruk og utslipp.
- Antatt at det etter en konkret vurdering av behovet kan gis bestemmelser om fastsetting av at ledninger for strøm, telefon og TV. skal føres frem i jordkabler, jf. de hensyn som ivaretas etter plan- og bygningslovens § 74 nr. 2.
- Selv om det ikke er adgang til konkurranse- eller bransjeregulering, kan det i plan settes forbud mot større kjøpesentre og varehus, eller at forretningsvirksomheten skal avgrenses til slike tider av døgnet, eller ha en slik karakter at den ikke virker unødig forstyrrende for strøket.

3.3. Byggeområder

§ 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.”*

3.3.1. Hva formålet omfatter

Byggeområder omfatter i utgangspunktet oppføring av bygninger dvs. 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.

I tillegg kan hver kategori spesifiseres ytterligere, og det kan tilføyes / spesifiseres ytterligere typer bebyggelse etter behov. Bygninger til privat barnehage eller kino / forsamlingslokale m.m. kan f.eks. direkte angis som egne underformål under byggeområde.

Områder for anlegg og bygninger med spesielle funksjoner, f.eks. bygninger på kraftanlegg, vil stort sett gå under andre formål. Byggeområdene dekker således alle former for private utbyggingsformål fra eneboliger og hytter, til industriformål og forretningsformål. Også byggeområde for offentlige bygninger hører inn under § 25 nr. 1.

Tilhørende anlegg i byggeområder kan eksempelvis være garasjer / garasjeanlegg, daginstitusjoner for barn, nærbutikk, vaktmesterbolig i industriområde osv. Planen bør spesifisere slike anlegg.

Der et bygge- og anleggstiltak kan klassifiseres under flere hovedkategorier, er det opp til kommunen som reguleringsmyndighet å velge et alternativ som virker mest praktisk. F.eks. kan barnehage også være offentlig bygning, del av boligområde eller allmenntillegte formål hvis det drives av en institusjon.

3.3.2. Generelt om bestemmelser til formålet byggeområder

I tillegg til bestemmelser om bebyggelse, m.v. som omtalt foran, vil det ofte være behov for særskilte bestemmelser om utforming, bruk og behandling av ubebygde areal, herunder om terrengplanering, oppsetting av apparater for lek, gjerder og bevaring av eksisterende naturmark.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal / kan kommunen kreve at det utarbeides plan for den ubebygde del av tomten. Krav til innhold i søknad om byggetillatelse er gitt i byggeforskriftene. Reguleringsbestemmelse om utomhusplan kan være særlig aktuell når planen inneholder felter med konsentrert bebyggelse og blokkbebyggelse. Ved slik bebyggelse kan det være av stor betydning å få sikret områder for eksisterende naturkvaliteter.

Områder for naturkvaliteter som det skal knyttes bestemmelser til, må være vist på reguleringsplankartet. Bestemmelsen kan også forby at vegetasjonen innen de viste områder fjernes, bl.a. under oppføringen av bebyggelsen.

Ved vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 kan det gis bestemmelser om utforming og opparbeiding av ubebygde del av tomt. Slik vedtekt vil gjelde både for regulerte og uregulerte områder og alle typer bebyggelse med mindre reguleringsplanen fastsetter noe annet.

Hvis reguleringsplaner er lite detaljerte, vil det være aktuelt å stille krav om bebyggelsesplan. Det kan ikke pålegges grunneier å utarbeide bebyggelsesplan for mer enn hans egen eiendom.

• Spesielt om lekeplasser

Det vises til § 26 siste ledd som sier at det i bolig-områder bør fastsettes tilstrekkelig lekeareal for bebyggelsens behov.

Lekeareal kan reguleres inn på den enkelte tomt som fellesareal for flere eiendommer eller som offentlig friområde.

Mange kommuner har fått stadfestet vedtekt til § 69 i plan- og bygningsloven med bindende bestemmelser om bl.a. lekeplasser for barn (areal/antall/type). Vedtekten gir da pålegg om hvordan ubebygde del av tomt skal brukes og utføres, herunder om lekeplasser for bebyggelsens behov. Det vises til Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, samt til normer for lekeareal i bolig-områder. Der kommunen ikke har slik vedtekt, henvises til NIBRs rapportserie "Barn og bomiljø".

Miljøverndepartementet har gitt ut følgende veiledere; T-812 Gode utearealer i tettbygde strøk og T-813 Fra plan til grønn virkelighet.

Utformingen av uteareal for barn og unge skal legges opp slik at det er god tilgjengelighet, trafiksikkerhet, adkomst, sikring mot støy, forurensing og annen helsefare. Dette gjelder alle utearealer barn bruker, ikke bare lekeplassene. I tillegg kreves:

- bestemte minstearealer til de ulike formål
- egnethet for lek og opphold på ulike årstider og for ulike aldersgrupper
- mulighet for samhandling mellom barn, ungdom og voksne.

• Spesielt om parkeringsplasser

Spørsmålet om krav til parkeringsdekning for forskjellige typer bebyggelse tar utgangspunkt i plan- og bygningslovens § 69. § 69 kan ved vedtekt gi bindende bestemmelser om parkeringsdekning. En del kommuner har fastsatt egne normer for parkeringsdekning som blir innarbeidet i de enkelte planer. Dersom kommunen har vedtekt til § 69, er ikke dette til hinder for at kommunen i konkrete tilfeller gjennom reguleringsbestemmelser fastsetter strengere eller mer liberale krav til parkeringsdekning.

Utgangspunktet er at kostnadene med å opparbeide tilstrekkelig med parkeringsplasser for bebyggelsens behov, skal dekkes av den enkelte utbygger, og at parkering skal skje på egen eiendom dersom det ikke anlegges felles parkeringsanlegg eller er etablert ordning med frikjøp. Det vises til plan- og bygningslovens § 69 nr. 4 "Frikjøpsordningen". Ved vedtekt til § 69 nr. 4 kan det bestemmes at kommunen kan samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller på felles areal, blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfelle. Når kommunen har knyttet vedtekt til § 69 nr. 4, er det ikke nødvendig med reguleringsbestemmelser om det samme forholdet. Frikjøpsordningen kan ikke innføres via reguleringsbestemmelser.

Parkering kan også anlegges på fellesareal for flere eiendommer. Disse må være vist på plankartet da de er egne ekspropriasjons- og refusjonsformål. Planen eller bestemmelsene må derfor angi for hvilke eiendommer de er felles for.

Når det gjelder selve planløsningen, kan det f.eks. i områder for tett småhusbebyggelse og blokkområder være hensiktsmessig med bilfrie utearealer og at bilene plasseres i felles parkeringsanlegg. Parkeringen - særlig gjesteparkering - kan med fordel ligge der den er lettest å finne; nær innkjøringen til området, men ikke slik at den brukes sammen med eller i stedet for lekeplassen, og helst ikke mer enn 100 meter fra boligene. Større avstand og få plasser fører gjerne til kjøring og parkering på tun og gangveger. Felles parkeringsplass bør skjermes mot boligene og kan gjerne suppleres med en fast uteplass for vask, mindre reparasjoner, vedlikehold m.m.

Det har vært en økende forståelse for at det kan være hensiktsmessig å differensiere parkeringsbestemmelsene i større grad, for eksempel ved å fastsette lavere parkeringsdekning i områder med god kollektivdekning.

Se veileder om parkering brukt som ledd i samordnet areal- og transportplanlegging, TØI-rapport 349/97 "Parkering – Et virkemiddel i samordnet areal- og transportplanlegging".

- **Gjerder - påbud, forbud, utforming, plassering m.m.**

Det kan i stor utstrekning gis bestemmelser om gjerders utforming, plassering og utseende. Det kan gis bestemmelser som påbyr oppsetting av gjerde, for eksempel av hensyn til beitende dyr i hytteområder. Hensyn til beitende dyr, fremkommelighet og ferdsel, samt estetiske hensyn kan begrunne et forbud mot oppsetting av gjerder / inngjerding f.eks. i tettbygde hytteområder / hyttelandsbyer o.l.

I landbruksområder vil f.eks. reingjerder / sperregjerder som er nødvendig for reindriften være i samsvar med arealbruken.

Det kan også gis særskilte bestemmelser om godkjenning av gjerder, jf. § 103 vedrørende gjerdeplikt og innhegning mot veg.

En kan ikke av hensyn til kommunens behov for snøopplag tilplikte en grunneier å oppføre gjerde innenfor tomtegrensen.

- **Bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon**

Det kan etter vurdering gis bestemmelse om at terreng og vegetasjon på den ubebygde del av tomte ikke bør / skal endres eller fjernes.

Sikring av naturmark og eller vegetasjon gjennom reguleringsbestemmelser forutsetter at de aktuelle områder er vist på kartet. Større trær som skal bevares bør også avmerkes.

3.3.3. Delformål etter § 25 nr. 1 byggeområder

- **Boliger med tilhørende anlegg**

Boligformål nyttes for å fastlegge områder hvor det skal oppføres bygninger for permanent helårs-

beboelse, det være seg småhus eller blokkbebyggelse.

Det siktes i første rekke til boligbebyggelse som eies av private, men også offentlige myndigheter og selskaper kan eie boliger av privat karakter uten at det derved er nødvendig å legge ut byggeområdet til offentlig formål.

Formålet retter seg mot boligfunksjonen og ikke mot egenskaper ved beboerne. Byggeområde boliger kan således også nyttes til eldreboliger og (vernede) boliger for særskilte grupper så fremt boenheten det dreier seg om, bebos individuelt av personer som har behov for visse støtte- og servicefunksjoner.

- **Forretninger**

Reguleringsformålet forretning nyttes for bygninger, lokaler og arealer der det skal drives detalj- eller engrossalg av bearbejdede produkter til kunder som selv henter varene i lokalene.

Forretning innebærer som regel stor trafikk og folketilstrømming slik at beliggenhet, trafikk- og parkeringsforhold må vurderes nøye. Det er imidlertid vanlig å kombinere forretninger med boligbebyggelse og andre arealbruksfunksjoner.

Bestemmelser til forretninger

Her vil det være særlig aktuelt med bestemmelser om plassering av ulike funksjoner innen formålet, spesielt trafikkgenererende virksomhet som kjøpesenter, større varehus og garasjeanlegg / parkering. Bestemmelser om forbud mot slik virksomhet i planområdet kan også gis, dersom hensynet til trafikken og nærmiljøet tilsier det, eller det vil være i strid med vedtatte regionalpolitiske målsetninger.

Gjennom reguleringsbestemmelser kan det differensieres mellom ulike typer handelsvirksomhet som kan tillates innenfor området.

Differensieringen må være begrunnet i de forhold som er nevnt ovenfor.

- **Kontorer**

Kontor benyttes som formål for bebyggelse som nyttes til administrasjon, merkantil service- og tjenesteyting, konsulent og ingeniørbedrifter o.l.

- **Industri**

Reguleringsformålet forutsetter at det i alminnelighet skal drives generell industriproduksjon, med mindre det er spesifisert i bestemmelsene at det er forbud mot virksomhet som medfører særlige trafikk- eller miljøulempere eller særlig fare e.l. I industriformålet kan også inngå lager. Videre kan kontorer til egenadministrasjon av industrivirksomheten på stedet gå inn i formålet.

I områder hvor det er forurensninger i grunnen etter tiltak, eller hvor det ikke er aktuelt å iverksette tiltak, kan området reguleres til industri med egne bestemmelser vedrørende graving / omdisponering av tomten. Alternativt kan området reguleres til "Fareområde" eller "Spesialområde", jf. kap. 3.7.1 eller 3.8.2.

"Næring" er ikke et eget reguleringsformål, men kan være en uformell samlebetegnelse på blandet reguleringsformål. "Næring" vil omfatte både industri, forretning, kontor, lager m.v. For å styre arealutnyttelsen bedre og sikre en mer forutsigbar utvikling og bruk av arealet, må det angis hvilke formål som er aktuelle i området.

Ren lagervirksomhet kan fastlegges som "byggeområde - lager". Lager som innebærer omsetning betegnes som "byggeområde - forretning".

I sjø vil akvakulturanlegg med landtilknytning kunne gå inn her.

Bestemmelser til industri

Foruten de vanlige bestemmelsene om bebyggelsen, vil det ofte være behov for bestemmelser om plassering av tung industri, og forurensende, brann- og eksplosjonsfarlig industri, herunder om forbud mot slik industri i planområdet.

Det kan fastsettes at det i industriområdet ikke tilates etablert bedrifter, som ved støy eller p.g.a. andre forurensninger ved produksjon og trafikk, vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omliggende boligområder. I tilfelle slik industri tillates oppført innenfor reguleringsområdet, må det tas kontakt med vedkommende fagmyndighet for fastleggelse av rammene for industrivirksomheten. Disse rammene fastsettes av forurensningsmyndighetene med en utslippstillatelse eller ved forskrifter, jf. forurensningsloven.

- **Fritidsbebyggelse**

Formålet nyttes der det skal settes av områder eller tomter for oppføring av fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg, jf. generelt foran om bestemmelser og formål i tilknytning til byggeområder.

Etter § 82 er det tale om fritidsbebyggelse. Det siktes her til bygninger som nyttes til midlertidig beboelse for deler av året i fritids- og rekreasjonsøyemed. Bestemmelsene gjelder også tilhørende uthus.

Med fritidsbebyggelse forstås i alminnelighet permanente hytter, campinghytter, landsteder, setrer, støler, skogskoier, naust, rorbuer, våningshus og andre hus som bare eller i det vesentlige nyttes til fritidsformål ved privat bruk og / eller utleie og som kan nyttes for overnatting, uten hensyn til størrelse eller standard, sportshytter, sommerhus, og kolonihagehus som bare er beregnet til å bebos i kortere tidsrom, samt tilhørende uthus.

Overgang fra fritidsbolig til helårsbolig er en bruksendring som betinger en bruksendringstillatelse og/eller eventuelt dispensasjon.

Utleiehytter som f.eks. skal utgjøre del av det økonomiske driftsgrunnlaget for en landbruks-eiendom, er også i plansammenheng fritidsbebyggelse og ikke del av landbruk.

Bygninger som nyttes til annet formål, f.eks. i primærnæring, for turist- og hotellanlegg, eller til permanent beboelse i hele eller større deler av året faller utenfor. Det samme gjelder kommer-

sielle hytteanlegg med fellesdrift og korttidsutleie. Det er den faktiske bruk som er avgjørende.

Ved bruksendring fra f.eks. driftsbygning i landbruket til fritidsbruk er søknad etter plan- og bygningslovens § 93 andre ledd om bruksendrings-tillatelse nødvendig. Slik søknad må så bl.a. vurderes i forhold til planformålet.

Hyttefelt kan være større bygge- og anleggsarbeider som forutsetter regulering etter plan- og bygningslovens § 23 nr. 1. Kommunen kan også etter vurdering regulere av eget tiltak. Reguleringsplan er nødvendig for å endre tidligere disposisjonsplan fastsatt i medhold av § 82 i bygningsloven av 1965.

Veger i eller til hytteområder kan være spesialområde privat veg, eventuelt jord-/ skogsbilveg med utvidet bruksområde godkjent etter plan- og bygningsloven.

Bestemmelser til fritidsbebyggelse

Bestemmelser for byggeområder m.v. omtalt i pkt. 3.3.2. kan nyttes.

Vanlige bestemmelser er:

- Om bebyggelsens plassering og karakter, avstand fra friområde / strand / veg, mønretning, takvinkel, takhøyde fargevalg og materialbruk.
- Grad av utnytting / maksimal hyttestørrelse, fastlegging av hvilke uthus som tillates, inkludert antall / størrelse / form.
- Sikring av brønn / vannpost.
- Bevaring av vegetasjon og terreng, utforming, bruk og behandling av ubebygde areal, tomte-inndeling.
- Krav om bebyggelsesplan eller andre supplerende planer og planmateriale.
- Etter vurdering av behov, krav om nedgraving av kabler og forbud mot oppsetting av gjerder. (For bestemmelser om gjerder se foran, side 28.)

Det kan settes vilkår om at det skal være sikret nødvendig vannforsyning eller utslippsløsninger osv. Unntakene fra tilknytningsplikt i plan- og bygningslovens § 65 andre, tredje og fjerde ledd og § 66 nr 2 andre ledd siste punktum for fritidsbebyggelse til offentlige hovedledninger gjelder ikke der annet er bestemt i reguleringsplanen

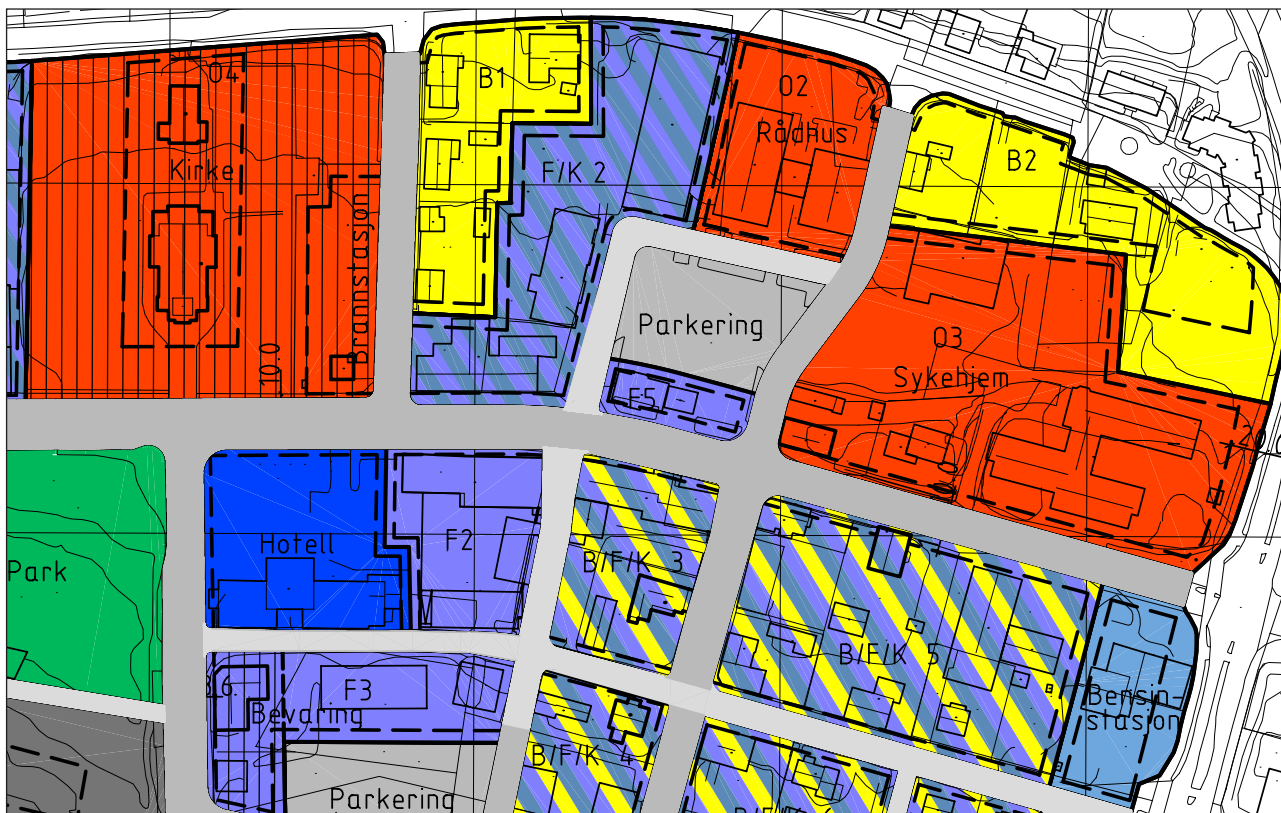
Når området reguleres til fritidsbebyggelse kan det ikke gis bestemmelse om eierformen, for eksempel at slike hytter ikke skal kunne seksjoneres eller selges.

• Offentlige bygninger med angitt formål

Ved bruk av offentlige formål skal det angis underformål; for eksempel skole, barnehage, rådhus, sykehus osv. Dette kan vises som tekst på plankartet. Offentlige formål nyttes til bygninger og arealer som eies av staten, fylket og kommunen, men ikke nødvendigvis av offentlig eide selskaper / aksjeselskaper.

Det er videre den offentlige funksjonen vedkommende bygning skal ha som tilsier bruk av offentlig byggeformål. Bygninger / bebyggelse som ikke har en spesifikk offentlig funksjon kan mer naturlig legges ut til privat byggeområde selv om de er eid av kommune, fylke eller stat, for eksempel boliger, kontor eller forretningsbygg.

Figur 3.2. Utsnitt av reguleringsplan for mindre tettsted hvor det er brukt kombinerte formål og offentlige bygninger er vist med angitte formål



I bygg for offentlig formål kan det også etter nærmere angivelse innredes for private formål.

- **Bygninger for allmenntilgjengelige formål med nærmere spesifisering av formålet**

Det må på planen angis særskilt hvilket allmenntilgjengelig formål det reguleres for. Allmenntilgjengelig formål nyttes gjerne der private organisasjoner, stiftelser e.l. driver virksomhet av allmenn samfunnsmessig karakter. Virksomheten er åpen for en større uspesifisert brukerkrets.

Bestemmelser til bygninger for allmenntilgjengelige formål med nærmere spesifisering av formålet

Foruten de bestemmelser som er alminnelige i byggeområder, kan det f.eks. fastsettes at området skal disponeres til tomt for velhus, tomt for privat barnehage med tilhørende anlegg eller tomt for privat sykehus / pleiehjem når utbygging og drift skal forestås av allmenntilgjengelige organisasjoner som Røde Kors, Norske kvinners sanitetsforening m.v.

- **Herberger og bevertningssteder**

Omfatter alle former for døgnovernatningssteder som hoteller, pensjonater, hospitser, moteller, hytteanlegg o.l., samt restauranter og serveringssteder, nattklubber m.v.

Bestemmelser til herberger og bevertningssteder

Bestemmelsene kan nyttes for å spesifisere nærmere hvilken type overnatting eller bevertning som tillates, og det kan særskilt fastsettes vilkår til utførelsen av bygninger av sikkerhetsmessige grunner, tiltak for å avbøte ulemper fra trafikk, ferdsel, støy- og luktforhold p.g.a. driften m.v. Det kan også settes vilkår om at driften ikke skal forstyrre natteroen for omboende.

- **Garasjeanlegg og bensinstasjoner**

Dette er særskilte anlegg som medfører særskilte behov for vurdering av trafikk- og brannsikkerhet, og som må vurderes nærmere med hensyn til lokalisering og utførelse.

Bensinstasjon som har en betydelig utvidet funksjon, for eksempel som dagligvarebutikk / forretning, kafeteria, overnattingssted o.a. må fastlegges gjennom reguleringsplan som synliggjør disse formålene.

Bestemmelser til garasjeanlegg og bensinstasjoner

Det kan i tilknytning til denne type anlegg være særlig aktuelt å gi bestemmelser om krav til sikkerhet, trafikkforhold og avbøtende tiltak.

Eksempler på flere underformål

Siden byggeområdeformålet underspesifisering ikke er uttømmende, kan det suppleres ytterligere. Barnehage er f.eks. et eget reguleringsformål selv om det ikke er spesifisert som dette i loven. Barnehage kan være både offentlig bygning, bygning med angitt allmennyttig formål eller inngå som del av et boligområde. I tilfelle skal barnehagen fremgå av reguleringsplanen.

Også andre tilsvarende bygningsformål som ikke er nevnt i lovens oppregning kan angis som egne underformål under hovedformålet byggeområde, f.eks. privat kino og møtelokale.

3.4. Landbruksområder

§ 25 Reguleringsformål - utdrag

“I reguleringsplanen avsettes i nødvendig utstrekning:

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

3.4.1. Hva formålet omfatter

Landbruksområder er områder hvor det skal drives jordbruks- / skogbruksvirksomhet og reindrift. Gartneridrift går også inn under formålet. I disse områdene kan det bare oppføres bygninger som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring. Annen arealbruk og bebyggelse er ikke tillatt.

Bygninger i jord- og skogsbruksområder er nødvendige våningshus for driften av gården, og som er avhengig av byggetillatelse etter plan- og bygningslovens § 93, og nødvendige driftsbygninger som omfattes av plan- og bygningslovens § 81 om meldeplikt.

I landbruksområde kan det drives landbruksvirksomhet, herunder oppføring av driftsbygninger. Begrepet driftsbygninger i § 81 omfatter driftsbygninger for jordbruk, husdyrbruk, skogsdrift, reindrift, hagebruk, gartneri og pelsdyravl, dersom de er en del av tradisjonell landbruksdrift, samt husvære for seterbruk og skogsdrift.

Kommuneplanveilederen har på sidene 32 til 34 gitt en del eksempler på tiltak i landbruket. Det vil for det første gjelde driftsbygninger i landbruket, undergitt meldeplikt etter § 81. Men det er viktig å være oppmerksom på at også bygninger og anlegg m.v. ut over dette kan gå inn under formålet landbruk i forhold til plan.

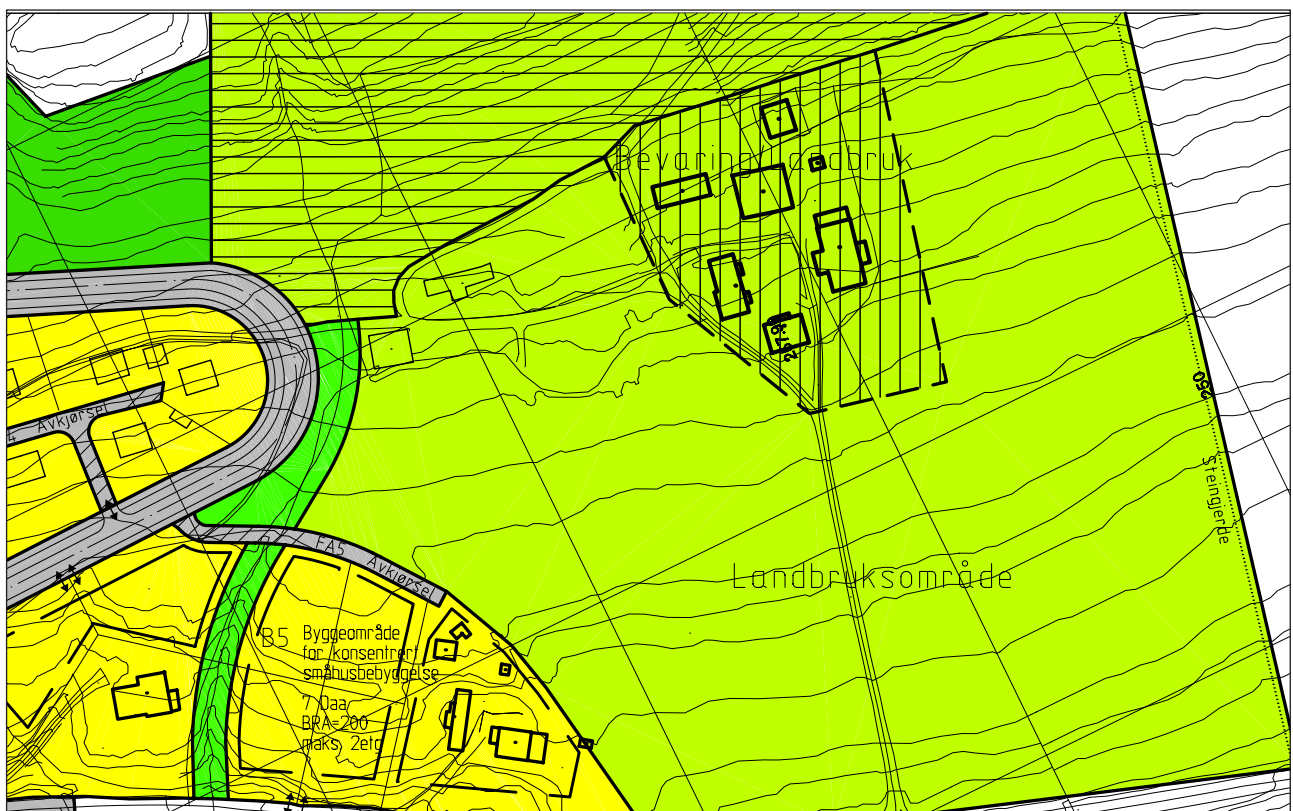
Anlegg av private veger som etter en behovsvurdering ikke er begrunnet med landbruks- eller skogsdriften, vil være forbudt. Behandlingen av

landbruksveger kommer nå inn under forskrift av 22. desember 1996 fra Landbruksdepartementet.

Anlegg og bygninger som f.eks. fritidsbebyggelse, herunder utleiehytter, campingplass, masseuttak ut over husbehov, verksteds- og annen næringsvirksomhet, herunder industriell produksjon også av landbruksrelaterte produkter, faller utenfor reguleringsformålet. Dette kan være handelsgartnerier, pelsdyrfarmer, sagbruk, slakterier m.v.

Reguleringsformålet landbruk kan kombineres med andre formål, men ikke med naturvernområde og friluftsområde. Det kan heller ikke kombineres med formål som i praksis kommer i konflikt med utøvelsen av landbruksvirksomhet. (Se også pkt. 3.11.)

Figur 3.3. Eksempel som viser landbruksområde avsatt til jordbruk, verneverdig gårdstun regulert til spesialområde bevaring / landbruk, samt verdifullt landskapselement regulert til spesialområde naturvern.



Det kan ikke gjennomføres ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven i områder regulert til landbruksområde.

Bygninger for fabrikkmessig produksjon av f.eks. fjærfe og gris vil som sagt falle utenfor begrepet "driftsbygning". Det er likevel ofte vanskelig å angi hvor grensen går mellom landbruksvirksomhet og fabrikkmessig produksjon. Det avgjørende må bli en konkret vurdering i den enkelte sak der man bl.a. tar hensyn til bygningens størrelse, produksjonens omfang og de ulemper den fører med seg i form av lukt, støy o.a. Virkningen av at et område reguleres til landbruksområde, er at tiltak som ikke faller inn under landbruksvirksomhet, er i strid med formålet og ikke tillatt.

Oppføring av driftsbygninger i landbruket er i samsvar med reguleringsformålet, men er meldepliktige, jf. § 81. Andre bygge- og anleggs-tiltak er søknadspliktige, eventuelt avhengig av dispensasjon eller reguleringsendring.

Arealdisponeringen i landbruksområder reguleres også av spesiallover som jordloven, skogbruksloven, konsesjonsloven og jordskifteloven. I regulert område som er lagt ut til annet enn landbruk, bortfaller jordloven, hvis ikke kommuneplanen uttrykkelig vedtar noe annet.

Hva som er landbruksvirksomhet vil i noen utstrekning skifte over tid - pga. den stadig økende effektivisering og rasjonalisering som har skjedd innen landbruket. Dette må avgjøres konkret i hvert enkelt tilfelle - for eksempel hvor grensen går mellom "fabrikkmessig" produksjon og landbruk. Nye typer bygninger og virksomheter faller ikke inn i landbrukskategorien i § 25 uten nærmere vurdering.

Når det gjelder slakteproduksjon f.eks. av gris, er ikke Landbruksdepartementets konsesjonsgrenser alene avgjørende for hvorvidt et tiltak er å anse som landbruksvirksomhet. Grensdragning må foretas av planmyndigheten i kommunen etter en konkret vurdering og i samråd med landbruksmyndighetene.

Når det gjelder pelsdyranlegg, bør det skilles mellom større og mindre pelsdyrenheter i reguleringsplansammenheng. Mindre enheter

som inngår som en underordnet del av landbruksdriften, bør reguleres til landbruksformål.

Større enheter som fremstår som mer selvstendige driftsenheter uten tilknytning til annen landbruksvirksomhet, bør reguleres til spesialområde - pelsdyrfarm. Det anses lite heldig å benytte reguleringsformålet industri.

3.4.2. Bestemmelser til landbruksområder

Det kan knyttes bestemmelser til landbruksområder på samme måte som til andre arealbrukskategorier så langt det er forenlig med kombinasjonsforbudet i § 25 andre ledd som gjelder naturvern og friluftshensyn. Det kan bestemmes hvor de ulike bygninger og anlegg skal plasseres, og det kan settes vilkår for gjennomføringen også under hensyn til nærliggende områder med annen bruk. Det kan ikke gis bestemmelser om rent driftsmessige forhold. Det kan derfor ikke gis bestemmelser til landbruksformålet som hindrer skogsavvirkning, beitebruk og jorddyrking, grøfting, nydyrking, skogsbilvegbygging, treslagskifte, eller som direkte hindrer oppføring av nødvendige bygninger og anlegg for landbruksdriften.

3.4.3. Delformål etter § 25 landbruksområder:

- **Områder for reindrift**

Reindrift kan utøves i reinbeitedistrikt omfattende deler av Finnmark, Troms, Nordland, Nord-Trøndelag, Sør-Trøndelag og Hedmark, i alt 134 kommuner

Reindriftretten innebærer rett til beite for rein, til ferdsel og flytting og til å plassere anlegg som er nødvendige i reindrift. Flyttelei kan ikke stenges, og det kan være straffbart å gjøre det uten Landbruksdepartementets samtykke.

I reguleringsplan kan reindrift være eget formål etter § 25 nr. 6 som spesialområde, men reindrift kan også legges ut som underformål til landbruk, jf. § 25 nr. 2.

Legges reinbeiteområde sammen med landbruk etter nr. 2, vil bygge- og anleggsvirksomhet for jordbruk og skogbruk være tillatt innenfor planområdet på lik linje med reindrift. Det kan markeres hvilke deler av området som er spesielt viktig for reindriften, men bygge- og anleggsvirksomhet i jordbruk eller skogbruk kan ikke nektes. Bygge- og anleggsvirksomhet for andre formål vil imidlertid ikke være tillatt.

Aktuelle spesialområder etter nr. 6 kan være beitearealer av spesiell betydning, for eksempel innhegninger, slakteanlegg og gjeterhytter m.v. Reguleres et område til dette formål, er virkningen at bygge- og anleggstiltak for alle andre formål, også jordbruk og skogbruk, ikke kan gjennomføres. Det samme gjelder andre tiltak som kan være til ulempe for gjennomføring av planen, for eksempel oppdyrking. På vanlig måte kan det i nødvendig grad knyttes utfyllende bestemmelser til planen, bl.a. om at deler av området ikke kan brukes til annet enn reindrift, forbud mot visse former for bruk, f.eks. motorferdsel. Det kan settes vilkår for bruken, f.eks. i bestemte tidsperioder.

Reguleringsplan for reindrift vil først og fremst være aktuelt der det er behov for en detaljert utforming av et reindriftsområde, dvs. en detaljregulering innenfor et forholdsvis lite område, for eksempel med skilleanlegg og slakteanlegg, eventuelt også med andre anlegg for driften. Den mest vanlige situasjonen i reindrift er imidlertid flerbruk i utmark med reindrift og jordbruk, med reindrift i allmenne friluftsområder, eventuelt med bruksbegrensning. Det kan også bestemmes at et formål kan gå over til reindrift når visse vilkår er oppfylt, for eksempel at uttaksområdet for råstoff går over til reindriftsområde.

Bestemmelser til områder for reindrift

Det kan gis bestemmelser til områder for reindrift på samme måte som i andre landbruksområder.

- **Områder for gartnerier**

Landbruksområde omfatter også vanlige landbruksgartnerier. Gartnerier for fabrikkmessig produksjon vil ikke falle inn under landbruk og må ha særskilt hjemmel i reguleringsplan. Gartneri som eget reguleringsformål vil f.eks. kunne legges ut etter § 25 nr. 6 som spesialområde-gartneri.

Handelsgartneri / hagesenter med en vesentlig vekt på omsetning av også andre varer enn egenproduserte planter / trær / busker må betraktes som forretningsvirksomhet og plasseres under formålet "byggeområde – forretning".

Bygning, konstruksjon eller anlegg som er nødvendig i landbruket, vil være unntatt fra byggeforbudet i strandsonen etter plan- og bygningslovens § 17-2 dersom det av hensyn til næringsutøvelsen må eller bør ligge i strandsonen. Et produksjonsgartneri som ikke kan sies å stå i tilknytning til en ordinær landbruksdrift, er et næringsbygg og vil således ikke være i samsvar med reguleringsformålet landbruk og heller ikke være unntatt fra byggeforbudet i § 17-2.

3.5. Offentlige trafikkområder

§ 25 Reguleringsformål - utdrag

"I reguleringsplanen avsettes i nødvendig utstrekning:

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."

3.5.1. Hva formålet omfatter

Trafikkområder er offentlige områder som er åpne for allmenn ferdsel og omfatter vegger / gater med underinndeling, jernbane, havner / småbåthavner, flyplasser, rutebilstasjoner, parkeringsplasser og andre trafikkinnetninger. Som trafikkinnetninger på vegger kan også forstås pengeinnkrevingsstasjoner, gjerder, fartsdempende humper o.l. Likeledes kan rasteplasser, toaletter o.l. angis som andre trafikkinnetninger.

Vegkroer, hoteller / moteller og bensinstasjoner o.l. faller utenfor. Dette er bygninger som går inn under byggområdeformålet.

Reguleringsplaner for trafikkområder vil normalt være en detaljering av de beslutninger som er tatt på oversiktsplannivå, men reguleringsplan for vegger kan også utarbeides uten slik forankring.

Ved reguleringsplanleggingen skal departementets støyretningslinjer følges. Jf. også rundskriv T-1/86 om retningslinjer for fylkesmennes medvirkning som statlig fagmyndighet for støysaker.

Støyømfintlig bebyggelse forutsettes ikke lagt inntil støybelastede trafikkanlegg. I de tilfeller bygninger likevel plasseres slik at støygrensene overskrides, skal det stilles krav om støydempende tiltak slik at tilfredsstillende løsninger oppnås i forhold til retningslinjene. I de tilfelle planen inneholder forslag om nye vegtraseer, skal det gjennomføres beregninger av støyforholdene slik at anlegget får en slik plassering og utforming at retningslinjene tilfredsstilles.

Nødvendige støytiltak innarbeides i reguleringsbestemmelsene og vises på plankartet. Det skal framgå av planen når tiltakene skal være gjennomført. I praksis blir dette et rettslig vilkår for å kunne bygge etter planen. Dette kan innebære at bebyggelse og støytiltak skal opparbeides samtidig, eller at for eksisterende bebyggelse som berøres av vegutbyggingstiltak, skal det være framsatt tilbud om gjennomføring av støytiltak før vegegen er ferdig til å tas i bruk.

For bestemmelser vedrørende utforming, plassering osv. av bygninger som hører inn under trafikkområdene som er nevnt her, vises til omtale av de ulike byggeområder.

3.5.2. Delformål etter § 25 offentlig trafikkområder:

• Vegger

Formålet omfatter bl.a.:

- Gater / kjøreveger m/fortau
- Gangveger / gang- og sykkelveger
- Gatetun (atkomst, parkerings- og lekegater)
- Parkering
- Plasser / torg
- Kollektivfelt (gate / bussfelt)
- Gjerder, fartsdempende, humper o.l.
- Turveger og historiske vegger

Det må framgå klart av planen hvilke trafikkformål som er aktuelle i den enkelte plan. Dvs. vegområdet, herunder areal til kjørebane, vegskuldre, vegkryss, avkjørsler, gang- og sykkelveger, planskilte kryssinger, bruer, skrånnslag og støttemurer. Andre forhold som fastlegges i vegplaner kan være:

- Eiendomsgrenser og registreringsnumre
- Bygninger som inngår i planen eller som skal fjernes
- Byggegrenser
- Frisiktsoner
- Støyskjermer og voller
- Områder for massetak og depot
- Motfyllinger
- Bakkeplaneringstiltak
- Områder som skal beplantes eller hvor eksisterende vegetasjon skal bevares
- Areal som bare skal disponeres i anleggsperioden

Dersom veger skal omlegges eller bruken av dem endres til annet formål, er det en vesentlig endring av planen som må behandles i samsvar med plan- og bygningslovens § 28-1 nr. 1, jf. § 27-1.

Det må framgå klart av planen hvilken del av trafikkområdet som i tilfelle skal nyttes til oppføring av bygg for trafikkformål, f.eks. rutebilstasjon. Plasseringen av slikt bygg vises ved inntegning av det planlagte bygg eller grenser for bebyggelse. Dersom byggverket skal ha gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter, må dette påføres planen, jf. plan- og bygningslovens § 70.

Randsoner og buffersoner inntil vegområder kan legges ut til offentlig trafikkområde, f.eks. i kombinasjon med et "grønt" formål, eller at arealet vises som annet trafikkareal. Trafikkområde og friområde må ikke kombineres.

Nødvendige sidearealer for vegskjæringer, forstøtninger og fyllinger skal være med. Likeledes bør det avsettes plass til støyskjermer eller voller innenfor planområdet der dette er aktuelle støytiltak.

Ved vegplanlegging kan også andre arealbruksformål under § 25 i prinsippet være aktuelle da planleggingen av selve vegen og de tilstøtende arealer må sees i sammenheng.

Bestemmelser til veger

Av forhold det kan gis bestemmelser om, er vegers bredde og stigningsforhold, dvs. vegprofiler, (lengde- og tverrprofil), avkjørselsforhold og inndeling i gangveger og kjøreveger, kollektivfelt og fartsdempende tiltak.

For offentlige veger vil vegnormalene etter vegloven være et naturlig utgangspunkt for hvilke tekniske krav som er aktuelle å stille i planene. Statens vegvesen har utarbeidet egen veileder om vegplaner.

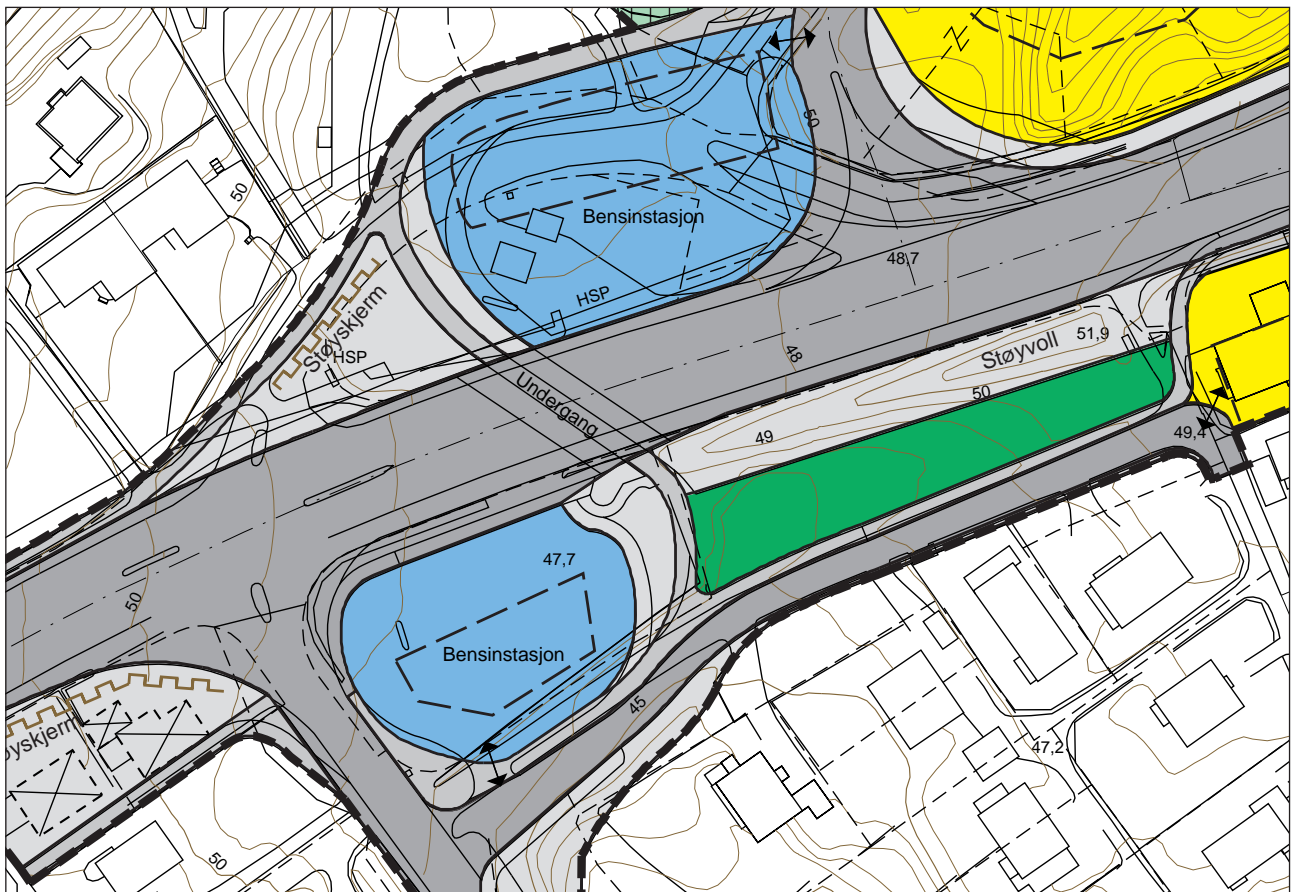
Det vil i mange tilfelle være praktisk å vise slike bestemmelser direkte på plankartet med tekst og symboler.

Det kan også gis bestemmelser om utformingen og utførelsen av terrenginngrep i forbindelse med veganlegg. F.eks. at det skal skje mest mulig skånsomt. Videre kan det være behov for å stille krav om at vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

Spesielt der veger skal anlegges i bevaringsområder eller i naturområder er bestemmelser om tilpasning til omgivelsene aktuelt.

Bestemmelsene kan utformes slik at de fastlegger avkjørsler og eventuelle avkjørselsforbud for enkelteiendommer eller vegstrekninger.

Figur 3.4. Eksempel som viser veganlegg og håndtering av vegens sidearealer med støytiltak, turveg, gang- / sykkelveg mm.



Videre kan det gis bestemmelser om frisiktsoner ved vegkryss. Bestemmelsene om utformingen av frisiktsoner fremgår av vegnormalene som er hjemlet i vegloven. Det følger av § 25 nr. 6 at spesialområde - frisiktzone er eget reguleringsformål.

Det kan ellers gis bestemmelse om sikring av atkomst på gang- og sykkelveg f.eks. for syke-, brann-, flytte- og renovasjonsbiler. Videre kan det etter nærmere vurdering tillates at enkelte eiendommer kan nytte gang- og sykkelveg som adkomst til eiendommer.

- **Bruer**

Bruer faller inn under hva som kan og skal reguleres i en reguleringsplan.

Bestemmelser til bruer

Det kan gis bestemmelser om bruspenne, seilingshøyde, bredde og utforming, f.eks. med krav til materialbruk, utførelse og farge m.v.

I sjø kan det gis bestemmelser om seilingsdybde og bredde i led under bro, forutsatt at sjøarealet er inkludert i planen.

I sjø vil manøvreringsområder i tilknytning til havneområde på land, og farleder også inngå her. Til slike områder kan det gis bestemmelser om forbud mot bøyer eller andre gjenstander som hindrer ferdsele. I tillegg vil havne- og farvannsloven gjelde, med mulighet for regulering av ferdsele og gjenstander som hindrer den, gjennom forskrift.

- **Andre trafikkanlegg**

Tilsvarende vil reguleringsplan brukes for å fastlegge som underformål følgende offentlige: kanaler, jernbaner, sporveger, rutebilstasjoner, parkeringsplasser, havner (trafikkhavner eller offentlige småbåthavner), flyplasser og andre trafikkinnretninger (f.eks. fergeleier) og nødvendige arealer for anlegg og sikring m.v. av trafikkområder (f.eks. skjæringer, fyllinger m.v.).

3.6. Friområder

§ 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. Hva formålet omfatter

Friområder dekker avgrensede områder med spesiell tilrettelegging og eventuell opparbeiding for allmennhetens uhindrede rekreasjon og opphold. Områdene skal erverves, opparbeides og vedlikeholdes av kommunen og kan være offentlig tilgjengelige parker og lekeplasser, idrettsbaner, åpne for alminnelig bruk, bryggeanlegg i forbindelse med friområde på land, badeplasser, offentlige plasser opparbeidet for resting og leirslagning, lysløyper og turveger, båtplasser og brygger for alminnelig bruk m.v. Hvis områdene forutsettes å ha begrenset tilgjengelighet for allmennheten, bør de reguleres for spesialområde-camping, idrett osv.

Eksempler på tiltak som faller utenfor friområde-kategorien er go-cartbane, terrengsykkelbane, motorcrossbane o.l. Til disse formål nyttes spesialområde under § 25 nr. 6.

3.6.2. Bestemmelser til friområder

Områdets bruk kan spesifiseres nærmere, for eksempel at friområdet skal nyttes til lekeplass / park, eventuelt lysløype / turveg, eller at det skal etableres idrettsbane med tilhørende bygninger, parkeringsplasser og andre nødvendige anlegg.

Det kan også gis bestemmelser som fastlegger at bestemt bruk ikke skal tillates innenfor arealet, f.eks. ridning eller sykling på områder som er sårbare for slik ferdsel.

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor friområder. Det kan likevel oppføres bygninger som fremmer allmennhetens bruk av friområdet. Det kan gis nærmere bestemmelser om hvilke bygninger og anlegg m.v. som tillates opparbeidet av hensyn til friarealets bruk.

For bestemmelser vedrørende utforming av bygninger og arealer m.m., jf. bestemmelser for de ulike byggeområder.

Friområde i sjø vil neppe være aktuelt uten direkte tilknytning til friområde på land. Forholdet til eiendomsrett eller eventuell ekspropriasjonshjemmel vil dermed være avklart. Fri-luftsområde etter nr. 6 kan dermed være et alternativ til friområde i sjø.

3.6.3. Konsekvensutredninger

Tiltak som fremgår av vedlegg II til forskrift om konsekvensutredninger skal konsekvensutredes dersom tiltaket er foreslått lokalisert i områder som er avsatt til friområde, jf. forskriftens § 4 nr. 3 a.

3.7. Fareområder

§ 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. Hva formålet omfatter

Formålet nyttes for arealer som er utsatt for fare på grunn av naturgitte forhold og / eller miljøforhold og som av den grunn ikke tillates bebygget eller bare skal bygges på nærmere vilkår av hensyn til sikkerheten. Eksempel på naturgitte forhold er flom, skred, radon, vind. Eksempel på miljøforhold er forurensning i grunn eller luft, støy, vibrasjoner, ildsfarlig opplag o.l. Regulering til fareområde innebærer at alle byggetiltak innenfor planen er forbudt, eventuelt tillatt på spesielle vilkår som avbøter faremomentet.

I områder hvor det er forurensning i grunnen etter tiltak, eller hvor det ikke er aktuelt å iverksette tiltak, kan området reguleres til fareområde. Alternativt kan området reguleres til industri med egne bestemmelser vedrørende graving / omdisponering av tomten, jf. kap. 3.3.3.

Det er i utgangspunktet adgang til å kombinere “fareområde” med andre arealbrukskategorier, jf. plan- og bygningslovens § 25 andre ledd. F.eks. er det ingenting i veien for at områder langs trase for høyspentlinjer legges ut som turveg o.l.

Spørsmål om regulering av fareområder må på et tidlig tidspunkt tas opp med vedkommende statlige fagmyndighet, f.eks. Norges vassdrags- og energiverk, Direktoratet for sivilt beredskap, Statens strålevern, Naturskadefondet og andre aktuelle myndigheter.

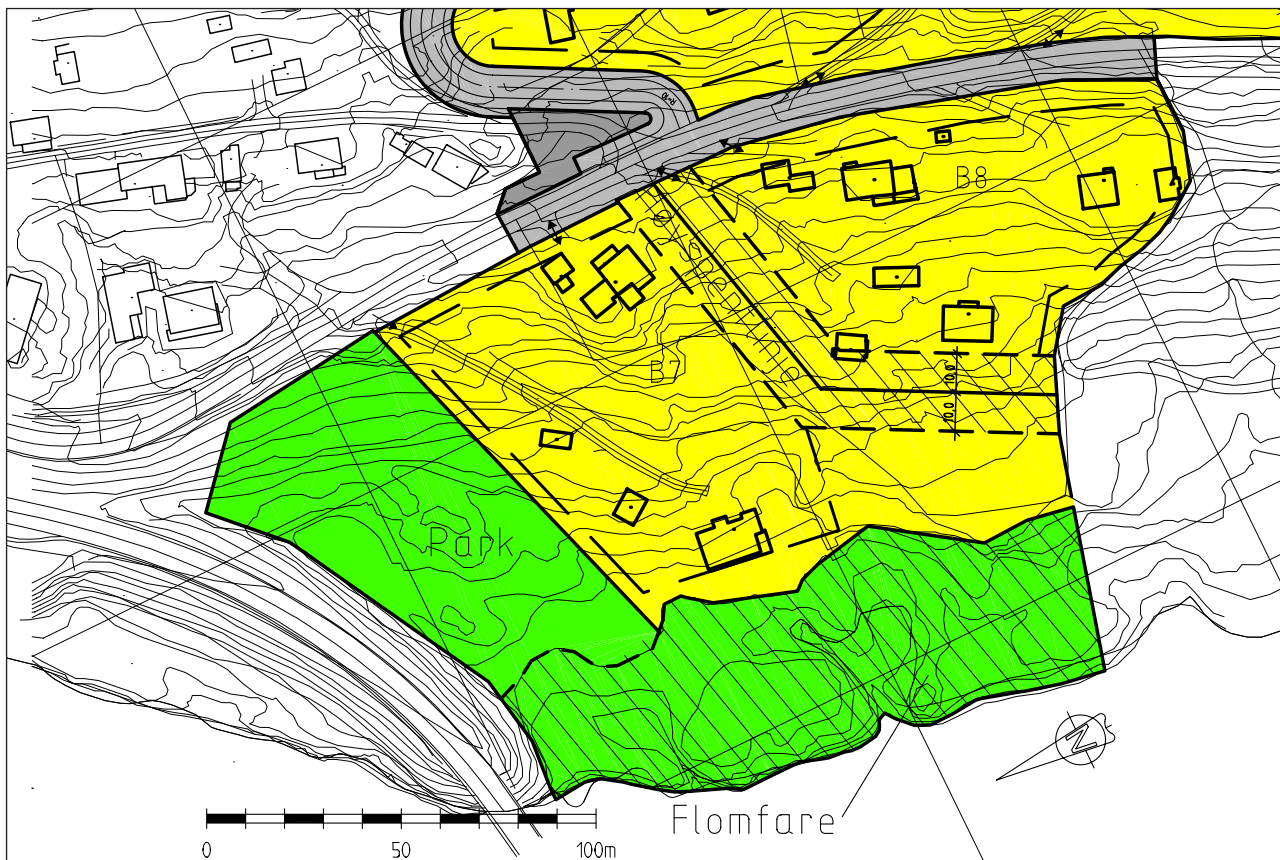
Potensielle fareområder bør synliggjøres så tidlig som mulig i planprosessen, helst på oversiktsplan-nivå. Plan- og bygningslovens § 68 kommer inn dersom det ikke i tilstrekkelig grad er tatt hensyn til faren i planarbeidet eller der det ikke foreligger plan. I henhold til § 68 kan grunn bare deles eller bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.

Kravene i § 68 gjelder generelt. En rekke forhold er regulert i forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) av 22. januar 1997, i kraft fra 1. juli 1997. Forholdet til § 68 og de relevante bestemmelser i TEK er en del av vurderingstemaet ved behandling av enhver søknad eller melding. Kommunen kan om nødvendig nedlegge forbud mot bebyggelse eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal. Bestemmelsen er av materiell art og vil slå igjennom i forhold til den fastsatte arealbruk i arealplaner.

Arealenes bruk og hva den aktuelle fare består i, må fremgå av plankartet. Dersom det i et område er ras- eller flomfare eller fare for stein- / jord- / leirras, må dette området avmerkes særskilt.

Dersom det er åpnet adgang til å oppføre byggverk i fareområder, bør byggesaken forelegges vedkommende fagmyndighet. Det vises for øvrig til rundskriv T-5/97 om arealplanlegging og utbygging i fareområder.

Figur 3.5. Eksempel som viser fareområde høyspentanlegg og fareområde flom



3.7.2. Bestemmelser til fareområder

For bestemmelser vedrørende eventuelle bygninger eller annen arealbruk innenfor fareområdene (bygningers og arealenes utforming m.m.) se omtalen av de enkelte underformål.

Om kravet til byggegrunn og miljøforhold vises det til bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 68. Denne bestemmelsen gjelder både i regulerte og uregulerte strøk.

3.7.3. Delformål etter § 25 fareområder

- **Høyspenningsanlegg**

Formålet brukes for å fastlegge traseer for overføringsledninger for elektrisk energi. De nærmere restriksjoner som følge av planen vil følge av energilovgivningen avhengig av dimensjone-

ringen av kraftlinjen. Tilsvarende vil traseens bredde for det aktuelle overføringsanlegget måtte fastlegges ut fra energilovgivningens sikkerhetskrav.

Planen kan fastsette de enkelte stolpepunkter der dette er hensiktsmessig eller nødvendig.

Bestemmelser til høyspenningsanlegg

Det kan gis bestemmelser som presiserer hvilke tiltak og hvilken bruk som er forbudt / tillatt i reguleringsområdet, f.eks. ved kombinasjon med annet reguleringsformål som utelagringsareal i byggeområde for industri. Videre kan det f.eks. stilles krav om utforming og utførelse av de aktuelle master og linjer, herunder krav til estetikk og landskapstilpasning, jf. i denne forbindelse § 74 nr. 2.

- **Skytebaner**

Formålet nyttes til områder for bygging av nye skytebaner og for eksisterende skytebaner som ikke faller inn under "øvingsområder for forsvaret". I tillegg kan skytebaner medføre støyulemper, jf. retningslinjer for begrensning av støy fra skytebaner, rundskriv T-2/93.

Bestemmelser til skytebaner

Det vil særlig være aktuelt med bestemmelser om støytiltak, sikkerhet og skytetider.

- **Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være til fare for allmennheten**

Formålet nyttes for områder hvor det skal gjennomføres anlegg som det knytter seg særskilt sikkerhetsrisiko til, for eksempel lageranlegg for tennfarlige væsker, sprengstofflager o.l.

- **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**

Formålet nyttes for å hindre uønsket arealbruk og bebyggelse i områder som for eksempel er ras- eller flomutsatt. Det er planmyndigheten ut fra en vurdering basert på faglige kriterier, og i samråd med de enkelte fagmyndigheter, som avgjør hvilke restriksjoner som skal innføres i reguleringsplan.

Det følger av § 68 at grunn bare kan deles eller bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Kriteriene som legges til grunn etter § 68 skal samsvare med de retningslinjer som praktiseres for behandling av reguleringsplan.

Bestemmelser til 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

Bestemmelser kan nyttes for å presisere hvilken bruk og hvilke tiltak som tillates eller forbys i det farlige området. Det kan også stilles vilkår om bestemte sikringstiltak, f.eks. om steinsatte diker og jordvoller, eller om rasoverbygg og murer / voller.

For eksempel kan det i områder regulert til byggeområder etter § 25 nr. 1, jf. § 26 også gis rettslig bindende bestemmelser om sikringstiltak før området bygges ut i henhold til reguleringen. Sikringstiltaket vises på plankartet og beskrives i bestemmelser til planen. Der for eksempel et rasfarlig skogsområde reguleres til fareområde som ikke tillates bebygget eller bare kan bebygges på nærmere vilkår av hensyn til sikkerheten, kan det stilles vilkår i reguleringsbestemmelse til planen at hogst ikke tillates.

3.8. Spesialområder

§ 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, frisiktsoner 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."*

Anlegg for Televerket må nå forstås som anlegg for telekommunikasjon.

3.8.1. Hva formålet omfatter

Dette arealbruksformålet omfatter en lang rekke forskjelligartede formål og tiltak av privat eller offentlig art og kan betraktes som en samlekategori for tiltak som ikke naturlig faller inn under de øvrige hovedformålene. Enkelte underformål kommenteres nærmere nedenfor.

3.8.2. Delformål etter § 25 spesialområder:

- **Private vegger**

Formålet omfatter private vegger som ikke er åpne for allmenn ferdsel, og ikke går inn under vegger etter § 25 nr. 2, 3, 4 eller 5 (fellesområder).

Bestemmelser til private vegger

Det kan gis bestemmelse om hvilket bruksområde vegen skal ha, f.eks. at det skal være atkomst for nærmere angitte hytteeiendommer, eller at det skal være anleggs- eller driftsveg for kraftforsyningsanlegg. Det kan ellers gis de samme bestemmelser om utforming og anlegg av private vegger som for offentlige vegger, jf. foran.

- **Camping**

Formålet brukes for å legge ut arealer til campingplasser. Campingplass nødvendiggjør særskilte anlegg, f.eks. campinghytter, fellesanlegg samt godkjente vannforsynings- og avløpsanlegg. Også trafikkforholdene må vurderes. De områder hvor det skal anlegges campingplasser, må derfor særskilt avmerkes på reguleringskartet.

Område for permanente campinghytter legges ordinært ut som byggeområde.

Dersom det legges ut områder for resting og leirslagning i tilknytning til et offentlig friområde, f.eks., et attraktivt turutfartsområde, spesielle aktivitetsområder o.l., kan friområde brukes, jf.

§ 25 nr. 4. I slikt tilfelle er det en forutsetning på sikt at det offentlige blir eier også av leirslagningsområdet og innløsning kan kreves dersom vilkårene i § 42 er oppfylt. Videre må området hvor bebyggelsen skal oppføres være vist på reguleringsplankartet.

Områdets øvrige bruk bør spesifiseres så godt som mulig på plankartet.

Bestemmelser til camping

Det kan gis bestemmelser om utforming og bruk av arealer. Det kan settes vilkår for bruken av området, f.eks. om plassering av campinghytter og -vogner, og det kan forbys former for bruk og stilles krav for å fremme eller sikre formålet.

Det kan gis bestemmelser om:

- Ferdsel med biler eller annet motorkjøretøy på bestemte vegger.
- Forbud mot plassering av campinghytter og -vogner i nærmere bestemt avstand fra strand, friområde eller anlegg.
- Bestemmelse, f.eks. om trafiksikkerhetstiltak og tiltak for å hindre støv og støy, oppsetting av gjerder, beplantningsbelter m.v. I den sammenheng kan det fastsettes rekkefølgebestemmelser som omtalt foran i pkt. 3.2.2.
- Sikring av vegetasjon som vist på plankartet.
- Bestemmelser om løsning av vann- og avløpsforhold, f.eks. om tømming av septiktanker og priveter.

Etter § 85 om transportable anlegg og konstruksjoner kan de ikke plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene.

Dersom reguleringsformålet byggeområde brukes, jf. foran om bestemmelser.

- **Bobiler**

Det kan legges ut områder for bobiler i reguleringsplan under arealbruksformålet spesialområde med nærmere angivelse av underformål, f.eks. område for bobiler, jf. § 25 nr. 6. Dette vil

først og fremst være relevant for private områder. Dersom det forutsettes integrert et begrenset område for bobiler i tilknytning til et offentlig eid område, f.eks. sports- og idrettsarenaer, spesielle friområder for nærmere bestemte aktiviteter o.l., kan friområde brukes, jf. § 25 nr. 4.

Områdets bruk må spesifiseres så godt som mulig på plankartet.

Bestemmelser til bobiler

Det kan gis bestemmelser om utforming og bruk av arealer, det kan settes vilkår for bruken av området, f.eks. om plassering av vognene, og det kan forbys former for bruk for å fremme eller sikre formålet. Bestemmelsene foran under campingområder er alle aktuelle. Likeledes kan det være aktuelt å gi bestemmelse om:

Bruk av området til bobiler f.eks. i vinterhalvåret, inklusive påsken, og til annet formål, f.eks. fri-luftsområde eller landbruk.

- **Områder for vindkraftanlegg**

Plassering og bygging av vindkraftanlegg (vindmøller / vindmølleparker) vil være tiltak som krever byggetillatelse etter plan- og bygningslovens § 93. Etter departementets mening er slike tiltak så store at de faller inn under bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 23, og dermed må undergis reguleringsbehandling.

I reguleringsplansammenheng vil det naturlige arealbruksformål være spesialområde etter plan- og bygningslovens § 25 nr. 6, område for vindkraftanlegg (vindmøllepark). Dersom området også har et innslag av bygninger tilhørende vindkraftanlegget kan en kombinasjon av formålene byggeområde etter plan- og bygningslovens § 25 nr. 1 og spesialområde vindkraftanlegg vurderes.

Reguleringsplan (og bebyggelsesplan) gir hjemmel for ekspropriasjon til de formål som er lagt ut i planen, jf. plan- og bygningslovens § 35 nr. 1. Slik plan kan derfor nyttes til å ekspropriere nødvendig grunn til anleggelse av vindkraftanlegg, dersom dette er i samsvar med reguleringsformål

let i planen. Kommunestyret eller staten kan gi samtykke til ekspropriasjon.

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

Dette vil være anlegg og tiltak som omfattes av søknadsplikten i plan- og bygningslovens § 93.

Dersom disse tiltak inngår som ledd i landbruksdrift og arealplan til kommuneplanen legges ut til LNF-område, vil arealformål i reguleringsplansammenheng være landbruksområde. Faller mikro- og minikraftverket utenfor det som vil være naturlig i landbruksvirksomhet, vil arealformålet i reguleringsplanen være spesialområde, eventuelt byggeområde, dersom kraftverket tilknyttes bygninger.

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

Plan- og bygningsloven gjelder i sjøen ut til grunnlinjen. Siden bruks- og vernetiltak som søkes løst gjennom regulering stort sett vil være de samme på sjø og land, kan reguleringsformål og bestemmelser tilpasses sjøområdene og brukes på vanlig måte etter sitt innhold, jf. også formuleringen "herunder" i § 25 nr. 6. De tradisjonelle bruks- og verneformål i sjø vil også være regulert gjennom eget lovverk, jf. havneloven, oppdrettsloven og saltvannsfiskeloven.

Reguleringsplan med bestemmelser vil i mange tilfelle likevel være det aktuelle virkemiddel for en del tiltak og aktivitet i sjøområdene, bl.a. på grunn av gjensidig påvirkning av arealdisponering på land. Ofte vil en reguleringsplan omfatte sjø og de nære landområder. I slike tilfeller er det viktig å se sammenhengen mellom arealbrukskategoriene i sjø eller vassdrag og på tilstøtende arealer på land.

Bestemmelser til sjøområder / plantema

1) *Friluftsområde i sjø, (enten alene eller i kombinasjon med fiske og allmenn ferdsel):*

- Det kan gis bestemmelser om områder for brygger, fortøyningsinnretninger, forbud mot dumping av gjenstander og opplagsplass for større båter. (Fartsbegrensinger i nærmere bestemte områder av omsyn til fiskeplasser og badeplasser kan fastsettes etter havnelovens regler).
- Innenfor havnedistrikt vil kommunen gjennom forskrift til havne- og farvannsloven kunne fastsette fartsbegrensninger i bestemte områder.
- For friluftsområde i sjø, enten alene eller i kombinasjon med fiske og allmenn ferdsel, kan det fastsettes fartsbegrensinger etter havnelovens regler.
- I friluftsområde der formålet bl.a. er bading, kan det innenfor nærmere oppmerkede grenser settes forbud mot båter, seilbrett og liknende. (Fartsbegrensinger for båter der bading foregår; jf. havneloven og forskrift etter sjøfartsloven.).
- I kastevåger og i områder for tradisjonelt småfiske kan det settes forbud mot brygger, fortøyningsinnretninger, dumping og opplagsplass for båter. Arealdisponeringen på land vil her være avgjørende og må trekkes inn i samlet vurdering.

2) *Spesielle friområder i sjø "med anlegg for lek, idrett og sport" slik som roing, seiling, brettseiling, vannski, svømming, m.v.*

- Områdene for eksklusiv bruk kan spesifiseres, f.eks. i områder for vannski, for seilbrett, konkurranseområder for svømming og for båtsport.
- Innenfor nærmere oppmerkede grenser kan det settes forbud mot båter, seilbrett og vannski. Det kan gis fartsbegrensinger for båter der bading skal foregå, jf. havneloven og forskrift etter sjøfartsloven.

3) *Havneområder og områder for båter i opplag*

- I område regulert for båter i opplag kan det gis reguleringsbestemmelser om hvor båtene skal ligge og ferdsel til land. (Forurensingsloven gjelder, og det kan settes forbud mot utslipp m.v. etter nevnte lov).
- I områder for større havner vil regulering av anlegg m.v. gå inn under byggeområde og kommunikasjonsanlegg med reguleringsbestemmelser.
- Farleder og bileder må markeres, eventuelt med bestemmelser om plassering av fiske- og fortøyningsinnretninger, forbud mot dumping av gjenstander og annen forurensende virksomhet.
- Ferdelsesregulering (med opplysning hastighetsbegrensninger etter havneloven) for ulike typer båttrafikk.
- Bestemmelse om endrede seilingsforhold i tilknytning til veganlegg med bro kan gis.
- Bestemmelse om endrede seilingsforhold, eventuelt ny seilingsled i tilknytning til havneanlegg, kan gis.
- Områder for småbåthavner legges ut som spesialområde tilknyttet nødvendige bestemmelser.
- Bestemmelser som ivaretar innseilingsforhold kan gis.
- Bestemmelser om farleder i forhold til annen bebyggelse kan gis
- Til marinaer innenfor et regulert havneområde eller i egen plan kan det knyttes bestemmelser om plassering av tiltak, størrelse, utforming m.v. og om kommunikasjon til sjø og til land.

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

- Det kan gis reguleringsbestemmelser om anleggets utforming, størrelse, plassering og avstand til strand m.v. f.eks. om kaianlegg, lagerbygninger o.l. som må være ferdige innenfor planområdet før anlegget kan tas i bruk, størrelse, form og utforming av anleggene og ruter for transport mellom anleggene og til land.
- Ved flere lokaliseringer av oppdrettsanlegg innenfor planområdet kan det bestemmes i hvilken rekkefølge anleggene kan tas i bruk.
- Det kan settes forbud mot dumping av gjenstander, utfylling i sjøttak av grus, plassering av forføyingsanretninger, oppankring av båter m.v.
- Det kan settes vilkår om transportleder innenfor reguleringsområde omfattende flere lokaliseringer.

5) Områder for fiske

- I område som legges ut for allmenn flerbruk for fiske-, ferdsels-, friluftsliv- og naturområde enten hver for seg eller sammen, vil tiltak som kan vanskeliggjøre slik bruk, ikke gjennomføres, f.eks. oppankring av husbåter o.l. innretninger.
- I fiskeområde, f.eks. for kaste- og låssettingsplasser, vil arealbruken i tilstøtende områder på land være viktig. Bestemmelse f.eks. om byggeforbud mot hytter kan være aktuelt.
- I viktige oppvekstområder for fisk etter nr. 6, for eksempel grunne bukter, kan det fastsettes bestemmelser som hindrer inngrep i form av mudring og anlegg. Slike områder er ofte også verdifulle for bevaring av biologisk mangfold, og kombinasjon med naturvernområde etter nr. 6 kan være aktuelt.

6) Områder for kulturminner

- Moderne navigasjon innebærer at tråling gjennomføres med stor nøyaktighet. Dette kan innebære nedslamming av kulturminner (vrak), fordi trålingen skjer mye nærmere kulturminnet enn tidligere. Ved eventuelt vern av slike minner gjennom regulert vernesone etter nr. 6 kan det gis forbud mot tråling, dumping av masse og gjenstander m.v.

• Spesielt om vassdrag

Lovens bestemmelser gjelder tilsvarende for vassdrag og vassdragsbeltet. Mange av eksemplene og situasjonene foran kan være aktuelle i vassdrag. Det følger av plan- og bygningslovens § 1 at planen kan omfatte både vannflaten, vannskiktet og bunnen.

I vassdragsnære områder kan følgende ivaretas:

- Forbud mot nærmere angitte inngrep som forringer verdien av landskapsbildet, naturvern, friluftsliv, leveområder for vilt og fisk, kulturminner og kulturmiljø.
- Tilrettelegging og utvikling av vassdrag og vassdragsnære arealer for friluftslivsbruk.
- Sikring av forekomster i vassdragenes nedbørsfelt av hensyn til vassdraget.
- Sikring mot nedbygging av vassdragsnære arealer, og sikre områdenes verdi. Reguleringsplan kan også nyttes for å sikre kantvegetasjon mot uønskede inngrep. Områder må da legges ut til friluftsområde eller landskapsvern. Det kan i tilfeller også gis bestemmelser om hvilke tiltak innenfor landbruksdrift som likevel skal være tillatt.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for vernede vassdrag, jf. T-1078, gir retningslinjer for forvaltningen av vassdragsbeltet langs vernede vassdrag, bl.a. med omtale av bruk av planinstituttene.

- **Områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares**

Kommunen kan ivareta lokale bevaringsønsker og legge opp sin egen vernepolitikk ved å regulere til spesialområde - bevaring. Formålet brukes når det primære mål er vern av eksisterende bygninger, anlegg eller andre kulturminner og kulturmiljø. Slik regulering må ha sitt utgangspunkt i at kulturminnene eller -miljøet har historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi.

Mens fredning etter kulturminneloven i første rekke brukes til å sikre kulturminner eller -miljøer som er av nasjonal verdi, kan regulering til spesialområde også brukes til å sikre objekter og områder som er verdifulle i et lokalt og regionalt perspektiv.

Spesialområde bevaring er det anbefalte reguleringsformål for kulturminner eller -miljøer som er fredet etter kulturminneloven. Det kan også være aktuelt å benytte formålet til å sikre omgivelsene rundt fredete objekter.

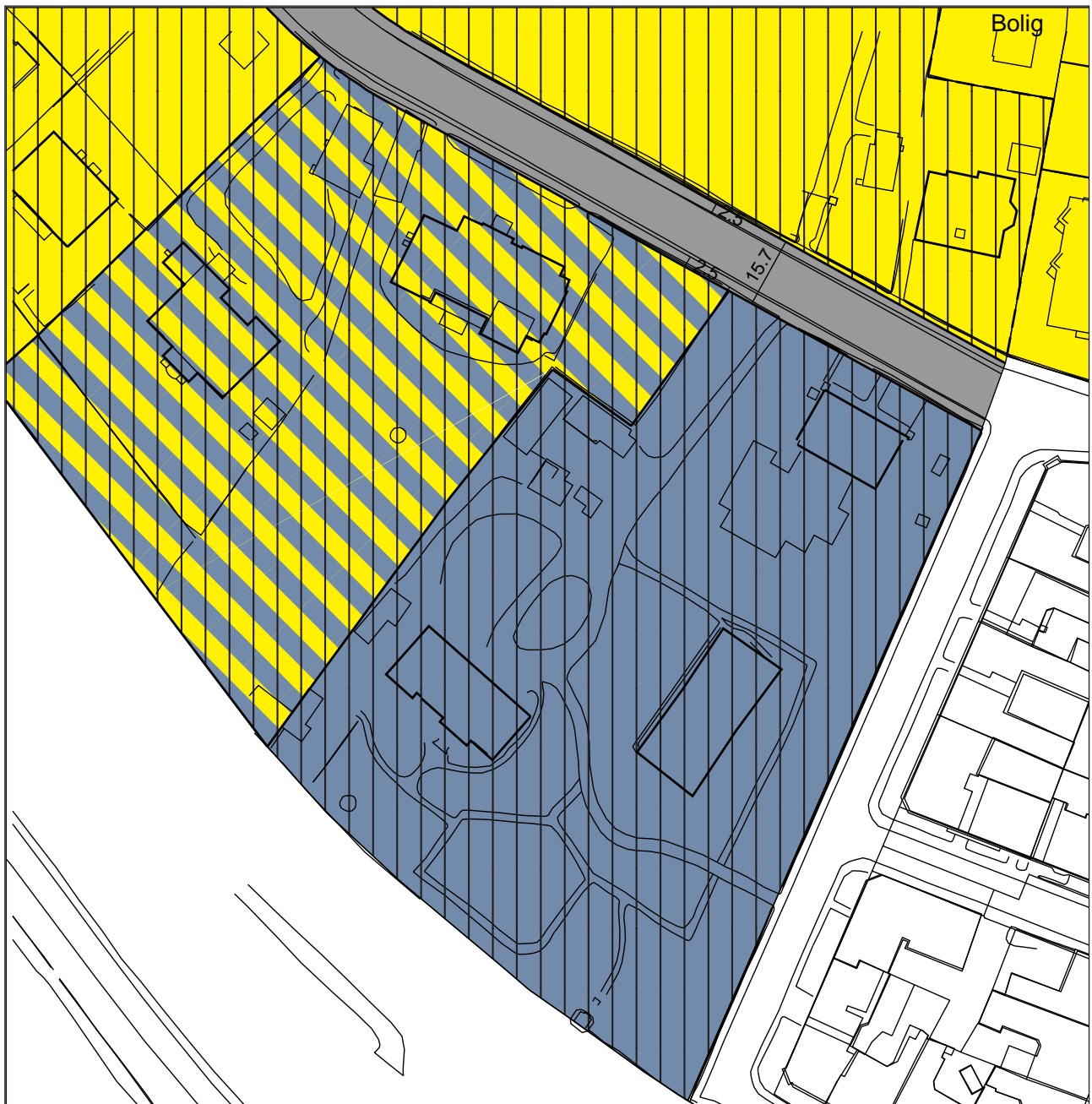
Formålet kan brukes til å bevare f.eks. enkeltbygninger og bygningsmiljøer, gårdsanlegg, gaterom og plasser, veganlegg, kulturminner under markoverflaten, gravrøyser, steingjerder og kulturlandskap. Spesialområde bevaring kan også benyttes for kulturminner i sjø og vassdrag.

Formålet kan og bør kombineres med andre formål, f.eks. bolig, kontor, forretning, offentlige formål, landbruk m.v.

I motsetning til fredning etter kulturminneloven vil regulering til bevaring ikke omfatte bygningers interiør, og innebærer ikke noen vedlikeholdsplikt ut over det som følger av plan- og bygningslovens alminnelige bestemmelser.

Gjennom reguleringsbestemmelsene bør det fastsettes hva som skal bevares, hva som kan foretas av endringer innen området og under hvilke forutsetninger. For eksempel kan det stilles krav om tilpasning av eventuell ny bebyggelse eller utforming av bebyggelse som skal gjenoppføres etter brann. Dersom ikke annet er fastsatt, gjelder det et generelt endrings-, rivnings- og nybyggingsforbud innen området. Det forutsettes at en er omhyggelig ved utvelgelse av det som skal bevares, og at en har faglig begrunnelse for dette. Reguleringsplanen bør derfor utformes i samråd med den aktuelle fagmyndighet.

Figur 3.6. Eksempel som viser regulering til spesialområde bevaring med rekkefølgebestemmelser og med mulighet for nybygging



Bestemmelser til områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarkisk eller annen kulturell verdi skal bevares

Det kan gis bestemmelser som setter krav til materialer, fargevalg, stiluttrykk, utbedring, rivingsforbud og krav om saksbehandling (f.eks. uttalelse fra kulturminneforvaltningen i fylkeskommunen). For bevaringsverdig bebyggelse bør

den videre bruken fastsettes. I de fleste tilfelle bør eksisterende bruk opprettholdes.

Med hensyn til arkeologiske kulturminner kan det gis bestemmelser som regulerer bl.a. skjerming, sikring og fysiske inngrep.

Se også planeksemplene bak, fig 3.20

- **Områder for reindrift**

Forskjellen mellom tilsvarende kategori under landbruk etter § 25 nr. 2, er at reindrift som spesialområde kan nyttes for arealer som er av spesiell verdi for reindriften, og hvor det på avgrensede områder skal føres opp bygninger og gjennomføres anleggstiltak særskilt for reindriften, f.eks. oppsamlingsplasser med innhegninger og evt. bebyggelse, slakterier m.m. Også områder hvor det skal settes opp reingjerder kan reguleres som spesialområde - reindrift. Annen arealbruk og bebyggelse, herunder landbruk, vil da ikke være tillatt, jf. foran om formålet.

- **Friluftsområder som ikke går inn under nr. 4**

Reguleringsformålet friluftsområde etter § 25 nr. 6 er tenkt nyttet for store sammenhengende områder utenfor tettsteder som er brukt eller skal brukes av allmennheten til friluftsliv, og hvor friluftinteressene er eller vil være mer tungtveiende enn for eksempel landbruks- og skogbruksinteressene. Slike områder vil som regel kunne nyttes som vanlig i landbruksøyemed av grunneieren, og det vil i allminnelighet ikke foretas opparbeiding av kommunen m.v. etter plan- og bygningslovens bestemmelser utover opparbeidelse og vedlikehold av stier og skiløyper med enkel standard.

Bestemmelser til formålet friluftsområder som ikke går inn under nr. 4

Det kan gis bestemmelser om at det ikke er tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for området bruk som friluftsområde. Selv om landbruk fortsatt skal kunne drives kan det gis bestemmelser om driften, jf. § 32 nr. 1 første ledd 2. punktum når eventuelt erstatning for slik regulering kan bli aktuelt.

Det kan gis bestemmelser om skogsdrift slik som hogstfelte, transportopplegg, tidspunkter for skogsdrift og transport, områder eller felte som ikke bør hogges eller forvaltes på bestemt måte.

Videre kan det fastsettes at plassering av campingvogner eller liknende ikke skal være tillatt.

- **Naturvernområder**

Kommunen kan i reguleringsplan legge ut områder til naturvernformål. Disse områdene er ment å være områder som har særlig betydning i lokal sammenheng, i motsetning til områder av nasjonal eller regional betydning som vernes etter naturvernloven. Slikt lokalt vern kan særlig være aktuelt i forhold til lokale områder for landskapsvern, vegetasjonsvern, (for eksempel i vassdragsnære områder), vern av spesielle geologiske forekomster eller vern av andre naturelementer.

Områder som omfattes av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, kan ikke vernes som landskapsvernområde etter naturvernloven, jf. naturvernloven § 7. Det er lagt til grunn at en ved reguleringsplan etter plan- og bygningsloven kan oppheve et eldre vern som landskapsvernområde, for det området som omfattes av reguleringsplanen. I tilfelle landskapsvernområde bør stå ved lag, kan det reises innsigelse, og det blir i tilfelle Miljøverndepartementet som avgjør saken i stadfestingsprosessen.

Det er viktig å spesifisere vernets omfang i bestemmelsene til planen. Etter plan- og bygningslovens § 32 og naturvernlovens §§ 20, 20 b) og 20 c) er det bare vern til naturreservat og naturminne som medfører grunnlag for erstatning ut over alminnelige rettsgrunnsetninger. (Se Gaulosendommen og Småsetrandommen,

I regulert naturvernområde er det ikke i samme grad som ved vern etter naturvernloven krav om "...egenartet eller vakkert natur- eller kulturlandskap" (nl § 5), at området "har urørt eller tilnærmet urørt natur eller utgjør spesiell naturtype og som har særskilt vitenskapelig eller pedagogisk betydning" (nl § 8) eller består av forekomster "som har vitenskapelig eller historisk interesse, eller som er særpregede" (§ 11). I et regulert naturvernområde må det imidlertid nærmere konkretiseres hvilke verneformål som det er aktuelt for kommunen å fremme i reguleringsplanen.

I et regulert naturvernområde vil i utgangspunktet oppføring av bygninger og plasseringer av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg være forbudt, jf. § 31 nr. 1.

Eksempler her er for det første

- all oppføring av bygninger (inkl. driftsbygninger i landbruket etter § 81 og bygninger m.v. etter § 86 a og b) + utvidelse, fasadeendring, bruksendring, utvidelse og vesentlig endring av formål,
- plassering av varige, midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg, framføring av luftledninger, jordkabler, kloakkledninger, plassering av campingvogner, båtopleg o. l.
- deling av eiendom til de nevnte formål.

Videre kan det ikke settes i verk

- vesentlige terrenginngrep og anlegg av veger og parkeringsplasser (jf. § 93 første ledd bokstav j). Dette må også antas å gjelde omlegging og reparasjoner, men her bør reguleringsbestemmelser brukes for å klargjøre dette.

I planområdet kan det heller ikke settes i verk tiltak som vil vesentlig vanskeliggjøre gjennomføringen av planen.

Eksempler på slike tiltak kan være

- tilplanting av innmark
- tilplanting med nye arter, f.eks. i et kulturlandskap som ønskes bevart
- plukking av blomster og hogging av busker
- hogst av kantsoner mot vassdrag og ferdselsveger, f.eks. for å bevare landskapskarakteren der dette er formålet med vernet.

Hva som kan karakteriseres som vesentlige inngrep i et naturvernområde eller et tiltak som vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planformålet må vurderes konkret. Gjennom bruk av reguleringsbestemmelse etter § 26 kan dette klargjøres, f.eks. i bestemmelser om forbud mot

- gjødsling av slåttemark for ikke å endre vekstvilkårene for sjeldne arter
- utforming av hogstflater
- uttak av løsmasser m.v.

- skade og ødeleggelse av hiområder og reirplasser
- planering og lagring av masse
- drenering og annen form for tørrlegging
- avfallsdeponering
- gjødsling
- bruk av kjemiske bekjempningsmidler.

Gjennom reguleringsbestemmelser kan det også settes "vilkår for bruken av området"..... for å fremme eller sikre formålet med reguleringen" f.eks. at området ikke kan brukes til bestemte typer ferdsel, f.eks. orienteringsløyper, scooterløyper, landingsplasser for fly, brettseiling, modellflyplass o.l. § 26 gir ingen hjemmel til å regulere ferdselen generelt, men der det har sammenheng med formålet er det muligheter for regulering, f.eks. i bestemte tider av året. Kravet er imidlertid at dette må være nødvendig for å sikre gjennomføringen av planen.

En del virksomheter i vanlige naturvernområder er det ikke hjemmel til å regulere med bindende virkning, f.eks. bevaring av dyre- og fugleliv med forbud mot jakt og fangst, men det kan i tilknytning til planen gis informasjon om annet regelverk som kan komme inn, f.eks. viltloven og naturvernlovens §§ 13 og 14.

Det kan heller ikke gis reguleringsbestemmelser som forplikter eier / bruker til en bestemt kjøtsel av et naturvernområde. Dette må i tilfelle ordnes gjennom avtale.

Der verneformålet i første rekke er å ta vare på kulturlandskapet, vil som regel tradisjonelt landbruk kunne fortsette, i og med at bevaring av landskapsbildet og spesielle verneinteresser vil være formålet med reguleringen. Alt ut fra siktemål og restriksjonsnivå kan det bli spørsmål om å velge reguleringsformålet landbruk, f.eks. der det er i liten grad er aktuelt å gi bestemmelser som legger restriksjoner på landbruksdrift. En rekke tiltak til ulempe for kulturlandskapsverdier vil under enhver omstendighet være under kontroll i regulerte landbruksområder, jf. ovenfor under naturvern om bygninger m.v., vesentlige terrenginngrep og veganlegg. I et landbruksområde vil imidlertid tiltak i landbruksvirksomhet være tillatt, men bestemmelser om vilkår av hensyn til natur og miljø som ikke vil vanskeliggjøre en forsvarlig utnytting av området til landbruk, vil

kunne fastsettes. Jordloven, også bestemmelsene i §§ 9 og 12 om deling vil i tilfelle gjelde. Det er heller ikke adgang til ekspropriasjon av slike områder, jf. § 35 nr. 5.

I og med at de spesielle erstatningsbestemmelser som gjelder for reservat og landskapsvern-områder, også vil gjelde dersom det legges ut områder til naturvernområder i reguleringsplan, jf. naturvernlovens §§ 20, 20 b) og 20 c), jf. plan- og bygningslovens § 32, vil det være avgjørende for erstatningsplikten om restriksjonsnivået er som for reservater, naturminner og artsvern. I tilfelle følges § 20 c). For øvrig vil erstatningsspør-

målet avgjøres i samsvar med alminnelige rettsgrunnsetninger. For kommunen vil det være viktig å få klarlagt dette så langt mulig gjennom planprosessen.

- **Klimavernsoner**

Formålet brukes for å hindre at inngrep og endringer i eksisterende terreng og vegetasjon fører til uheldige endringer i lokalklimatiske forhold, for eksempel åpning for kaldluftsstrømmer og økt vindutsatthet.

Figur 3.7. Eksempel som viser klimavernsone (Eksemplet er ikke i samsvar med kartnormen og riktig angivelse av grad av utnytting.)



I klimavernsoner kan for eksempel snøskjermer vises på samme måte som støyskjermer. Bevaring av eksisterende vegetasjon og etablering av nye vegetasjonsbelter kan vises på planen. Skogsområde kan eventuelt reguleres til klimavernsone og med restriksjoner på skogsdriften m.v.

- **Frisiktsoner ved veg**

Frisiktsoner vises som eget formål og ikke bare med begrensningslinje. Det vil ofte være aktuelt å kombinere frisiktzone med andre formål som landbruk, boliger, trafikk osv. Formålet må velges ut fra hvilken bruk som blir dominerende. Begrensninger i bruken må presiseres i bestemmelsene når det reguleres til spesialområde.

- **Restriksjonsområde rundt flyplass, og anlegg og for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass**

Formålet nyttes for å sikre at områder rundt nye eller eksisterende flyplasser ikke nyttes eller bygges (ytterligere) ut slik at det medfører vansker for driften av flyplassen, utviklingen av flytrafikken, og for å unngå arealbrukskonflikter p.g.a. støy og utslipp samt av sikkerhetsmessige grunner. Det er fastsatt egne retningslinjer for arealbruk i flystøysoner, rundskriv T-22/84.

Retningslinjene forutsetter at det utarbeides støysonekart, og de gir føringer for hvilken arealutnyttelse som kan tillates innenfor de enkelte flystøysoner. Retningslinjene gir også grunnlag for å vurdere nærmere hvilke krav om støytiltak som skal stilles f.eks. ved oppføring av bygninger til forskjellige formål innenfor et restriksjonsområde.

Planene må også vurderes i forhold til Luftfartsverkets og forsvarrets restriksjonsplaner for den enkelte flyplass.

Formålet nyttes også for å sikre anlegg for, og drift av, radionavigasjonshjelpemidler i tilknytning til flyplassen.

Bestemmelser til restriksjonsområde rundt flyplass, og anlegg og for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Bestemmelser som kan være aktuelle er begrensning av hvilke arealbruksformål som tillates, begrensninger i byggeadgangen og høyden på eventuelle bygninger og anlegg, særskilte krav til terrengutforming og støytiltak på grunnen og eventuelt på eksisterende og nye bygninger m.v.

- **Område for golfbane**

Ved regulering av golfbaneanlegg som skal eies og drives privat, kan spesialområde etter § 25 nr. 6, med underformål "golfbane" brukes. Dersom det innenfor reguleringsområdet ligger landskap som under enhver omstendighet ikke skal brukes til selve anlegget, kan formål som friluftsområde / naturvernområde brukes.

Reguleringsformålet byggeområde kan også brukes. Regulering som friområde med underformål "golfbane" er bare aktuelt dersom området skal eies av kommunen og være åpent for allmennheten

Bestemmelser til område for golfbane

Det kan f.eks. gis bestemmelser om:

- At det skal utarbeides bebyggelsesplan, jf. § 28-2, for plassering og utforming av anleggene, jf. ovenfor om bruk av reguleringsbestemmelser om plassering av bygninger, høyde, bebyggelsens karakter, avstand fra friområde, ferdselsområde og åpne områder, fargevalg m.v.
- Veger, stier og parkeringsplasser.
- Ferdselssoner som sikrer allmennhetens ferdsel i sikre områder.
- Utforming og bruk av ubebygde areal, herunder om terrengplanering, bevaring av vegetasjon og markering av gjerder m.v.

- Skjerming av område av hensyn til sikkerheten i forhold til omkringliggende offentlige arealer i form av skjermende vegetasjon, gjerder, skilting m.v.
- Tid for gjennomføring og ferdigstillelse av skjermingstiltak.
- Annen arealbruk om vinteren, f.eks. til friluftsområde med markering av turveger og løype-traseer tilgjengelige for allmennheten.
- Tidspunkter for start og slutt på golfsesongen i forhold til vinterbruken.
- At dersom golfvirksomheten opphører, skal planområdet gå over til landbruksområde.
- At jordlovens § 12 skal gjelde.

- **Område for steinbrudd, massetak samt andre områder for vesentlig terrenginngrep**

Dette reguleringsformålet nyttes der det er aktuelt med uttak av faste eller løse mineralske eller biologiske masser (torv, skjellsand). Formålet korresponderer med arealbrukskategorien i § 20-4 første ledd nr. 3 "Områder for råstoffutvinning". Videre er det nå tilføyd at "områder for vesentlige terrenginngrep" er eget reguleringsformål. Dette kan inngå som delformål / kombinert formål innenfor områder regulert til utbyggings- eller anleggsformål av ulike slag der det skal gjennomføres større terrengendringer. "Område for vesentlige terrenginngrep" kan også nyttes f.eks. i kombinasjon med landbruksformål der det er aktuelt med større terrengendringer / bakkeplanering og i tilfelle i kombinasjon med midlertidig masseuttak der dette er et aktuelt ledd i bakkeplaneringen.

Reguleringsområdet når det gjelder områder for massetak kan f.eks. omfatte følgende delområder:

- Område for massetak / steinbrudd
- Område for lagring / transport av masser
- Område for industri basert på uttatte masser
- Randsone mot støyømfintlige områder
- Randsoner mot annen arealbruk

Et viktig formål med reguleringen av slike områder vil være å sikre en akseptabel etterbruk og oppnå en effektiv tilbakeføring eller tilrettelegging for annen bruk.

Bestemmelser til område for steinbrudd, massetak samt andre områder for vesentlig terrenginngrep

Det kan gis bestemmelser om:

- Geografisk avgrensning av uttaksområdet i vertikal- og horisontalplan og etter rammer fastlagte i f.eks. driftsplan i målestokk..., med angitt rekkefølge for gjennomføring av uttaket i tid og utstrekning innenfor planområdet.
- Bergvesenet skal normalt godkjenne driftsplaner.
- At industri basert på produkter fra uttaket må opphøre samtidig med uttaket.
- At etter at driftstiden er ute / området er rehabilitert og istandsatt, går området over til f.eks. landbruksområde / byggeområde.
- Uttaksdybde og uttaksvolum med skråningsvinkler og utforming av uttaksområdet med uttaksretning.
- At området må gis en sikker terrengmessig utforming i forhold til natur og miljø, og uttaksområdet med bruddkanter, driftsveger og bygninger, lagring m.v. må tilpasses omgivelsene, jf. § 68, § 74 nr. 2 og § 89.
- At etterhvert som etappene i uttaksvirksomheten gjennomføres, skal arealene etter en nærmere fastlagt plan utformes og gis en avslutning og beplantning som tilfredsstillende forutsetninger om tilbakeføring eller etterbruk.
- Det bør tegnes inn "soner" på reguleringskartet for rehabilitering og istandsetting og gi disse sonene forankring i bestemmelsene. Dette innebærer f.eks. at uttak i sone 2 ikke kan skje før det avsluttede uttak i sone 1 er rehabilitert og istandsatt. Dette vil bl.a. kunne lette håndheving og kontroll med virksomheten innenfor planområdet. (Denne metoden

er anvendbar for regulering av fyllplasser, herunder bl.a. søppelfyllinger).

- At støy, støv og annet utslipp fra uttaket og virksomheter i forbindelse med uttaket ikke må være til ulempe for grunnvannsforkomster og tilleggende støy- og støvømfintlige områder, og må til enhver tid ligge innenfor de retningslinjer som er fastsatt av Miljøverndepartementet (Statens forurensningstilsyn).
- Anlegg for råstoffutvinning skal normalt ha en utslippstillatelse fra SFT eller fylkesmannen.
- Krav om skjerming og sikring av omgivelsene mot utslipp, støy og støv, f.eks. krav om gjerder, skjærmer og randsoner.
- Hvilke tiltak som må settes i verk når uttaksvirksomheten er slutt, og hvordan området skal tilbakeføres til andre formål med tilplanting, tilførsel av masse m.v. ut fra den arealbruk som er forutsatt etter avsluttet uttak.
- Vilkår for bruk av uttaksområdet om f.eks. bestemmelser om vegdimensjonering og trafikkforhold, om drift innenfor visse tidsangivelser og om andre avbøtende tiltak innenfor uttaksområdet.
- At sprengings-, gravings- og fyllingsarbeider må være fastlagt på forhånd og nødvendige tiltak satt i verk for å sikre mot skade på person, eiendom og trafikk, jf. § 100.
- At uttaksområdet skal være sikret slik at det er utilgjengelig for allmennheten, f.eks. med gjerder og skilt.
- Hvilke bygninger og anlegg som ellers skal tillates i området, deres størrelse, plassering, utforming og avskjerming m.v. eventuelt krav om bebyggelsesplan.

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

Luftstrek, master og tilhørende hytter anses å komme inn under betegnelsen Spesialområde anlegg for Televerket (telekommunikasjon). Dersom tiltaket skal iverksettes i en bygnings-

messig sammenheng, for eksempel på vegg eller tak, kan kombinasjonsbetegnelsen Spesialområde telekommunikasjon / byggeområde anvendes .

Det kan knyttes bestemmelser til reguleringsformålet, for eksempel om mastenes største tillatte høyde, om utforming, farge og materialbruk, om bygningsmessige tiltak ut over antennemasten. Det er også adgang til å styre anleggsarbeidene, ved å kreve særskilt trase for anleggsveg og eventuell fjerning av denne, eller kreve helikoptertransport der dette er nødvendig.

Ved behandling av søknader innen denne kategorien bør det tas kontakt med konkurrerende operatører med sikte på å montere flere antenner på samme mast.

Det er under utarbeidelse en egen veileder for behandling av Telemobilmaster.

- **Øvingsområder med tilhørende anlegg for forsvaret og sivilforsvaret**

Denne kategorien er aktuell for de områder som skal disponeres av forsvaret og sivilforsvaret til øvingsområder og tilhørende anlegg av ulike slag. Slike områder vil i utgangspunktet være offentlig formål, men kan også være i fortsatt privat eie. Forsvarets eller sivilforsvarets rådighet må da fastlegges i avtaler, eller det må eksproprieres nødvendige bruksrettigheter og rådighetsinnskrenkninger. Formålet omfatter eksempelvis øvings- og skytefelt og andre militære aktiviteter og funksjoner, herunder områder, bygninger og anlegg for undervisning og opplæring. Innenfor områdene som reguleres til slikt formål vil det også kunne innpasses de bygninger og anlegg som det måtte være behov for til utøvelsen av virksomheten. Byggetiltak m.v. som klassifiseres som hemmelige militæranlegg, kontrolleres i det vesentlige av forsvaret, jf. plan- og bygningslovens § 86.

Bestemmelser til øvingsområder med tilhørende anlegg for forsvaret og sivilforsvaret

Bestemmelsene og detaljering av planen må utformes i lys av forsvarets behov for fortrolighet om militære anlegg og installasjoner m.v.

Det kan for eksempel gis bestemmelser om:

- Hvilke arealbruksfunksjoner og forsvarsaktiviteter som kan utøves i området.
- Hvilke bygninger og anlegg som kan føres opp / bygges.
- Bestemmelser som er aktuelle i byggeområder, anleggsområder, m.fl.

- **Andre typer spesialtiltak / områder som ikke fremgår av oppregningen**

Også områder for andre spesielle tiltak og anlegg kan legges ut som spesialområde med nærmere angivelse av bruken.

Spesialområde - snøscooterløype kan nyttes for å fastlegge løyper for snøscooterkjøring der denne skal kanalisere kjøringen til visse traseer. Imidlertid må tillatelse til motorferdsel i utmark behandles og gis etter motorferdselsloven.

I områder hvor det er forurensninger i grunnen etter tiltak, eller hvor det ikke er aktuelt å iverksette tiltak, kan området reguleres til spesialområde. Alternativt kan området f.eks. reguleres til industri med egne bestemmelser vedrørende graving / omdisponering av tomten, jf. kap. 3.3.3.

3.8.3 Konsekvensutredninger

Tiltak som fremgår av vedlegg II til forskrift om konsekvensutredninger skal konsekvensutredes av tiltakshaver dersom tiltaket

- er foreslått lokalisert innenfor eller kommer i direkte konflikt med områder for bevaring av kulturminner eller naturvernområder avsatt i reguleringsplan. Det samme gjelder for slike områder der planarbeidet er kunngjort etter § 27-1 nr. 1, jf. forskriftens § 4 nr. 1 a.
- er foreslått lokalisert i friluftsområde, jf. forskriftens § 4 nr. 3 a.

3.9. Fellesområder

§ 25 Reguleringsformål - 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. Hva formålet omfatter

Det er ofte aktuelt å avsette arealer til fellesområder / felles anlegg for flere eiendommer, der slike arealer skal dekke bebyggelsens behov for felles parkeringsplass / parkeringsanlegg, avkjørsel, lekeplass / uteareal og liknende funksjoner.

Fellessarealer vil som regel ligge i et “lukket system”, ha en begrenset utstrekning og vil være eksklusivt eid og brukt av de eiende eiendommer. Allmennheten vil således ikke ha adgang eller rett til å bruke regulerte fellesområder.

Fellessområdet utskilles som regel som eget gnr. / bnr. og skal være varig knyttet til de eiendommer som arealene skal være felles for. Dette ordnes gjerne ved gjensidig tinglyste erklæringer slik at det til hvert gnr. / bnr. blir tilknyttet en varig sameieandel i fellesarealet. Planen må alltid angi og fastsette hvilke eiendommer som skal være deltakere i fellessarealene.

Felles avkjørsel omfatter både den tekniske avkjørsel og tilhørende veg.

For at det skal være aktuelt å nytte formålet fellesareal, må det derfor være to eller flere eiendommer som skal dekke sine behov for fellessarealer / -anlegg.

Ved feltutbygginger kan i praksis oppstå spørsmål om det kan reguleres fellessareal der fradelingen av de enkelte tomter først skal gjennomføres etter at bebyggelsen er oppført. Dvs. at byggeområdet vises som en eiendom / ett gnr. / bnr. i planen

sammen med ett eller flere felles områder, slik at disse allerede blir fastlagt sammen med byggeområdet. Dette må kunne løses praktisk ved at det i bestemmelse til planen sies at vist(e) fellesområde(r) skal knyttes til eksisterende gnr. / bnr. og framtidige parseller av dette. En slik løsning kan også ses i tilknytning til § 25 andre ledd om rekkefølge, slik at fellesområdereguleringen blir aktuell når byggtomten deles i flere enheter.

Den som erverver og opparbeider slike arealer, kan kreve refusjon hos eierne av de tomter som skal være deltakere i fellesarealet på de vilkår som er fastsatt i lovens kap IX. Refusjon for utgifter til veg, vann og avløp m.v.

3.9.2. Bestemmelser til fellesområder

Det kan til denne kategorien gis bestemmelser om:

- Hvilken funksjon fellesområdet / anlegget skal ha (avkjørsel, lek osv.).
- Hvilke eiendommer som skal være deltakere i / sameiere i fellesarealet.
- Eventuell opparbeiding og eventuelt hvilke bygge- og anleggstiltak som er tillatt eller forutsatt m.v.
- At fellesområdene skal være opprettet og sikret før byggetillatelse gis, og at de skal være opparbeidet samtidig før bebyggelsen tas i bruk.
- Øvrige bestemmelser i byggeområder etter vurdering av behov.

Det er ikke rettslig adgang til å fastsette at privateiendom, f.eks. et felles areal skal være offentlig tilgjengelig.

Det betyr at formålet friområde eller trafikkområde offentlig gangveg må brukes når området skal gi atkomst for allmennheten f. eks til strand eller utgjøre del av turvegdrag.

3.10. Fornyelsesområder

§ 25 Reguleringsformål - utdrag

“I reguleringsplanen avsettes i nødvendig utstrekning:

8. Fornyelsesområder:

Områder med tettbebyggelse som skal totalfornyes eller utbedres.”

3.10.1. Hva formålet omfatter

Regulering til fornyelse innebærer at eldre bebyggelse med utemiljø skal rehabiliteres eller erstattes med ny bebyggelse. Det mest vanlige er regulering til fornyelse i boligstrøk, men også strøk med kontor-, industri- og forretningsbebyggelse kan reguleres til fornyelse. Fornyelsesområde for totalfornyelse eller utbedring kan bare innreguleres i tettbygd strøk.

Regulering til fornyelse kan også være en aktuell reguleringsform der det fra myndighetenes side er aktuelt med en mer aktiv holdning til, og rolle i, fortetting i småhusområder og omforming av tettsteds- og byområder. Områder kan reguleres uten at det er tatt stilling til hvilken fornyelsesform som skal velges for de forskjellige eiendommene innen området. For å sikre de berørte parterers mulighet til å medvirke i planprosessen, er det imidlertid gunstig om planen avklarer fornyelsesformen.

Ved regulering av fornyelsesområde skal det tinglyses rådighetsinnskrenkninger for de enkelte berørte eiendommene. Fornyelsesformålet kan brukes alene, men regulering til fornyelse lar seg også kombinere med andre reguleringsformål som er aktuelle innenfor tettbygd strøk, jf. plan- og bygningslovens § 25 andre ledd. Dette vil være aktuelt dersom en i forbindelse med reguleringen også ønsker å fastlegge arealbruken for å endre utnyttelsen som framgår av gjeldende regulering.

Dersom fornyelsesområdet tidligere er regulert og fornyelsesplanen ikke forutsetter endringer i gjeldende regulering, vil den gamle reguleringsplan inngå i den nye. Rent teknisk bør denne da framstilles som en ny reguleringsplan med formålsfarge og skravur. Eventuelle gamle planer faller dermed bort. Fornyelsesområde kan begrenses til å omfatte en enkelt eiendom.

I plan- og bygningslovens § 31 nr. 4 er det tatt inn en særbestemmelse om at grunneierne ikke selv med hjemmel i planen kan gjennomføre en fornyelse som er uønsket fra kommunens side.

3.10.2. Bestemmelser til fornyelsesområder

Foruten de bestemmelser som er vanlige for vedkommende type byggeområde kan det f.eks. fastsettes bestemmelser om:

- Hvilke bygninger som skal fornyes, helt eller delvis (fornyelsesform).
- Hvilke bygninger som skal rives.
- I hvilken utstrekning det skal oppføres nye bygninger.
- Øvrige bestemmelser i byggeområder og eventuelle andre kategorier etter vurdering av behov.

3.11. Kombinasjon av formål innen samme område eller i samme bygning

§ 25. Reguleringsformål - andre ledd

“Det kan fastsettes flere reguleringsformål innenfor samme område eller i samme bygning. Reguleringsformålene friluftsområde og naturvernomsråde 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.”

Adgangen til kombinasjon eller flerbruk følger av lovens § 25 andre ledd. Både hovedformål og underformål kan kombineres. Kombinasjon kan brukes både i samme bygning og / eller for samme areal. Kombinasjonen kan innebære flere løsninger, enten slik at deler av bygningen reserveres for en arealbruk mens resten til andre / annet formål. Formålet kan også angis mer generelt som en helt åpen kombinasjon. Dette innebærer at bygningen / arealet er lagt ut til alternative formål. Eier kan da velge hvilke funksjoner som skal være innenfor den tillatte oppregning.

Kombinasjonen kan også fastlegges nærmere med fordelingsbrøk / prosent. Videre kan kombinasjonen også gjelde i tid slik at et areal eller en bygning har en viss bruk deler av året og en annen bruk resten av året. F.eks. vintersport / skistadion om vinteren og parkeringsplass / utfartsparkering om sommeren.

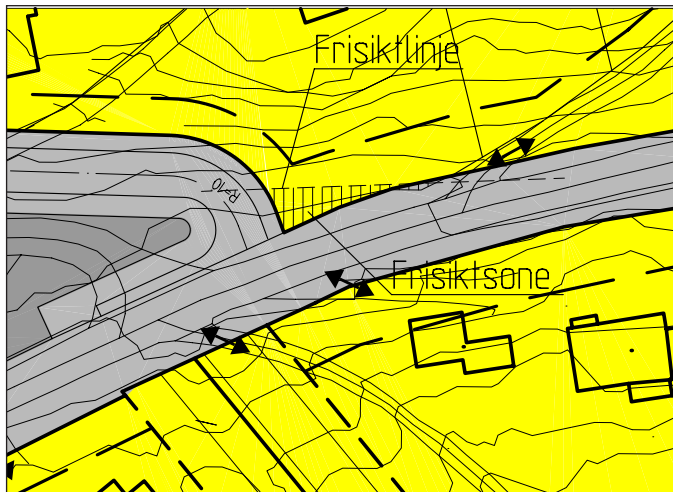
Det er kombinasjonsforbud mellom landbruk og natur-/ friluftformål i loven. Landbruk kan kombineres med andre formål så langt landbruk ikke er i strid med disse formål når virksomheten / bruken finner sted. Ellers må kombinasjon / flerbruk / alternativ bruk være slik at det er klart hvem som er ansvarlig for plangjennomføringen, og at de benyttede formålene reelt kan fungere sammen på forsvarlig måte av hensyn til senere brukere og forsvarlige og gjennomførbare planløsninger.

3.11.1. Bestemmelse om rekkefølge ved skifte av ett formål til et annet i bygning eller for et område.

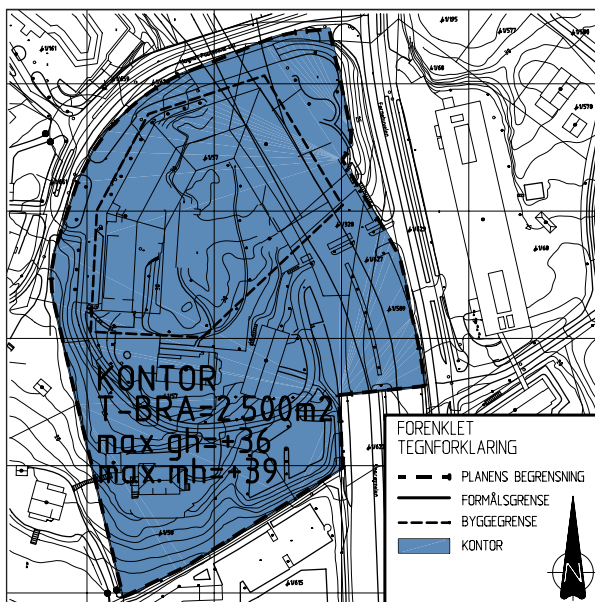
En annen form for kombinasjon av formål loven gir anvisning på er regulering av flere formål i rekkefølge. F.eks. slik at et område først reguleres til anleggsområde eller område for råstoffutvinning og deretter til industriformål når anleggsperioden eller råstoffuttaket er gjennomført. Et annet praktisk eksempel kan være at et forurenset areal først reguleres til fareområde eller spesialområde / deponi, og deretter skifter til et byggeformål når forurensningen er fjernet.

Likeledes kan f.eks. bygninger reguleres til en type midlertidig bruk, med skifte til annet formål når behovet skifter. Et praktisk eksempel her kan være at bygninger tillates til f.eks. midlertidig hotell, og deretter skifter til boligformål når behovet for midlertidig gjesteinnkvartering er opphørt. Skiftet av formål kan således knyttes opp til et fastsatt tidspunkt, til at visse vilkår oppfylles eller til at behovet for en bruk er opphørt og at formålet da automatisk skifter.

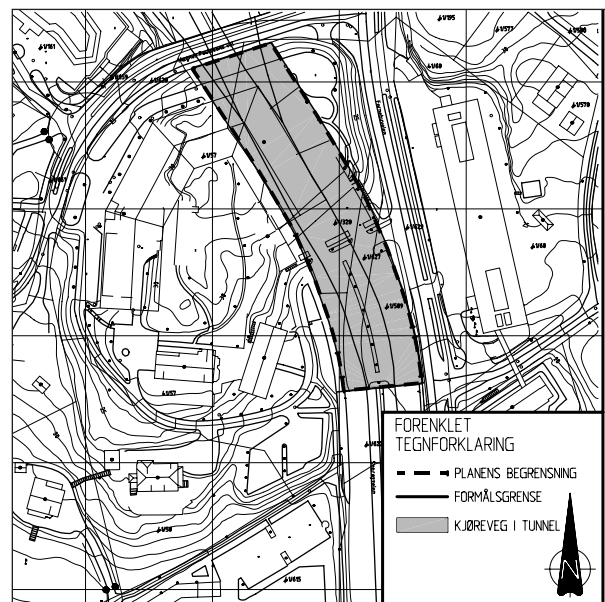
Figur 3.8. Eksempel som viser frisiktsoner ved veg



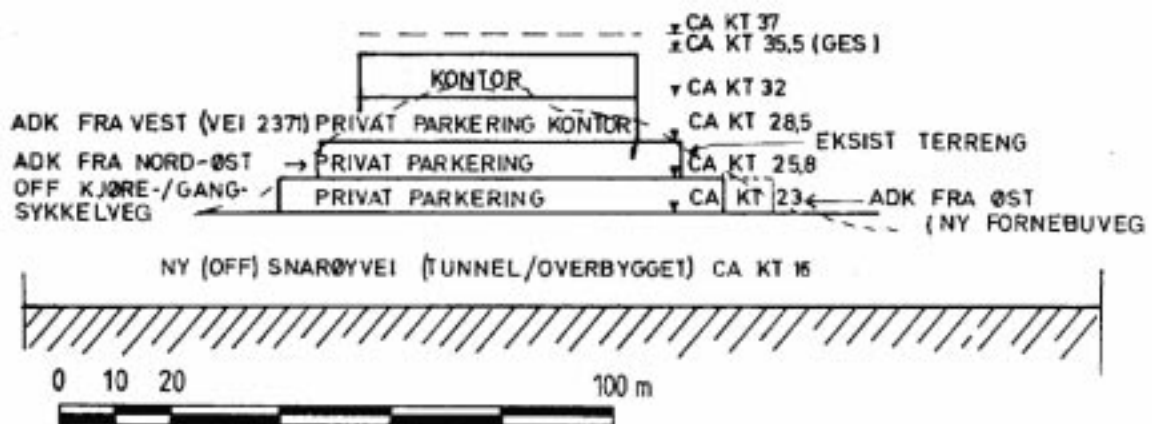
Figur 3.9. Eksempel som viser regulering i flere plan



Regulering på bakken



Regulering under lakk



Snitt

3.12. Eksempler på regulerings- og bebyggelsesplaner med tilhørende bestemmelser

Nedenfor følger en del eksempler på regulerings- og bebyggelsesplaner med tilhørende bestemmelser som styrer og gir rammer for utviklingen både i noen enkle og noen mer sammensatte plansituasjoner.

De tilhørende bestemmelsene er et utvalg av bestemmelser som kan gis om det enkelte tema. Bestemmelsene er ikke nødvendigvis fullstendige i forhold til de planeksemplene de utdyper. Ikke alle illustrasjonene er ledsaget av bestemmelser. Det er heller ikke i alle tilfeller full sammenheng mellom planeksempel og tilhørende bestemmelser.

Reguleringsbestemmelser til figur 3.10 - Nytt boligområde inntil landbrukseiendom med bevaringsverdig gårdsbebyggelse og verneverdig landskap.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

1. Å gi grunnlag for en utbygging som tar hensyn til områdets landskapsmessige betydning og dets særegne miljøkvaliteter.
2. Å sikre at det verdifulle eldre gårdstunet og kulturlandskapet innen planområdet bevarer.

Bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for ...område....

(se kap 6 side 111 angående redigering av reguleringsbestemmelser.)

§ 1

Generelt

Området reguleres til

.....
.....

§ 2

Felles bestemmelser

1 Plankrav:

1.1 Bebyggelsesplan

I felt B1 kan ingen tomter fradeles eller bebygges før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for feltet og fellesareal FA3.

Planen skal vise:

- plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet.
- bebyggelsens høyde og møneretning
- avgrensning av tomter og fellesarealer
- lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og fellesarealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak, eksisterende trær som skal bevarer
- områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjonen
- støyskjerming (der reguleringsplanen krever dette)

Som bilag til bebyggelsesplanen skal det inn-

sendes plan i 1:500 for fellesarealene. Denne skal vise terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåten.

På bilag til planen skal framgå eventuelle etapper opparbeidelse av fellesarealene. Som bilag til planen skal også foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap.

1.2 Tomteinndelingsplan

Før utbygging i områdene B5 - B8 kan igangsettes skal det foreligge en samlet tomteinndelingsplan for det aktuelle området godkjent av det faste utvalget for plansaker.

1.3 Byggesøknad

Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

2 Rammer for bebyggelse

Utbyggingen av planområdet skal følge den etappeinndeling som er vist på reguleringsplanen.

Ny bebyggelse i området skal tilpasses bebyggelsen i strøket for øvrig mht. takform, materialbruk og farge. Utvendige farger skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og landskap.

Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 35 grader. Som hovedregel og spesielt ved eksponert beliggenhet, skal møneretningen følge terrenget.

3 Fellesarealer

Minst 1/5 av boligområder med høy utnyttelse (BYA=18%) skal avsettes til felles areal for lek og opphold. Hvert enkelt fellesareal skal være minst 100 m². Arealene skal være egnet for formålet. Fellesarealet er avsatt for følgende parseller.....

De regulerte fellesarealene til lek, parkering og gangveger skal være ferdig opparbeidet når

bebyggelsen tas i bruk.

I områder for konsentrert småhusbebyggelse / rekkehus er det ikke tillatt å oppføre gjerder innenfor det areal som hører til den enkelte boligenhet.

§ 3

Område for boliger B1

I boligområde B1 tillates konsentrert småhusbebyggelse, kjedehus eller rekkehus.

Gesimshøyden skal ikke overstigem (to etasjer). Husene skal plasseres innenfor byggegrensen.

§ 4

Områder for boliger B2-B4

I boligområdene B2, B3 og B4 tillates åpen småhusbebyggelse. Gesimshøyden skal ikke overstige ... m (to etasjer). Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være en underetasje.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på reguleringskartet.

§ 5

Landskap og vegetasjon

5.1 Byggeområdene

I bebyggelsesplaner og byggesøknader innenfor felt ... skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse / omfang, plassering eller art, være innmålt og vist på kartet. Planforslag skal også vise hvilke trær som skal beholdes, samt planlagt ny vegetasjon.

Der hensynet til landskap og / eller klimavern tilsier det, skal ny vegetasjon etableres samtidig med bebyggelsen.

5.2 Spesialområde – Naturvern / SP N

I område SP N skal terreng og vegetasjon vernes, og det kan ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som endrer landskapets art eller karakter. Skjøtsel av vegetasjon og opparbeidelse av terreng skal skje i samråd med Miljøetaten. (I området bør det kun foretas tynning av skog og annen skjøtsel for å vedlikeholde skogen.)

5.3 Friområde F4

Friområdet skal nyttes til lek og sport. Byggverk og anlegg som fremmer området bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av det faste utvalget for plansaker. Det tillates anlagt turveg med lysløype gjennom området.

§ 6

Parkering

I feltene for frittliggende småhus skal det opparbeides .. biloppstillingsplasser pr. boligenhet.

I felt for konsentrert småhusbebyggelse (B1) skal det opparbeides .. biloppstillingsplass pr. boligenhet i fellesanlegg (FA3).

Garasjer og boder kan bare oppføres i 1. etasje med grunnflate ikke overm² og skal være tilpasset bolighuset mht. materialvalg, form og farge.

Plassering av garasjer og boder skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig som dette. (Det skal avsettes og opparbeides parkeringsplasser etter bygningsrådets anvisning. Antall plasser skal dog ikke være lavere enn gjeldende norm.)

§ 7

Trafikkområder

Gang- og sykkelveg (nr) og veg.... må være ferdig anlagt før områdene B1, B2 og B3 tas i bruk.

(Gang- og sykkelveger i område skal ferdigstilles samtidig med det øvrige veganlegget)

Vegskjæringer og -fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

§ 8

Fareområder

Trafokiosker må plasseres i samråd med det faste utvalget for plansaker.

Ledninger for strøm, telefon og tv skal føres fram i jordkabel fra trafomast i felt B8.

Reguleringsbestemmelser til figur 3.11 - Flateplan som styrer utviklingen av del av et tettsted:

Eksemplet omfatter noen bestemmelser som f.eks. sikrer at et område bare brukes til boligformål, eller gir en mer åpen styring med blandet utnyttelse hvor f.eks. boliger, forretninger og mindre verksteder er likestilt som reguleringsformål.

Et slikt blandet reguleringsformål betyr ikke at hvert enkelt bygg skal inneholde bolig, forretning og industri. Bestemmelsene gir mulighet for både bygninger med og uten blandet formål.

Det kan også gis bestemmelser om at bebyggelsen skal utformes som sammenhengende bebyggelse med en slik bestemmelse.

Med en slik bestemmelse oppheves kravet om avstand til nabogrense og nabobygninger som er gitt i plan- og bygningslovens § 70.

Med sammenhengende bebyggelse tenker en særlig på karrébebyggelse i sentrumsområder. Slik bebyggelse må være branntrygg, jf. byggeforskriftene.

Som bolig regnes også aldersboliger, boliger for handikappede, bokollektiv og andre spesialboliger som ikke er offentlig institusjon eller særlig allmenntilgjengelig formål.

Bolig

I område B2, B3 og B4 skal det oppføres boliger med tilhørende anlegg.

Blandet bruk

I område — skal det bygges blokker med gesimshøyde inntil... (3 etasjer) og konsentrert småhusbebyggelse med gesimshøyde inntilm (2 etasjer) (rekkehus, kjedehus, atriumhus).

I område skal oppføres boliger. I bebyggelsen kan det foruten boliger tillates mindre verksteder, forretninger, sosiale formål som ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse mht.. støy, trafikk, parkering m.m.

Forretning / bolig

I området skal oppføres bygninger for forretninger, mindre håndverksbedrifter, samt boliger med tilhørende anlegg.

Bygningene skal ha forretnings-/ kontorvirksomhet i 1. etasje. Øvrige etasjer kan bare nyttes til boliger.

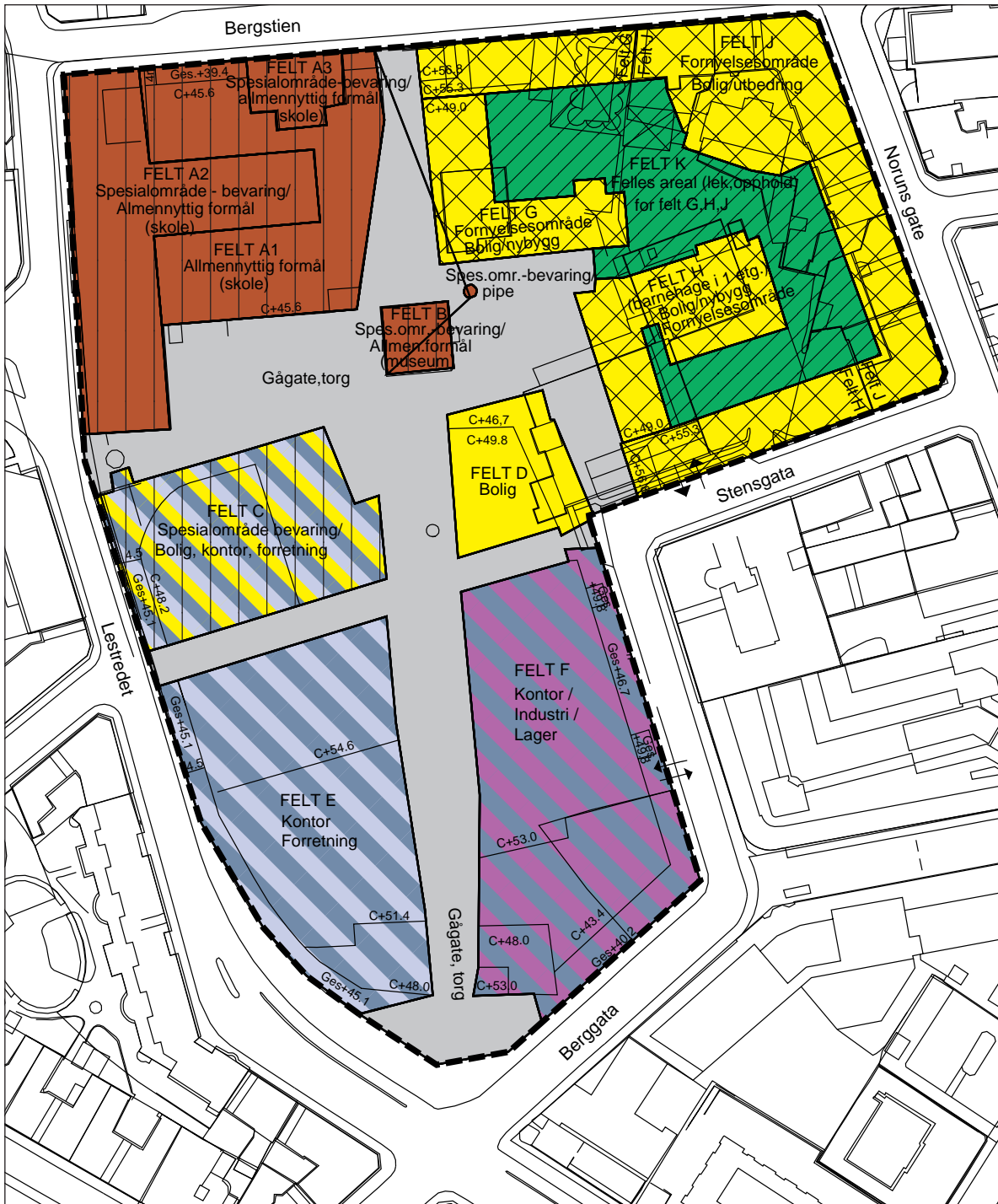
Området skal nyttes til forretningsbebyggelse med tilhørende anlegg.

Parkering






Parkeringen for forretninger og boliger skal opparbeides som atskilte anlegg.

Det skal anlegges x parkeringsplasser på egen grunn pr m² gulvareal forretning (Salgsarealer / publikumsarealer).



Figur 3.12. Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for mer sammensatt og krevende by-/ tettsteds situasjon med krav om nærmere detaljering / bebyggelsesplan i reguleringsbestemmelsene. Eksemplet viser både eksisterende og nytt, blandede formål, bevaring og fornyelsesområde



1. BYGGEOMRÅDER

-  Bolig
-  Allmenntilgjengelig formål
-  Kontor / forretning
-  Kontor / industri, lager
-  Bolig / kontor / forretning

3. OFF. TRAFIKKOMRÅDER

-  Torg
- 6. SPESIALOMRÅDER**
-  Bevaring

7. FELLESONRÅDER

-  Felles lek

8. FORNYELSESONRÅDER

-  Utbedring / nybygg

0 25 50m



NB! Kartgrunnlag og tegnforklaring er forenklet i forhold til normens krav

Reguleringsbestemmelser til figur 3.12 - Endret reguleringsplan i sentralt byområde

Området reguleres til:

- Byggeområde for allmennyttig formål (skole)
- Byggeområde for boliger og allmennyttig formål
- Byggeområde for kontor, industri og lager
- Byggeområde for kontor, forretninger
- Fornyelsesområde
- Byggeområder for boliger
- Fellesareal (gårdsrom)
- Byggeområde for allmennyttig formål (uteareal for barnehage)
- Offentlig trafikkområde (gågate, torg)
- Spesialområde bevaring allmennyttig formål (museum)
- Spesialområde bevaring bolig, kontor, forretning

Maks. tillatte gesims og byggehøyder er angitt på reguleringskartet.

§ 1

Felt A

Byggeområde for allmennyttig formål (skole)

Det tillates oppført nybygg inntil bebyggelse som skal bevares. Gesimshøyder og grunnflate framgår av reguleringskartet. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende i dimensjonering, detaljering og materialbruk. Før det gis byggetillatelse skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren.

Eksisterende bebyggelse tillates ombygd, eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseende.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme beliggenhet og dimensjoner gjennom høyder, form, fasadeuttrykk bebyggelsen tilpasses det bevaringsverdige miljøet.

Felt B

Spesialområde bevaring allmennyttig formål (museum)

Eksisterende varmesentral og pipe skal bevares. Varmesentralen kan ombygges eller moderniseres. Eksisterende fasade mot vest skal bevares. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer, skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren.

Felt C

Spesialområde bevaring boliger kontor og forretninger

I feltets vestre del tillates oppført ny bebyggelse med gesims høyde....(5 etasjer). Mot Lestredet skal bebyggelsen trappes ned til gesimshøyde....(4 etasjer). Maks tillatte høyder er angitt på reguleringskartet. I feltets østre del tillates tilbygg med ny fløy med gesimshøyde....(3 etasjer).

Bebyggelse som bevares tillates modernisert eller omarbeidet med en utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til oppføring av nybygg eller eksteriørforandringer, skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren.

Felt D

Byggeområde for boliger

Innenfor den viste grense for bebyggelse tillates oppført bebyggelse med gesimshøyde...(6 etasjer) som er angitt på reguleringskartet. Mot nord og øst skal høyden trappes ned til gesimshøyde (5 etasjer).

Felt E

Bebyggelse for kontor, industri og lager

Innenfor den viste feltgrense tillates oppført bebyggelse med gesimshøyde....(8 etasjer). Tillatt høyde er angitt på reguleringskartet. Mot Berg gt. og Falkes gate skal gesimshøyden være inntrukket min. 4,5 m og trappe ned til gesimshøyde.... (5 etasjer). I 1. etasje tillates strøksbetjenede forretninger og service. Se også vedrørende krav om bebyggelsesplan.

Angivelse av byggehøyder. Fornylesområde

Felt G Byggeområde for boliger

Innenfor grense for bebyggelse tillates oppført boligbebyggelse med høyde som angitt på reguleringskartet (7 etasjer med tilbaketrunket 8. etasje).

Boligene skal ha felles utearealer i gårdsrom. Fellesarealets størrelse skal minimum være boligens bruksareal. Til utearealet kan også medregnes balkonger og terrasser som har sol- og støyforhold som gjør dem egnede for opphold.

Felt H Byggeområde for boliger. Allmennyttig formål (barnehage) i 1. etasje

Innenfor den viste feltgrense tillates oppført boligbebyggelse med høyde som angitt på reguleringskartet (6 etasjer med en tilbaketrunket 7. etasje). Utearealer som for felt G.

I 1. etasje skal det innpasses en barnehage for 55 barn (4 avd.). Barnehagen skal ha direkte kontakt til eget uteareal; felt L.

Felt J Byggeområde for boliger

Dersom eksisterende bebyggelse rives, tillates denne erstattet med ny bebyggelse med samme høyder og dimensjoner.

Boligene skal ha felles uteareal i gårdsrom (felt K) med størrelse minimum 25% av boligens bruksareal. Til uteareal kan også medregnes balkonger og terrasser som har sol- og støyforhold som gjør dem egnede for opphold. Mot gate tillates forretning i 1. etasje.

Felt K Fellesareal (gårdsrom)

Området skal være felles for boligene i feltene G, H og J.

§ 2 Parkering

Det skal anlegges parkeringsanlegg på egen grunn etter gjeldende parkeringsnorm. Parkering skal i sin helhet skje under terreng.

Atkomst til parkering og varelevering skal skje fra Falkes gt.

§ 3 Støy, luftforurensning

Boliger, undervisningslokaler, barnehager og arbeidslokaler med begrenset bakgrunnsstøy som utsettes for vegtrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79, skal støyskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l., slik at:

- Innendørs støynivå tilfredsstillende de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
- Støynivå fra vegtrafikk tilfredsstillende retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av rom for varig opphold i hver bolig.
- Det til enhver tid kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grensenivå for bolig nær oppholdsområder tilfredsstillende.
- For å unngå påvirkning av bilavgasser innendørs, tillates ikke friskluftsinntak til bygningenes ventilasjonsanlegg plassert på fasader mot sterkt trafikkerte gater.
- For utendørs luftforurensning gjelder anbefalte grenseverdier gitt i Statens forurensningstilsynsrapport 38 (1982), Luftforurensning, virkninger på helse og miljø.
- For støy fra industri gjelder "Retningslinjer for begrensningsstøy fra industri m.v." fra Statens forurensningstilsyn av mars 1985 T-506.

Anlegg og tiltak skal være ferdig ved innflytting.

§ 4
Bebyggelsesplan

For feltene E og F skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse gis. Denne skal vise bebyggelsens form og dimensjoner, bil- og fotgjengeratkomst, dimensjonering og opparbeidelse av felles og private uterom, forslag til materialbruk og formspråk.

§ 5
Rekkefølge

Barnehage i felt H skal etableres senest samtidig med at det første av feltene G eller H tas i bruk.

Figur 3.13. Bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser for del av reguleringsområde i figur 3.12 som angir nærmere høyder og form på bebyggelsen



**Bestemmelser til figur 3.13 - Bebyggelsesplan
for del av sentralt byområde**

§ 1

Bebyggelsesplanen inneholder:

- Byggeområde for forretning, kontor, industri og lager
- Offentlig trafikkområde: gågate, torg, parkering

§ 2

Bebyggelsens maksimalt tillatte høyder er vist på plankartet.

Innenfor byggeområdet kan det bygges følgende maks m² bruksareal over terreng:

Felt E: 18.850 m²

Felt F: 18.850 m²

§ 3

Gågaten Fredenlund skal utformes som et markert grøntdrag, opparbeides parkmessig og med en 5 m bred gangveg.

Bebyggelsen langs Fredenlunden skal utformes med åpne vindusflater på 1. etasjes plan.

Det skal innpasses publikumsrettede funksjoner i en del av arealet på 1. etasjes plan.

Gangstrøket skal stå ferdig senest samtidig med det feltet som bygges ut først

(se også § 4).

§ 4

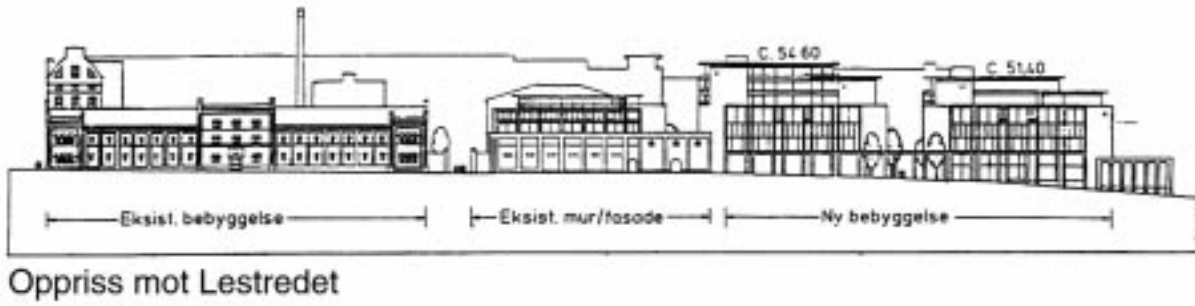
Rekkefølge for utbygging av feltene:

Feltene E og F kan bygges ut uavhengig av hverandre. Den delen av parkeringsanlegget som ligger under det offentlige gangstrøket skal bygges ut samtidig med det feltet som bygges ut først.

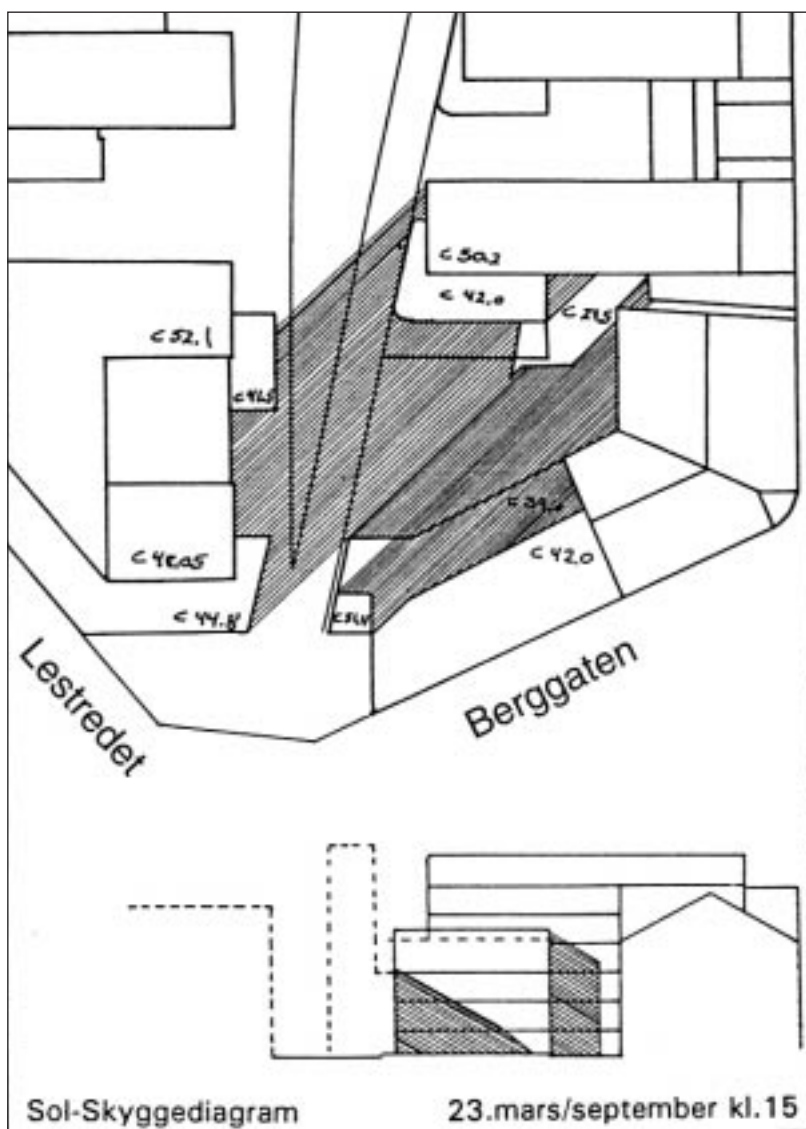
§ 5

Utbygging av krysset Berggata / Lestredet skal være ferdigstilt samtidig med ferdigstillelsen av 1. byggetrinn av parkeringskjelleren.

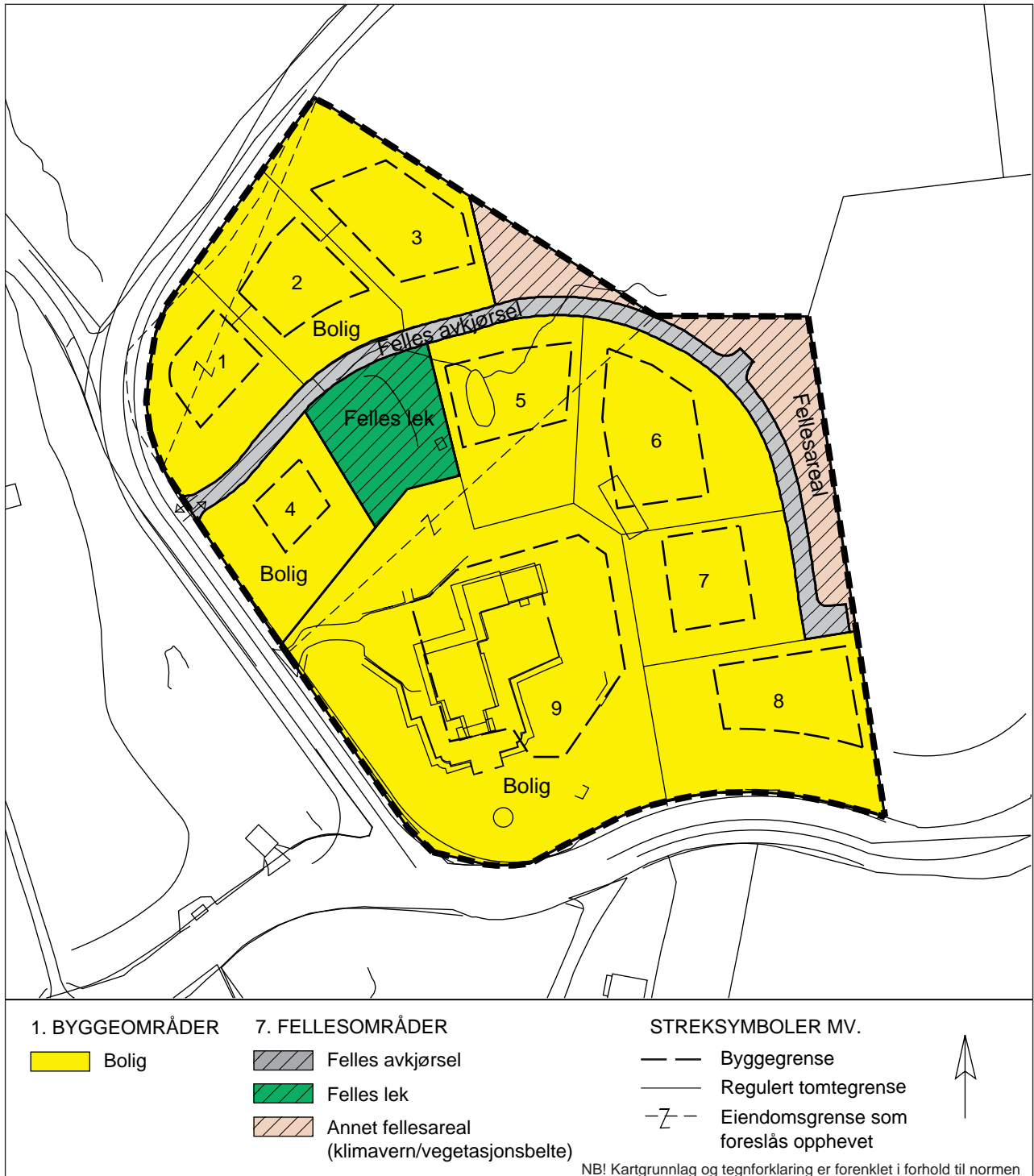
Figur 3.14. Illustrasjon til bebyggelsesplan



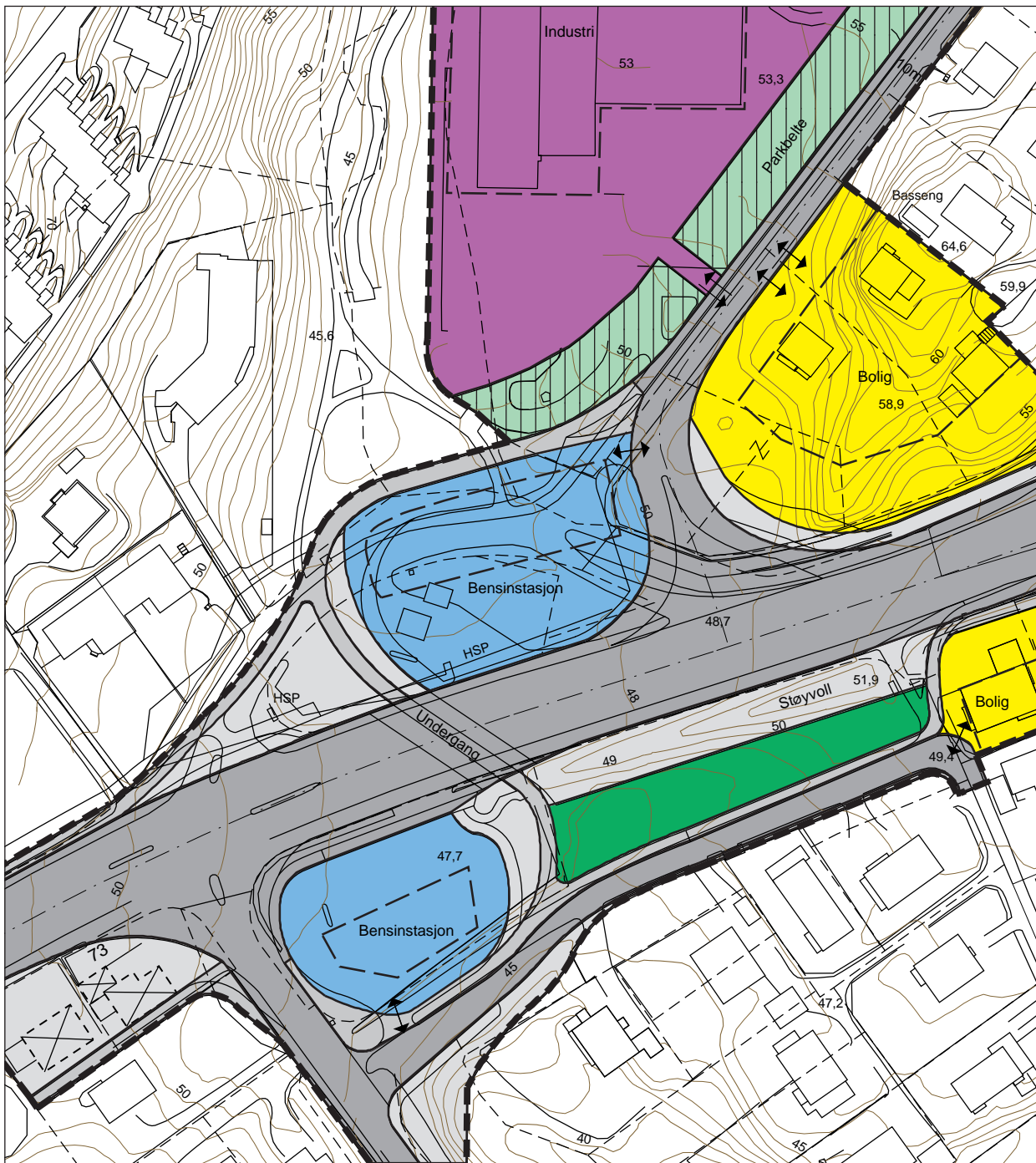
Figur 3.15. Illustrasjon til bebyggelsesplan



Figur 3.16. Bebyggelsesplan for mindre boligområde etter krav i kommuneplan. Viser eksisterende og nye boliger, felles atkomst, fellesareal, lek / opphold / vegetasjonsbelte (grønndrag og klimavern).



Figur 3.17. Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser som viser trafikkområde for større veganlegg med lokalisering av bensinstasjoner, skjermingstiltak og øvrig håndtering av vegens sidearealer. Viser også byggeområde for industri med parkbelte



1. BYGGEOMRÅDER	4. FRIOMRÅDER	STREKSYSMBOLER MV.
Bolig	Turveg	Planens begrensning
Bensinstasjon	6. SPESIALOMRÅDER	Formålsgrense
Industri	Parkbelte i industriområde	Byggegrense
3. OFF. TRAFIKKOMRÅDER		Senterlinje veg
Veg		Eiendomsgrense som foreslås opphevet
Gang-/sykkelveg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
Annen veggrunn		Avkjørsel
	0 25 50m	

NB! Kartgrunnlag og tegnforklaring er forenklet i forhold til normen

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

§ 1

Området reguleres til følgende formål:

- Offentlig trafikkområde:
veg , fortau, gang- / sykkelveg, undergang,
skulder, annet vegareal
- Byggeområder for boliger
- Byggeområder for bensinstasjon
- Byggeområde for industri
- Friområde:
turveg
- Spesialområde:
vegforbindelse

§ 2

Byggegrense

Regulert byggegrense langs begge sider av
Ulvechausseen oppheves. Ny grense for
bebyggelse blir da i hht. veglovens §29, 30 meter
fra senter ytterste kjørefelt.

§ 3

Trafikkområde / støytiltak

Bygninger der kravene til utendørs støynivå i
henhold til Miljøverndepartementets rundskriv
T-8/79 ikke oppfylles, skal tilbys nødvendige fasa-
detiltak. Det skal tilstrebes innendørs ekvivalent
støynivå (døgn) på 35 dBA, og det skal gis mulig-
het for et uteoppholdsareal med støynivå under
60 dBA.

Kostnadene må i de enkelte tilfeller stå i rimelig
forhold til effekten av støytiltakene. Støy-
dempingstiltakene skal gjennomføres som en
del av og parallelt med anleggsarbeidene på
Ulvechausseen. (Støyberegninger skal legges
til grunn for det videre arbeidet med fasade-
tiltakene.)

Bygninger som er spesielt avmerket på plankartet
skal gis fasadeisolering, slik at støynivået innen-
dørs ikke overstiger

På eksisterende bygninger skal tilleggs-
isoleringen mot støy gjøres slik at bebyggelsens
karakter opprettholdes.

Det skal anlegges støyvoll / skjerm / beplant-
ningsbelte som vist på plankartet. Skjermen /
vollen skal ha en høyde på ...meter over veggen.
Støyskjermer skal meldes til kommunen som skal
godkjenne form og farge, samt at skjermens
støydempende egenskaper (materialvalg) er
tilfredsstillende.

Veganlegget kan ikke tas i bruk før støyskjermer
og støyvoller som er vist på planen er bygget
ferdig. Dette gjelder også tilbudt støytiltak på
eksisterende bebyggelse.

Vegskjæringer mot byggeområder, friområder,
fellesareal, samt må være sikret med gjerder
når området tas i bruk.

§ 4

Bensinstasjon

Ved bensinstasjonene skal støyskjermer inte-
greres og tilpasses mest mulig til bygningsmas-
sen. Stasjonene, sammen med skjermene, på
begge sider av Ringveien bør fremstå som en
arkitektonisk helhet. Skjermingseffekten må
tilsvare det en kan oppnå med ordinære støy-
skjermer langs vegkanten (se støyberegningene
fra

Bebyggelsesplan med perspektivskisser av bebyg-
gelsen på bensinstasjonene må vedlegges søknad
om byggetillatelse. Det skal også foreligge en
vurdering av bygningenes støyskjermingseffekt.
Dersom kravene ikke kan tilfredsstilles på
denne måten, må tradisjonelle skjermingstiltak
iverksettes.

§ 5 Industri

Området skal oppføres bygninger for lett industri- og / eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke anlagt i planområdet.

I industriområdet tillates heller ikke etablert bedrifter som vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende boligområder, ved støy, andre forurensninger eller trafikk.

I området tillates ikke oppført boligbygg, med unntak av vaktmesterbolig o.l.

Den ubebygde delen av tomta tillates ikke nytt til lagring. Midlertidige skur, haller m.v. tillates ikke.

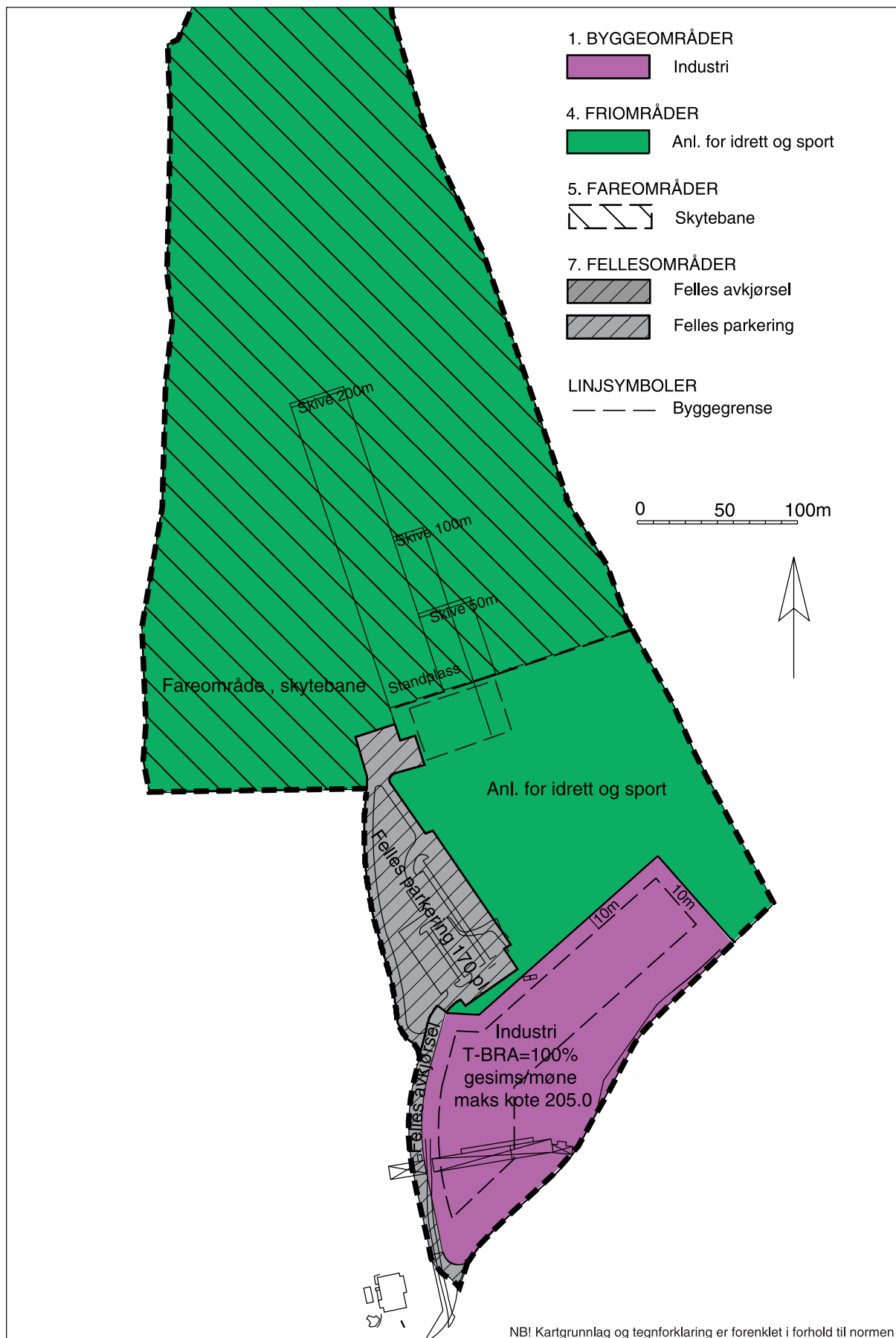
Det skal etableres et parkbelte mellom industribebyggelsen og tilstøtende boligområder, som vist på planen.

Parkbeltet skal ferdigstilles samtidig med industrianlegget for øvrig. Området kan ikke bebygges eller brukes til lagring. Gjerde langs parkbeltet skal ikke være høyere enn meter.

Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som skal godkjennes av det faste utvalget for plan-saker. Parsellene skal ha en regelmessig form.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon, veger, gangveger og parkeringsareal.

Figur 3.18. Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser som viser anlegg for idrett og sport, fareområde / skytebane, samt industri. Områdene har felles atkomst og parkering. Industribygg og idrettshall er lagt som støvskjerm.



**Reguleringsbestemmelser til figur 3.18 -
Reguleringsplan for skytebane, industri og
friområde**

Området reguleres til følgende formål:

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

§ 1

Fareområde (skyttebane)

Innenfor fareområdet er det tillatt å oppføre standplass og skytterhus - bygd i grenselinjen mot friområdet, eventuelt i kombinasjon med idrettshallen. Før skytebanene tas i bruk skal de støymessige tiltak tilfredsstille de faste støygrensene. Støytiltakene skal utføres etter plan som utformes på grunnlag av detaljmålinger etter prøveskyting.

§ 2

Byggeområde for industri

Grad av utnytting skal ikke overskride TU
Bygningen skal være sammenhengende og fungere som støyskjerm. Bygningens høyde skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker. Gesimshøyden skal ikke overskride C + 205, men skal ellers tilpasses på grunnlag av støymålinger fra skytebanen for å gi optimal skjermingseffekt.

§ 3

Friområde - anlegg for idrett og sport

I friområdet er det tillatt å oppføre anlegg for lek, idrett og sport. Idrettshall tillates oppført i grensen mot fareområdet i kombinasjon med standplass / skytterhus. Grad av utnytting skal ikke overstige TU..... Gesimshøyden skal ikke overstige C+

§ 4

Fellesbestemmelser – parkering

Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter følgende norm:

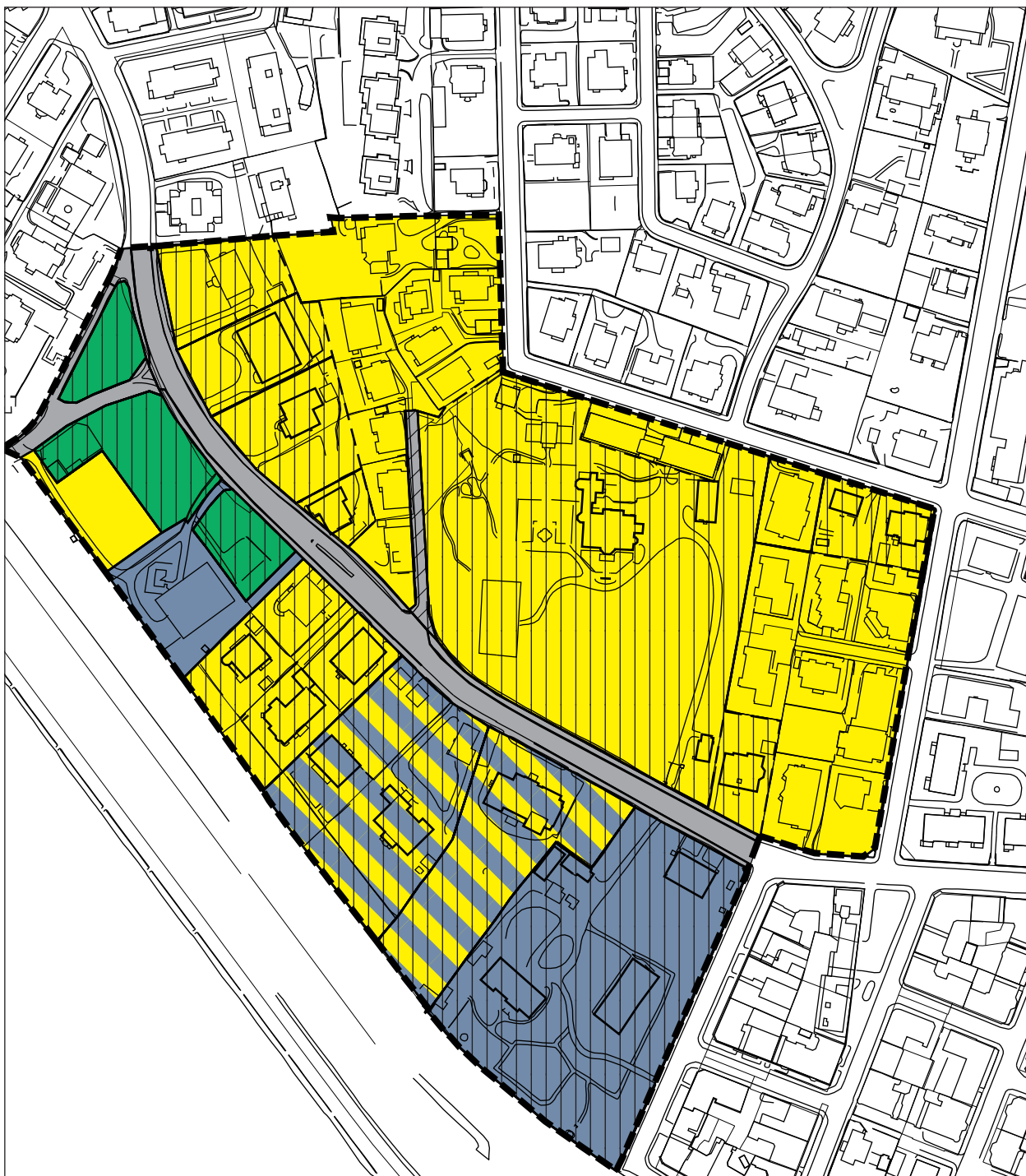
- Skytebane: antall plasser 1,5 P-plasser pr. skytter som det er rom for på standplass.
- Produksjon / verksted: antall plasser pr. 1000 m² : 6 plasser for ansatte, 6 for besøk og 5 reserve. Biloppstillingsplassene for de ansatte skal dekkes på egen eiendom. Minimum 50% av disse skal anlegges i kjeller / underetasje.
- Lager: antall plasser pr. 1000 m² : 6 for ansatte, 6 for besøk og 2 reserve.
- Kontor: antall plasser pr. 1000 m² : 11 for ansatte, 4 for besøk og 5 reserve.
- Friområde (idrett og sport), 1-3 plasser pr. 10 tilskuerplasser.

§ 5

Fellesareal - avkjørsel og parkering

Arealene skal være felles for fareområde - skytebane, friområde idrett og sport og industriområde.

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



1. BYGGEOMRÅDER

 Bolig

 Kontor

 Kontor / bolig

3. OFF. TRAFIKKOMRÅDER

 Gate m/fortau

4. FRIOMRÅDER

 Park


6. SPESIALOMRÅDER


 Bevaring


7. FELLESOMRÅDER


 Felles avkjørsel

STREKSYSMBOLER MV.

 Planens begrensning

 Formålsgrænse

 Grænse for bevaringsomr.

 Bygg som skal bevares

0 50 100m



NB! Kartgrunnlag og tegnforklaring er forenklet i forhold til normen

**§ 1
Eksisterende bygninger**

Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet.

Verneverdige bygninger er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall.

Innenfor området kan eksisterende bygninger istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinnndeling, dør- og vindusutforming og materialforbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

Krav om bevaring gjelder også for anlegg på egen tomt eller i eiendomsgrense som førstøtningsmur, port, gjerde og kjørearealer. Nye innhegninger skal godkjennes særskilt av plan- og bygningsmyndighetene og utformes og tilpasses strøkets opprinnelige karakter.

Før byggesøknaden godkjennes, skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren.

**§ 2
Ny bebyggelse**

Det faste utvalget for plansaker kan tillate tilbygg og nybygg under forutsetning av at dette er tilpasset helheten i strøket, helheten av hus og hage og eksisterende bygg med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge.

Ved totalskade etter brann eller tilsvarende, kan nybygg settes opp med samme krav til tilpassing som nevnt overfor.

I tilknytning til nåværende bygning skal ny bebyggelse i det skrånede terreng ikke overskride kote + 22,75. Hvor nybygget vender mot bygningen skal gesims 3. etasje være kote + 19,80.

I eiendommens vestre hjørne kan det oppføres et hybelhus med gesimshøyde... (2 etasjer).

Forhager og hager skal bevares som beplantede områder og tillates ikke benyttet til parkeringsplasser, lager eller lignende. Vegetasjonen skal bevares mest mulig i sin opprinnelige form. Varige endringer av eksisterende hageanlegg skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker. Før dette skjer skal det foreligge uttalelse fra park- og idrettsvesenet.

**§ 4
Gatemøbler m.m.**

Gatemøbler, lysarmatur o.l. skal være utformet med omtanke for områdets kulturhistoriske karakter.

3.12.1. Andre plantema

Forurensning

I forurensningsloven § 2 går det fram at forurensningsmyndighetene skal samordne sin virksomhet med planmyndighetene for å unngå og begrense forurensning. Forurensningshensyn kan bli ivaretatt av plan- og bygningsloven bl.a. ved å lokalisere rett virksomhet på rett sted og be om tilstrekkelig dokumentasjon før planvedtak. Riktig lokalisering av virksomheter vil være viktig for å forebygge miljølempere.

Plan- og bygningslovens potensiale i forurensningssammenheng ligger først og fremst i den store fordelene det innebærer at slike hensyn skal vurderes før ferdige løsninger for arealdisponeringer foreligger. Ved å trekke miljømessige hensyn inn i den brede, samfunnsmessige vurdering som planlegging etter plan- og bygningsloven innebærer, kan en på forhånd ta standpunkt til hva slags virksomhet som av forurensningsmessige grunner ikke bør godtas i et område. I stedet for at problemene vurderes isolert for hver enkelt sektor, får en da en samlet avveining av de hensyn som gjør seg gjeldende.

Planmyndighetene bør be om tidlig og tilstrekkelig dokumentasjon som viser at forurensningshensynet blir tilfredsstillende ivaretatt før planvedtak, jf. T-1189 om Forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensning og støy.

Reguleringsbestemmelser som ivaretar forurensningshensynet

Gjennom reguleringsplanen kan man fastsette egne reguleringsbestemmelser som begrenser virksomhetens karakter og utførelse for å ivareta forurensningshensynet.

Nedenfor følger et par eksempler på reguleringsbestemmelser som sikrer ivaretagelsen av ulike forurensningshensyn hjemlet i forurensningsloven.

- Før det foretas inngrep i form av graving eller fylling, skal det avklares hvorvidt det foreligger jordforurensning i reguleringsområdet. Dersom det foreligger jordforurensning i reguleringsområdet skal forurensningsmyndigheten varsles, jf. forurensningsloven § 7 om plikt til å unngå forurensning.
- Det skal utarbeides en deponiplan for overskuddsmasser som dokumenterer de miljømessige konsekvensene.

Retningslinjer

- Drensvann og spillvann fra tunnel skal ha en vannkvalitet som ikke medfører fare for forurensning.
- Etter veganleggets ferdigstillelse skal det sørges for målinger av gass- og partikkelkonsentrasjoner (CO, Nox, PM10) ved og omkring tunnelmunningen. Måleresultatene skal forelegges kommunen for uttalelse og legges til grunn for vurdering av eventuelle avbøtende tiltak

Småbåthavn

- Småbåthavn kan inngå i forskjellige sammenhenger:
- Del av offentlig havn. Her bør småbåthavnen inngå som havneområde i sjø - småbåtanlegg/trafikkområde - småbåtanlegg.
- Separat kommunal eller privat småbåthavn (offentlig småbåthavn) bør reguleres som spesialområde - småbåtanlegg.
- Gjestebrygge i friområde kan reguleres som friområde - småbåtanlegg.
- Fellesbrygger med båtplasser for nærmere angitte brukere kan reguleres til fellesareal - småbåtanlegg.

Planprosessen og saksbehandlingen

4.1. Organiseringen av arbeidet med reguleringsplan / bebyggelsesplan

Plan- og bygningsloven bygger på prinsippene om lokal folkevalgt styring, desentralisering av myndighet samt medvirkning fra befolkningen og berørte fagorganer. Det innebærer i praksis at kommunen skal drive den lovbestemte planprosessen og fatte vedtak innenfor overordnede mål og rammer. Kommunen skal søke samarbeid med berørte organer og andre som har interesser i planarbeidet, slik at interessene til enkeltpersoner, organisasjoner, kommunale organer og statlige fagmyndigheter blir ivaretatt.

Flere bestemmelser i loven legger føringer for planprosessen i sin helhet, med hensyn til organisering av planarbeidet, samarbeid og deltakelse samt planbehandling. Saksbehandlingsbestemmelsene finnes i de generelle bestemmelsene og i særbestemmelsene tilknyttet det enkelte plannivå.

§ 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 kommunens øverste planleggingsmyndighet ansvaret for og ledelsen av reguleringsarbeidet.

Hver kommune skal ha et fast utvalg for plansaker. Dette utvalget har overtatt det tidligere bygningrådets oppgaver med utarbeiding av planer, kunngjøring, underretning til parter og berørte, opplegg for medvirkning, utlegging til offentlig ettersyn og samarbeid med andre myndigheter. Av hensyn til sammenhengen med plan er bl.a. myndigheten til å dispensere fra plan, til å behandle klager på plan, til å foreta mindre vesentlige endringer i plan og å nedlegge dele- og byggeforbud i medhold av plan lagt til det faste planutvalget.

Det pekes her på viktigheten av at "barnerepresentanten" i § 9-1 er med i den kommunale planprosessen. I motsatt fall kan det føre til ugyldige planvedtak, jf. forvaltningslovens § 41. Manglende deltakelse fra "barnerepresentanten" kan også føre til innsigelse til planen.

Også private kan utarbeide forslag til reguleringsplan. Dette forslaget må også legges fram for kommunestyret av det faste utvalget for plansaker.

Det faste planutvalget kan i utgangspunktet delegerer oppgaver etter kommunelovens regler, og innenfor de skranker som er satt i plan- og bygningsloven. Kommunene står fritt i organiseringen av byggesaksbehandlingen. Det er imidlertid mange grunner som tilsier at samme folkevalgte organ behandler både plansaker og

byggesøknader o.l. Dette kan gjøres ved at byggesaksbehandlingen knyttes opp til det faste utvalget for plansaker, slik at fordelene med et fast og koordinert kontaktpunkt mellom plansaker og byggesaker opprettholdes med den effektivisering, forenkling og rettssikkerhetsgaranti dette innebærer.

Reguleringsplaner vedtas av kommunestyret med endelig virkning dersom det ikke foreligger innsigelse til planen.

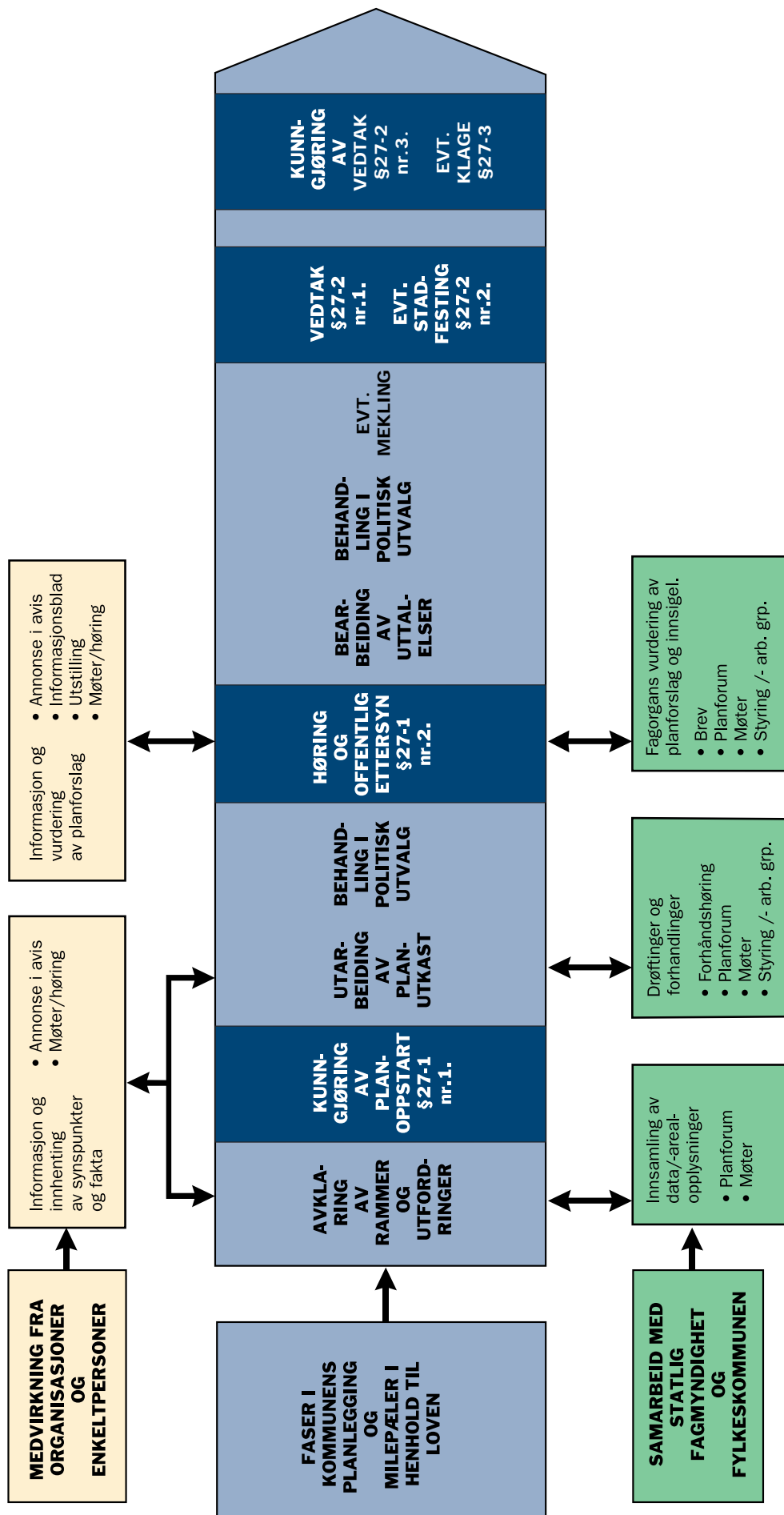
Bebyggelsesplaner vedtas av det faste utvalget for plansaker med endelig virkning, dersom det ikke foreligger innsigelse. Dersom det foreligger innsigelse må bebyggelsesplanen behandles som reguleringsplan, se pkt. 4.2.3.

Regulerings- og bebyggelsesplaner skal utarbeides av fagkyndige. På denne måten sikres det at det faglige grunnlag for planvedtakene blir tilfredsstillende og at planene er entydige når de skal gjennomføres.

4.2. Saksbehandling av reguleringsplan / bebyggelsesplan

Figur 4.1.

Reguleringsplanprosessen kjematisk framstilling av hovedfaser i planprosessen og enkelte formelle milepæler etter loven. Figuren antyder også hvordan og når medvirking og samarbeid kan foregå. (Figuren signaliserer ikke tidsbruk for de ulike fasene)



4.2.1. Utarbeiding av planforslag

Avklaring av rammer og utfordringer for planarbeidet

Planarbeidet bør starte med registrering og avklaring av planstatus, naturgitte forhold og andre rammer og forhold som har betydning for avgrensning av planområdet og for valg av detaljeringsgrad. (Se kap. 2 og 3). Aktuelle spørsmålsstillinger som må avklares kan være:

- Er den påtenkte arealbruken i samsvar med godkjent arealdel til kommuneplan?
- Blir planområdet avgrenset slik at de forutsetninger kommuneplanens arealdel bygger på blir ivaretatt (atkomst, trafikksikkerhet, friarealer o.l.)?
- Vil planen medføre endringer i arealbruken i forhold til kommuneplanens arealdel, og vil endringene medføre nye forutsetninger for naboområde?
- Løses de miljølemper planen eventuelt medfører innenfor planområdet (forurensning, støy) ?
- Hvilke konsekvenser av planen er ikke behandlet i samband med kommuneplanen?
- Dersom reguleringsplanen er basert på et konkret utbyggingstiltak / prosjekt, krever dette behandling etter bestemmelsene om konsekvensutredninger i plan- og bygningsloven?

Hvor grundig den enkelte reguleringsplan må redegjøre for disse spørsmålene er avhengig av omfanget av planen og hvor mye som er avklart gjennom kommuneplanprosessen. Generelt vil kravene til en reguleringsplan være store dersom planen avviker fra kommuneplanen, eller der det ikke foreligger avklaring i kommuneplanen for det aktuelle området.

Dersom man ved reguleringsplan endrer arealbruken på en slik måte at det i forhold til kommuneplanens arealdel skulle vært en annen arealbrukskategori enn det gjeldende kommuneplan viser, bør man i saksforberedelsen vise til de forhold som ligger til grunn for at man vesentlig endrer bruken av arealet, og konsekvensene for omkringliggende områder ved den nye bruken.

Eksempler på andre forhold som kan gi innspill og føringer for hvordan en detaljplan bør utformes i tillegg til de som allerede er nevnt:

- Forholdet til rikspolitiske retningslinjer.
- Er det utarbeidet stedsanalyser eller tema-planer, f.eks. for grøntstruktur, som berører det aktuelle området?
- Har området spesielle naturverdier eller kulturminner som må ivaretas gjennom planleggingen?
- Forholdet til eksisterende vegnett, planlagte veger, trafikksikkerhet og gang- og sykkelvegnett.

Avgjørelse om utredningsplikt – melding etter bestemmelsene om konsekvensutredninger

Dersom planen omhandler tiltak som omfattes av bestemmelsene om konsekvensutredninger, og det foreligger en aktuell tiltakshaver, trår utvidete saksbehandlingsregler inn. Hvis tiltaket omfattes av vedlegg II, skal vurderingen av om det er utredningsplikt skje før planoppstart kunngjøres. Prosedyren for denne avgjørelsen er omtalt i § 7 i forskrift om konsekvensutredninger. Bl.a. skal miljøvernmyndighetene (fylkesmannen som miljøvernmyndighet og fylkeskommunen som kulturminnemyndighet) uttale seg til om kriteriene for utredningsplikt berøres.

Hvis det er utredningsplikt, skal tiltakshaver utarbeide en melding som beskriver tiltaket og foreslår et program for utredningen. Når det utarbeides plan som omhandler tiltaket, bør meldingen legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring samtidig med at oppstart i planarbeidet kunngjøres. Det skal settes en rimelig frist for uttalelser til meldingen. Fristen bør ikke settes kortere enn 6 uker.

Under 4.2.2. Høring 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 et reguleringsarbeid starter skal det kunngjøres, og grunneiere, leietakere og andre som er direkte berørt bør så vidt mulig underrettes ved brev. I kunngjøringen skal det kort gjøres rede for det påtenkte formål med regulering og hvilke følger den kan ha for området. Andre varslingsmetoder kan også nyttes, f.eks. brosjyrer sendt til husstandene som berøres.

Figur 4.2. Eksempel på kunngjøring av planoppstart



Medvirkning fra organisasjoner og enkeltpersoner

Kommunen kan i stor grad selv bestemme hvordan organisasjoner og enkeltpersoner skal involveres i planarbeidet for å få til den nødvendige offentlige debatt.

Det er utviklet og det praktiseres mange ulike metoder for medvirkning, fra forholdsvis enkle metoder basert på skriftlig informasjon til mer ambisiøse opplegg som krever mye ressurser gjennom hele planprosessen. Ambisjonsnivået på medvirkningsopplegg må tilpasses kommunens ressurser, hva som er realistisk å gjennomføre, samt planens omfang.

Det er viktig å legge opp til at hovedtyngden i medvirkningsopplegget skjer tidlig i planprosessen da mulighetene for konstruktive innspill og dialog vanligvis er størst her.

Loven krever en aktiv opplysningsvirksomhet overfor offentligheten i forbindelse med medvirkning. Skriftlige metoder for informasjon og opplysning kan være:

Informasjonsblad og brosjyrer om planarbeidet
Utstillinger på lett tilgjengelige steder

I tillegg til skriftlig informasjon bør kommunen vurdere å benytte andre medier av hensyn til personer som ikke forstår eller kan lese skriftlig informasjon. Det kan være nærradio, lydavis e.l. Ved større eller kontroversielle planer bør skriftlige opplegg følges opp av møter for publikum både for informasjon, diskusjon og innhenting av synspunkter.

Uavhengig av metode for medvirkning er det et hovedpoenget at befolkningen / organisasjoner blir gjort oppmerksom på hva planarbeidet dreier seg om og hvilke spørsmål som skal tas opp.

Noen råd i denne sammenheng er:

- Kommunen bør framstille planforslaget slik at mottakerne både forstår innholdet og konsekvensene
- Det bør informeres om hvilke muligheter og begrensninger planarbeidet er underlagt
- Planprosessen må være forutsigbar
- Planetaten må være tilgjengelig for publikum
- Kommunen må stille nødvendige ressurser til disposisjon etter den metode som velges

Ulike metoder for medvirkning behandles i veileder T-862 - Deltakelse og innflytelse. Se også side 70 i T-1225 Kommuneplanens arealdel og Konsekvensvurderinger i Kommunal Arealplanlegging, Erik Plathe Asplan Viak, 1998

Samarbeid med statlige fagmyndigheter og fylkeskommunen

Informasjon om hvilke aktører som bidrar med arealopplysninger gis i rundskriv T- 5 /95 Retningslinjer for bruk av innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven og T-4/95 Retningslinjer for bruk av motsegn i plansaker etter plan- og bygningslova.

Det faste planutvalget skal så tidlig som mulig søke samarbeid med aktuelle berørte offentlige myndigheter, organisasjoner m.v. Den gjensidige kontakt- og samarbeidsplikten for kommunene og sektormyndighetene er nødvendig for å kunne oppnå tidlig avklaring, raske avgjørelser, bedre samordning, og redusert konfliktnivå.

Fylkeskommunen og aktuelle sektororganer skal inviteres til å gi sine innspill og standpunkter så tidlig i prosessen at kommunen kan ta hensyn til innspillene ved utforming og behandling av planforslaget, dvs før behandling i politisk utvalg med sikte på utleggelse av saken til offentlig ettersyn. Saksforberedelsene legges da opp slik at kommunen er kjent med eventuelle grunnlag for innsigelser når saken er klar til offentlig ettersyn. Eventuell innsigelse må under enhver omstendighet foreligge før kommunestyret gjør sitt vedtak.

God kontakt er tidkrevende i seg selv, særlig i planarbeidet før offentlig høring. Kommunene bør derfor sette klare og realistiske frister for sektorenes medvirkning. Fastlegging og formidling av en framdriftsplan er nødvendig av hensyn til effektivitet og forutsigbarhet for myndigheter og private.

Organisering av samarbeidet med fagmyndigheter

Samarbeid og dialog med fagmyndighetene kan foregå skriftlig eller muntlig, eller en kombinasjon av disse. Skriftlig informasjonsutveksling begrenser mulighet for drøfting og forhandling og setter større krav til at kommunens dokumentasjon og fagmyndighetenes innspill utformes slik at usikkerhet og misforståelser kan unngås. Den beste formen er at det etableres arenaer for muntlig dialog mellom kommunen og fagmyndighetene, enten flere samlet eller med hver fagmyndighet for seg.

Dersom planen er i samsvar med godkjent kommuneplan bør kommunen avklare med berørte sektormyndigheter om det er nye forhold som har kommet inn som gjør at planforslaget ikke uten videre kan bygge på kommuneplanen.

For mer omfattende planer, eller dersom planen ikke er i samsvar med kommuneplanen, kan det være aktuelt å benytte samme kontaktform som ved utarbeiding av kommuneplanen. I veileder T-1225 Kommuneplanens arealdel omtales følgende kontaktformer:

- Skriftlig informasjonsutveksling - forhåndshøring
- Planforum
- Arbeidsgrupper / Styringsgrupper

For å kunne oppnå fruktbar dialog og konfliktavklaring underveis i planarbeidet gis følgende råd:

Innsatsen i forhold til medvirkning forskyves til et tidlig tidspunkt

Deltakerne må ha mandat til forhandling

Åpenhet og tillitsforhold mellom partene

Tilbakemelding fra fagmyndigheter

Fylkeskommunen og fagmyndigheter medvirker i form av formidling av nasjonale og regionale mål og retningslinjer gjennom faglige råd, merknader og veiledning, eventuelt med varsel om innsigelse. Det er et hovedpoeng at konfliktpotensialet kommer fram så tidlig som mulig.

Fylkeskommunen og fagmyndighetene kan også peke på at planen faglig sett ikke er tilfredsstillende og derfor bør vurderes nærmere.

Når kommunen inviterer til avklaring av problemstillinger i planarbeidet bør fagmyndighetene inviteres til å:

- Klargjøre arealopplysninger- og interesser (eventuelt angi nye forhold som har kommet til etter kommuneplanen har blitt godkjent).
- Foreta en vurdering av, eller utdype, enkelte områders konfliktgrad eller sårbarhet i forhold til utbygging.
- Gi opplysninger om eventuelle arealbruksbegrensninger. Tidligere aktivitet på et område, eksempelvis avfallsdeponering eller grunnforurensning fra industriaktivitet, kan legge begrensninger i ny arealbruk eller gi vilkår om tiltak som må gjennomføres før området er egnet for bestemte formål.

Høring og offentlig 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.”

Offentlig ettersyn skal sikre at alle berørte kan gjøre sitt syn gjeldende. Annonse om offentlig ettersyn bør inneholde et kartutsnitt som viser områdets avgrensning eller en nedfotografert prinsippskisse av planen eller tekstdelen som klart viser hva planen omfatter. I annonsen bør eiendommers navn, adresse, gårds- og bruksnummer og andre opplysninger gå klart fram, slik at alle berørte får nødvendig grunnlag for å reagere.

Ved offentlig utleggelse skal berørte fagmyndigheter få tilsendt planforslaget til formell uttalelse. Kommunens vurdering av plansaken må framgå av oversendelsen. Fristen for merknader i forbindelse med utleggelsen skal være minst 30 dager. Det kan imidlertid tenkes regulerings saker som er så enkle og oversiktlige at det ikke er behov for en så lang frist som 30 dager. Det faste planutvalget kan da fastsette en kortere frist.

For store og kompliserte saker, og f.eks. der en sak legges ut til offentlig ettersyn i ferietiden kan det være aktuelt å sette en lengre frist. I saker

som berører organer med sjeldne møter bør også fristen vurderes forlenget.

Kulturminnemyndighetene har etter kulturminnelovens § 9 krav på 3 måneders frist med mulighet for ytterligere forlengelse for å finne ut om planen innebærer en konflikt med automatisk fredete kulturminner. Selv om kommunen har satt kortere frist, kan planen ikke ferdigbehandles så lenge denne fristen løper.

Der planen omhandler tiltak som skal konsekvensutredes, bør konsekvensutredningen og planforslaget normalt sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig. Planforslaget kan tidligst sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med konsekvensutredningen. Det skal settes en rimelig frist for høring av konsekvensutredningen. Fristen bør ikke settes kortere enn 8 uker.

Figur 4.3. Eksempel på kunngjøring av offentlig 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

Fagmyndighetene må gjøre det klart om deres uttalelser er faglige råd eller innsigelse som i tilfelle gjør at planen ikke kan vedtas av kommunestyret. Dersom reguleringsplanforslaget er i samsvar med kommuneplanen skal det foreligge nye og tungtveiende grunner for å reise innsigelse 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 gjøre endelig planvedtak med rettsvirkning når:

- Eventuell utredningsplikt for tiltak knyttet til planen er oppfylt
- Det ikke foreligger innsigelse til planen etter høring
- Eventuell innsigelse er trukket tilbake av det organ som har fremmet den
- Kommunen etter mekling har tatt eventuell innsigelse til følge og foretatt mindre endring i planforslaget i samsvar med dette uten ny utleggelse til offentlig ettersyn
- Kommunen etter mekling har tatt innsigelsen til følge, endret planforslaget vesentlig og foretatt ny utleggelse til offentlig ettersyn

Kommunen kan ikke gjøre endelig planvedtak dersom:

- Det foreligger innsigelse til planen og kommunen ikke vil ta den til følge
- Utredningsplikt for tiltak knyttet til planen ikke er oppfylt

Kommunestyrets reguleringskjønn

Kommunestyrets vedtak om innholdet i en reguleringsplan bygger på det såkalte frie skjønn. Skjønnnet må imidlertid for å holde rettslig mål være forankret i lovens bestemmelser om bruk og vern av arealer og utbygging. Dette innebærer at et bredt spekter av hensyn er aktuelle, men noen faller utenfor, jf. lovens § 2. Videre må vedtaket oppfylle de alminnelige forvaltningsrettslige krav til saklighet og rimelighet m.v., og planen må være behandlet og utformet i samsvar med bestemmelsene i lovens kap. VII. Reguleringsplan.

Innsigelse

§ 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.”

Berørte statlige fagorgan, fylkeskommune og nabokommune har adgang til å gjøre innsigelse der kommunale planer er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser. Med berørt statlig fagmyndighet menes det organ som av sentral myndighet er utpekt til å ivareta vedkommende sektors faglige interesser i planleggingen etter plan- og bygningsloven. Adgangen til å gjøre innsigelse omfatter bare viktige konfliktsaker som ledd i planprosessen, etter at ordinær medvirkning er gjennomført. Innsigelse må fremmes før kommunen vedtar reguleringsplanen.

Innsigelsen kan innholdsmessig gå på realiteten i planen eller på formelle forhold, f.eks. utforming av en planbestemmelse, lovligheten av en beskrevet arealbruksformål, eller på selve saksbehandlingen når et spørsmål ikke er ferdig utredet og

avgjørelsen derfor bør utsettes. Det kan også reises innsigelse der planutkastet eventuelt kommer i konflikt med pågående planarbeid på fylkesnivå.

Innsigelsen skal være forankret i, og begrunnet ut fra vedtatte nasjonale eller regionale mål, rammer og retningslinjer og være knyttet direkte eller indirekte til realitetsspørsmål i planforslaget.

Kommunen kan ikke se bort fra en innsigelse og bør i alle tilfelle drøfte saken med vedkommende organ som har reist innsigelse eller fylkesmannen / fylkeskommunen. Her vil det være viktig at kommunen bruker samarbeidsarenaer som planforum og eventuelle arbeidsgrupper som er opprettet tidlig i planprosessen.

Mekling

Dersom det etter avsluttet høring foreligger innsigelse fra en statlig fagmyndighet, nabokommune eller fylkeskommunen som kommunen ikke vil ta til følge, bør det foretas mekling mellom partene. Meklingen foretas av fylkesmannen med nødvendig planfaglig bistand fra fylkeskommunen.

Mekling er ikke lovpålagt. Det vil ikke være en formell feil om det ikke er foretatt mekling.

Dersom mekling ikke fører til enighet mellom kommunen og den myndighet som har reist innsigelse skal hele planen etter vedtak i kommunestyret sendes til fylkesmannen som så skal sende planen videre til Miljøverndepartementet for stadfesting.

Oversendelse til departementet

Kommunen skal sende saken til fylkesmannen, som så sender saken til Miljøverndepartementet. Kommunens oversendelse skal inneholde følgende:

- Redegjørelse for konflikten og begrunnelse for ikke å ta hensyn til innsigelsen
- Saksframstilling med dokumentasjon som gir fylkeskommune, fylkesmann og departementet et fullstendig bilde av konflikten og kommunens behandling
- Uttalelse fra de myndigheter og organisasjoner m.v som har interesser i saken samt uttalelser fra de privatpersoner og berørte grupper som har engasjert seg
- Redegjørelse om planforslagets forhold til overordnede planer, rikspolitiske retningslinjer, tidligere planer og pågående planarbeid

Alle saksdokumenter skal være ordnet i kronologisk rekkefølge og med 4 kartsett, vedtak, saksframstilling, uttalelser og planbestemmelser, samt dokumentliste.

Kommunen skal sende saken direkte til fylkesmannen. Kopi av brevet sendes til fylkeskommunen og den fagmyndighet som har avgitt innsigelse.

De vedtak Miljøverndepartementet kan gjøre er som følger:

- Kommunestyrets vedtak stadfestes - innsigelsen tas ikke til følge
- Innsigelsen tas helt ut til følge
- Kommunestyrets vedtak stadfestes med visse endringer

Først ved Miljøverndepartementets vedtak blir reguleringsplanen bindende og får rettsvirkning. Planen kan først kunngjøres når departementets vedtak foreligger.

Virkningstidspunkt for plan som det er reist innsigelse mot, men hvor innsigelsen trekkes, vil være trekningstidspunkt. Plan som det blir reist innsigelse mot og som blir behandlet av departementet får virkning fra departementets avgjørelsetidspunkt.

4.2.4. Etter planvedtak

Kunngjøring, oversendelse og innkalling av vedtatt plan

§ 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 egengodkjent av kommunestyret eller eventuelt vedtatt og stadfestet av departementet, skal den kunngjøres. Annonsen skal angi hvilket område det gjelder, klageadgang og frister for erstatning og eventuell innløsning. Grunneierne og rettighetshavere bør så vidt mulig i tillegg varsles særskilt ved brev.

I saker der planvedtaket omfatter tiltak som er konsekvensutredet, skal vedtaket i saken med begrunnelse offentliggjøres som angitt i planen og bygningslovens § 33-7. I kunngjøringen må det fremgå at vedtaket er gjort på bakgrunn av konsekvensutredningen, og at berørte og interesserte ved forespørsel hos kommunen kan få en skriftlig redegjørelse av hvordan konsekvensutredningen og høringsuttalelsene til denne har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt ved vedtaket, særlig når det gjelder valg av alternativ og fastsetting av vilkår for å avbøte skadevirkninger.

Endelig reguleringsplankart på lerret med bestemmelser skal sendes fylkesmannen, Riksarkivet (sendes om fylkesmannen) og fylkeskommunen. Dette gjelder ikke for bebyggelsesplan.

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 veg.

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.

Reguleringsjefen

Innkalling

Departementet har hjemmel til å oppheve eller endre reguleringsplaner som er egengodkjent av kommunestyret, dersom de er i strid med nasjonale interesser, fylkesplan eller arealdelen av kommuneplanen. Dette må betraktes som en sikkerhetsventil og bestemmelsen blir ikke brukt mye i praksis. Den tar først og fremst sikte på situasjoner der de normale behandlingsrutiner svikter. Når avtrykk av reguleringsplanen skal sendes fylkesmannen i stedet for til departementet, vil det bli fylkesmannens oppgave å underrette departementet om planen er i strid med nasjonale interesser, fylkesplanen eller arealdelen av kommuneplanen.

Før en plan kan oppheves eller endres må kommunen gis anledning til å uttale seg. Eventuelle endringer må ikke føre til planen endres i hovedtrekkene - er det aktuelt med vesentlige endringer må planen tilbake til kommune for ny behandling med nytt offentlig ettersyn m.m. Det er ikke gitt noen tidsfrist for hvor lang tid etter kommunestyrevedtak departementet kan innkalle reguleringsplaner på denne måten.

Generelt om grunnlaget for innkalling:

Det må være hensynet til helt sentrale nasjonale interesser nedfelt i rikspolitiske retningslinjer, stortingsmeldinger m.m., som ligger til grunn for vurderingen. I forbindelse med Regjeringens oppfølging av St.meld. nr. 29 (1996-97) Regional planlegging og arealpolitikk og Stortingets behandling av denne, jf. Innst. S.nr. 219 (1996-97) har departementet innkalt planer som kommer i konflikt med nasjonal jordvernpolitikk, kjøpesenterstopp og hensynet til landskap av nasjonal og internasjonal verdi.

I praksis vil innkalling kunne være aktuelt i tilfeller hvor ny nasjonal politikk er vedtatt etter at den lokale planprosessen er avsluttet, slik at regionale myndigheter på høringstidspunktet ikke hadde tilstrekkelig politisk grunnlag for å fremme innsigelse.

Klageadgang

§ 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.”

Ingen av departementets reguleringsvedtak kan påklages, det være seg stadfestingsvedtak eller vedtak av statlig plan etter § 18.

I reguleringsaker er det bare kommunestyrets positive vedtak om å fastsette reguleringsplan eller å endre slik plan som kan påklages. Beslutning om forkastelse av private forslag behandles etter § 30.

Endelig vedtak både om regulerings- og bebyggelsesplan kan påklages til fylkesmannen av parter og andre med rettslig klageinteresse.

(Delegert fra Miljøverndepartementet 1. juli 1986). Etter § 15 kan også fylkesmannen, statlige myndigheter og nabokommunen klage. Når fylkesmannen selv klager vil saken bli behandlet av settefylkesmann utpekt av Arbeids- og administrasjonsdepartementet. Fylkesmannens vedtak i klagesaken kan ikke påklages videre til departementet.

Ved klage på bebyggelsesplan er det det faste planutvalget som avgir uttalelse / omgjør tidligere vedtak. Det faste planutvalget skal behandle klagen, og eventuelt forelegge den for kommunestyret dersom utvalget finner grunnlag for å ta klagen til følge, eller sende den med sin uttalelse til fylkesmannen for avgjørelse.

Det er ellers grunn til påpeke at vedtak om å endre planer under klagebehandling først kan gjøres etter at saksbehandlingsreglene om høring og varsling m.v. er fulgt dersom endringene er av noen betydning. Dersom endring som foretas er av mindre vesentlig karakter, kan den foretas av det faste planutvalget etter bestemmelsene i § 28-1 nr. 2 og 4, jf. forvaltningslovens §§ 16 og 17.

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 for "mindre vesentlig endring" av reguleringsplan. I noen grad må det være opp til et skjønn i det enkelte tilfelle hvor grensen går. Det kan her ikke gis uttømmende retningslinjer. Selv om mindre vesentlig endring av reguleringsplan behandles noe enklere enn reguleringsendring etter § 28-1 gjelder bestemmelsene om samråd og medvirkning også for slike endringer, dvs. at bl.a. berørte sektormyndigheter må gis anledning til å uttale seg.

Grensegangen mellom vesentlig og mindre vesentlig endring av reguleringsplan er et skjønnsspørsmål som må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. (Se rundskriv T- 5/84 fra Miljøverndepartementet).

Viktige forutsetninger for å gjennomføre planen skal ikke forandres nevneverdig dersom endringen skal kunne behandles som "mindre vesentlig". Endring av reguleringsformål og endring i planens funksjonelle innhold, f.eks. ved å utelate et reguleringsformål betraktes som regel som en vesentlig endring, mens mindre justeringer av formålsgrenser vil være mindre vesentlige endringer. Reglene for behandling finnes i plan- og bygningslovens § 28-1. Dersom det faste planutvalget er i tvil om endringen er vesentlig, bør saken behandles som vesentlig etter § 28-1 nr. 1.

Det samme kan være hensiktsmessig dersom endringene tydelig vil føre til konflikt mellom ulike interesser. Det er grunn til å påpeke at dersom statlig fagmyndighet eller fylkeskommunen har gått i mot en "mindre" planendring, kan den i alminnelighet ikke anses som mindre vesentlig. Saken må da behandles som ordinær planendring.

Blir det faste planutvalgets vedtak påklaget kan skjønnnet over hvorvidt det foreligger vesentlig endring eller ikke overprøves etter vanlige regler.

Planer som er mer enn 10 år, eller som har vist seg å være i utakt med dagens krav til et godt fysisk miljø bør tas opp til ny behandling og ikke endres gjennom mindre vesentlige endringer eller dispensasjoner.

4.3. Behandling av bebyggelsesplan

§ 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 saks-område 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."

Bebyggelsesplanen skal behandles på samme måte som reguleringsplanen med unntak av at det endelige vedtaket gjøres av det faste utvalget for plansaker.

Medfører planen vesentlige endringer i forhold til arealdel eller reguleringsplan, skal den forelegges fylkeskommunen og statlig fagmyndighet. Ved innsigelse må planen behandles som reguleringsplan. Gjennom bebyggelsesplan kan den fastlagte arealbruk heller ikke endres ut over det som er hjemlet i § 28-2 andre ledd. Dersom forslaget til plan medfører annet enn mindre vesentlige endringer i forhold til arealdelen av kommuneplanen eller reguleringsplan, skal det også legges frem for fylkeskommunen og statlig fagmyndighet i samsvar med § 27-1 nr. 2. Kommer det innsigelser mot planen fra noen av disse må planen sendes kommunestyret for behandling i medhold av § 27-2 nr. 2, hvis ikke konflikten kan løses gjennom behandling i det faste planutvalget.

Forslag til bebyggelsesplan kan utarbeides både av private, fylkeskommunen, statlige fagmyndigheter og kommunen. Plan kan utarbeides for flere eiendommer, men kommunen kan ikke pålegge en grunneier å utarbeide slik plan for mer enn vedkommendes egen eiendom. Er det behov for å utarbeide plan for flere eiendommer, må kommunen selv gjøre det, hvis det ikke kan oppnås avtale med grunneiere og andre berørte om at de lar utarbeide planen.

Fordi bebyggelsesplan skal kunne utfylle og i en viss utstrekning endre fastlagt arealbruk og også gir samme grunnlag for ekspropriasjon og innløsning som reguleringsplan, er bestemmelsene om samråd, medvirkning og offentlighet gjort gjeldende for utarbeidelse av bebyggelsesplaner, jf. tredje ledd. Dette innebærer at grunneiere og rettighetshavere så vidt mulig skal varsles ved brev og gis rimelig frist for å komme med merknader før bebyggelsesplan utarbeides. Det skal også foretas kunngjøring. Utarbeides bebyggelsesplanen av andre enn det faste utvalget for plansaker, skal disse foreta underretning og kunngjøring i samsvar med § 30 siste ledd.

Det faste planutvalget skal også søke samarbeid med offentlige myndigheter, organisasjoner m.v. som har særlig interesse i arbeidet og legge forholdene til rette for aktiv medvirkning fra de som bor i området eller driver næringsvirksomhet der.

Før forslag til bebyggelsesplan vedtas, skal det legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i § 27-1 nr. 2. Siden planen bygger på den arealbruk som er fastsatt i arealdelen av kommuneplanen eller reguleringsplan, bør det faste utvalget for plansaker nøye vurdere en kortere frist for merknader enn 30 dager. Dette gjelder særlig der planen gjelder mindre utbygginger og / eller der det ikke er foretatt slike utfyllinger eller endringer i den fastlagte arealbruk som hjemlet i § 28-2 andre ledd.

Vedtatt bebyggelsesplan skal kunngjøres på samme måte som reguleringsplan. Bakgrunnen for dette er at planen får de samme rettsvirkninger som reguleringsplan både når det gjelder binding av arealbruk, og som grunnlag for ekspropriasjon og innløsning. Det skal derfor gjøres oppmerksom på fristene for å kreve innløsning og erstatning i medhold av §§ 32 og 42.

For bebyggelsesplan gjelder samme klageadgang som for reguleringsplan.

Etter denne klageordning vil kommunestyret som øverste planmyndighet ikke kunne omgjøre eller endre det faste utvalget for plansakers vedtak om bebyggelsesplan. Kommunestyret står imidlertid fritt til å pålegge det faste utvalget for plansaker å utarbeide reguleringsplan for området og gi pålegg om innholdet i reguleringen. Dette kan kommunestyret gjøre selv om bebyggelsesplanen er under utarbeidelse og også om det allerede foreligger slik plan. Kommunestyret står også fritt til å endre den overordnede plan som bebyggelsesplan bygger på. Om nødvendig vil kommunestyret kunne pålegge det faste utvalget for plansaker å nedlegge dele- og byggeforbud i medhold av § 33 for å hindre gjennomføringen av en bebyggelsesplan.

4.4. Reguleringsforslag fra andre offentlige etater

§ 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.”

Bestemmelsen gir også anvisning på lovens prinsipper for samhandling og eventuell konfliktløsning mellom statlige myndigheter og fylkeskommunen på den ene side og kommunen på den andre, i behandlingen av statlige myndigheters og fylkeskommunens planforslag.

Statlige eller fylkeskommunale myndigheter skal tidlig i forberedelsen av det tiltak som begrunner en regulering søke samråd med kommunen med sikte på å innpasse tiltaket ved regulering eller omregulering av det berørte området.

Etter andre ledd kan kommunene overlate til vedkommende myndighet å utarbeide forslag til reguleringsplan. Forslagene kan fremmes innenfor rammen av det regelverket vedkommende myndighet selv praktiserer, men behandles for øvrig etter bestemmelsene om reguleringsplaner. Kunngjøringen av at regulering er igangsatt, og av det faste planutvalgets beslutning om å legge saken ut til offentlig ettersyn, kan overlates den myndighet som skal utarbeide planforslaget. For øvrig gjelder de vanlige regler for planbehandling i medhold av §§ 27-1 og 27-2. Planforslaget skal vedtas av det faste planutvalget på ordinær måte før det går videre til kommunestyret.

Etter tredje ledd skal tvistespørsmål mellom kommunen og fylkeskommunen om regulering avgjøres av departementet som kan gi de nødvendige direktiver for å løse saken. Gjelder det tvist om statlige tiltak, skal saken tas opp etter § 18.

Paragraf 29 gjør det enklere å innpasse den offentlige sektorplanleggingen, som også foregår i medhold av annet regelverk, i plansystemet etter plan- og bygningsloven.

Samarbeid mellom Statens Vegvesen, fylkeskommunen og kommunen, herunder adgang for Statens vegvesen til å utarbeide og fremme utkast til regulerings- og bebyggelsesplan, er omhandlet i plan- og bygningslovens § 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.”

Bestemmelsen gir grunneiere, rettighetshavere og andre interesserte fri adgang til å legge fram private forslag til reguleringsplan. I første ledd er det imidlertid slått fast at de som ønsker å utarbeide reguleringsplan, bør forelegge regulerings-

spørsmålet for det faste utvalget for plansaker før planleggingen settes i gang. Utvalget kan i tilfelle gi råd om planen bør utarbeides og bistå med planarbeidet.

Etter andre ledd er det faste utvalget for plansaker pålagt å behandle private reguleringsforslag. Dersom forslaget avvises, kan forslagsstiller kreve at reguleringsspørsmålet forelegges kommunestyret. Forutsetningen er at forslaget innebærer en vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan eller omfatter uregulert område. Forslagsstilleren skal underrettes ved brev om at han kan kreve sitt reguleringsforslag forelagt for kommunestyret. Reelle hensyn og lovens system, samt hensynet til god forvaltningsskikk tilsier at den private forslagsstiller også må kunne kreve at hans forslag blir lagt ved eller omtalt tilstrekkelig når utvalget fremmer eget forslag til kommunestyret. Det private forslaget kan med andre ord ikke stoppes i planutvalget. Dersom forslaget bare gjelder en mindre vesentlig endring av en endelig reguleringsplan, gjelder ikke retten til å kreve saken forelagt kommunestyret. Dette er spørsmål som kan avgjøres av det faste utvalget for plansaker etter § 28-1 nr. 2 og er gjenstand for klage etter § 15.

Etter tredje ledd er private pålagt samme plikt til å varsle om at reguleringsarbeid er satt i gang som kommunen, jf § 27-1 nr. 1 andre ledd. De private må bære kostnadene ved denne kunngjøringen.

Hensynet til offentlighet og medvirkning tilsier at kunngjøring og varsling i samsvar med § 27-1 nr. 1 andre ledd skal skje uavhengig av om det er tatt forhåndskontakt med det faste utvalget for plansaker. Slik forhåndskontakt bør også være det normale, blant annet for å få den nødvendige hjelp og veiledning i forbindelse med kunngjøring og varsling. Dersom det kommer inn planforslag uten at det er foretatt kunngjøring og varsling, må dette gjøres før en går videre med behandling av saken.

Det er imidlertid det faste utvalget for plansaker som har plikt til å kunngjøre private forslag til reguleringsplanen etter at forslaget er anbefalt (førstegangsbehandling).

Dersom det fremmes private planforslag som alternativ til plan som er under behandling, kan disse enten behandles som selvstendige planalternativ eller som merknader til det forslag det faste utvalget for plansaker legger fram.

Rettsvirkninger og planen som rettslig 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.”

Reguleringsplan som er endelig vedtatt, er bindende for arealbruk, fradeling, bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet.

Rettsvirkningen av en plan vil følge av den arealbruk og de bestemmelser som blir fastsatt for vedkommende område. Med det store spillerom det er mht. å utforme planen med liten eller stor detaljeringsgrad vil det også være stor variasjon fra plan til plan hvilke restriksjoner som legges på arealene.

Rettsvirkningene er først og fremst relatert til oppføring av bygninger og plassering av anlegg. § 31 nr. 1 innebærer at den arealutnyttelse som er fastsatt på reguleringsplankartet og de bestemmelser som er knyttet til planen etter §§ 25 og 26 skal innebære forbud mot igangsettelse av slike bygge- og anleggstiltak som omfattes av lovens §§ 81, 86 a, 86 b og 93.

Paragraf 84 om varige konstruksjoner, anlegg og vesentlige terrenginngrep er ikke lenger med i oppregningen av paragrafer i § 31 nr. 1. Etter lovendringen av 1995 går disse tiltak inn under § 93 direkte, jf. bokstavene a), i), og j) og omfattes dermed av henvisningen til denne paragraf.

Paragraf 85 om midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg, herunder campingvogner og telt o.l., går etter lovendringen inn under § 93 første ledd bokstav a), og omfattes dermed i utgangspunktet av rettsvirkningsbestemmelsen. Etter lovens og forskriftens § 23 er de midlertidige tiltakene undergitt meldeplikt, mens de transportable anleggene kan stå i tre måneder uten melding.

I områder som omfattes av reguleringsplan er rettssituasjonen således at tiltak etter § 93, meldepliktige tiltak etter §§ 81, 86 a), 86 b) og midlertidige og transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg ikke kan plasseres i strid med plan og bestemmelser. Rettsvirkningen påvirkes ikke av bestemmelsene i forskriften av 1997 §§ 5,6 og 7 om unntak fra saksbehandlingskravene m.v.

I enkelte tilfelle, f.eks. når det gjelder de sektortiltak som går inn under forskriftens § 6 og de mindre tiltak som går inn under forskriftens § 7 som innebærer unntak fra en rekke av bygnings-

lovens byggebestemmelser og fra saksbehandlingskrav m.v. (jf. foran under 2.4.), kan det bli problematisk med oppfølging av om tiltaket er i samsvar med reguleringsplan. Gjennom reguleringsbestemmelser vil kommunene kunne sikre seg en viss kontroll, f.eks. kan dette være viktig i planer for bevaring av et område av anti-kvarisk eller annen kulturell verdi. Videre kan det være aktuelt i planer med omfattende sektortiltak å gi reguleringsbestemmelser med krav tilsvarende de materielle bestemmelser som det er gjort unntak fra i forskriftens § 6, f.eks. vedrørende miljøforhold, plassering av tiltak m.v.

Etter § 31 nr. 1 andre punktum kan det videre ikke gjennomføres andre tiltak som kan vanskeliggjøre gjennomføringen av planen eller formålet med den. Et viktig men vanskelig spørsmål er således hvilke andre fysiske tiltak enn bygninger og anlegg (som er avhengig av søknad eller melding) som går inn under denne del av bestemmelsen.

Landbrukstiltak som f.eks. skog- og landbruksveger, grøfting, bakkeplanering og masseuttak også til husbehov m.v. i områder regulert til friluftsområde eller naturområde kan være i strid med planen. Også drenering og nydyrking av urørt areal, treslagskifte og anlegg av skogsbilveger kan tenkes å vanskeliggjøre gjennomføringen av planen hvis området er regulert til annet enn landbruk.

Når det i bestemmelser er stilt vilkår for gjennomføringen av planen, f.eks. om gjennomføring av avbøtende tiltak, opparbeidelse av angitte tekniske anlegg, særskilte begrensinger i bruken og særskilte krav til bebyggelsen m.v., kan en byggherre ikke innrette seg etter planen uten også å oppfylle de vilkår som er fastsatt.

Rettsvirkninger av regulering i sjø / vassdrag er tilsvarende som på land dvs. at bygge- og anleggstiltak som ikke er i samsvar med planen vil være forbudt. Dersom sjøområder eller vassdrag disponeres til naturvernformål eller annen form for "båndlegging", vil allmennhetens bruk også kunne være i strid med planen. I slike tilfeller er det viktig at reguleringsbestemmelsene er presist utformet.

Reguleringsplan fastsetter ikke eierform. Plan vil

derfor normalt ikke være til hinder for at eiendom seksjoneres.

På bakgrunn av de endringer som nå er vedtatt i § 93, vil også gjenopptakelse, og vesentlig utvidelse av igangværende virksomhet bli fanget opp som søknadspliktige tiltak slik at det også vil bli omfattet av planens rettsvirkninger.

Rettsvirkningene av planen er begrenset til den områdeavgrensning som er vist på plankartet. Rettsvirkningen kan således omfatte grunnen, undergrunnen, sjøområder og vassdrag slik at både vannspeilet, vannet og bunnen kan omfattes avhengig av hvordan planen er utformet. I begrenset utstrekning vil også luftrommet over bakken og over sjøen m.v. være berørt av rettsvirkningene.

Rettsvirkningene, som følger av reguleringsplan, gjelder både kommunen selv, private og statlige myndigheter og andre. Dvs. at virkningene av planene er partsuavhengig.

For kommunen selv vil imidlertid planen også normalt være retningsgivende for kommunens egen planlegging, forvaltning og utbygging.

Planen får rettsvirkning fra det tidspunkt den vedtas av kommunestyret eller stadfestes av departementet i tilfelle det er reist innsigelse. Dersom det er reist innsigelse mot planen, og innsigelsen trekkes etter at kommunestyret har fattet vedtak, men før saken er sendt til behandling som stadfestingssak i departementet, vil rettsvirkningene av kommunestyrets vedtak inntre fra det tidspunkt innsigelsen trekkes. Plan som det er reist innsigelser mot og som blir behandlet av departementet får virkning fra departementets avgjørelsestidspunkt.

Forbudene som etableres er straffesanksjonerte, og ulovlige tiltak og ulovlig bruk i strid med planen kan kreves rettet eller stanset etter sanksjonsbestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Rettsvirkningene etter § 31 gjelder både vedtak om reguleringsplan som angitt i §§ 18, 22, 24, reguleringsendring etter § 28-1 nr. 2 og bebyggelsesplan etter § 28-2.

Planen er videre grunnlag for ekspropriasjon, og for opparbeidelseskrav og for refusjonsberegning. Planen som ekspropriasjonsvedtak foreldes 10 år etter at den ble vedtatt, men arealbruksvirkningene av planen står ved lag inntil planen endres, oppheves eller settes til side av en nyere plan. Dersom kommunen skal oppnå ny ekspropriasjonsadgang for samme plan, må planområdet undergis ny planprosess.

I forhold til regulering til byfornyelse innebærer planen ytterligere restriksjoner slik at grunneier selv ikke kan gjennomføre planen, og han kan heller ikke disponere eiendommen rettslig på en måte som vil vanskeliggjøre eller fordyre fornyelsen.

Reguleringsplan gir ikke private noen velervervet og erstatningsbeskyttet rett. Dvs. at kommunen alltid kan endre en vedtatt reguleringsplan uten at dette i seg selv gir grunnlag for erstatning. Tilsvarende vil ikke begrensningen i adgangen etter forvaltningslovens § 35 til å omgjøre forvaltningsvedtak som er til gunst for en part gjelde reguleringsvedtak.

En viktig side ved planvedtakene er at de følges opp og håndheves av kommunen ved dens behandling av byggesakene som senere kommer i de regulerte områdene, jf. plan- og bygningslovens § 95 nr. 2.

5.1. Erstatning / innløsning

§ 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 byggearbeidet er satt i gang, men tidligst 3 måneder etter at beløpet er endelig fastsatt.”

Det alminnelige utgangspunkt er at grunneiere og rettighetshavere ikke har krav på kompensasjon for restriksjoner som reguleringsplaner og bebyggelsesplaner fører med seg. Kommunen kan også som bred hovedregel endre arealdisponeringen i et område f.eks. fra byggeområde til landbruksområde uten erstatning for reguleringen. Spørsmålet om erstatning vil normalt først være aktuelt i forbindelse med eventuelt grunn-erwerb for gjennomføringen av en plan. Det gis normalt ikke erstatning for den vinning noen går glipp av ved ikke å kunne få disponere i forhold til opprinnelig plan.

Det kan imidlertid i visse unntakstilfelle være aktuelt at en ny plan medfører rådighetsinnskrenkninger som betinger erstatning, jf. plan - og bygningslovens § 32. Lovens vilkår er følgende:

- Eiendommen skal være ubebygd.
- Regulerings- / bebyggelsesplanen medfører at eiendommen blir ødelagt som byggetomt som følge av byggegrenser langs veg eller av andre særlige grunner. Eiendommen må heller ikke kunne nyttes på annen regningssvarende måte. For eiendommer som bare kan nyttes til landbruksformål må reguleringsplanen medføre at eiendommen ikke lenger kan drives regningssvarende.
- Krav om erstatning må være satt frem senest 3 år etter at reguleringsplanen / bebyggelsesplanen er kunngjort eller reguleringsendring er gjort kjent. Dersom bebyggelsen blir fjernet etter kunngjøring / bekjentgjøring, skal fristen på 3 år regnes fra den tid bebyggelsen ble fjernet.

- For eiendommer som reguleres til naturvernformål etter § 25 nr. 6 skal erstatningsvurderingen forankres i naturvernlovens §§ 20, 20 b) og 20 c). Dette innebærer at hvis reguleringen medfører rådighetsinnskrenkninger som tilsvarer vern til naturminne eller naturreservat skal grunneier ha erstatning for det økonomiske tap reguleringsinngrepet er årsak til. For de øvrige verneformer, f.eks. landskapsvern vil hovedregelen om erstatningsfrihet gjelde med mindre reguleringsinngrepet er så omfattende at det blir aktuelt med erstatning etter alminnelige rettsgrunnsetninger, jf. GrL. § 105, jf. § 97. § 32 er forstått slik at den i forhold til grunnlovens § 105 inneholder de unntak som gir grunnlag for erstatning i forbindelse med reguleringsvedtak etter plan- og bygningsloven.

Kommunen vil normalt velge å erverve en eiendom ved ekspropriasjon etter plan- og bygningslovens § 43 dersom det er utsikt til at et erstatningskrav vil kunne føre frem.

Etter plan- og bygningslovens § 42 første ledd kan en grunneier eller fester kreve at ekspropriasjon straks blir foretatt dersom det foreligger regulerings- eller bebyggelsesplan som medfører at det kan foretas ekspropriasjon etter lovens § 35 nr. 1 eller § 35 nr. 6 for så vidt gjelder grunn som er avsatt til formål som nevnt i § 25 nr. 3, 4, 7 og 8, offentlige trafikkområder, friområder, fellesområder og fornyelsesområder. Vilkårene for å kreve innløsning etter § 42 er langt på veg sammenfallende med vilkårene for erstatning etter § 32. Innløsningsreglene er et unntak fra regelen om at det er kommunen som bestemmer ekspropriasjonstidspunktet, og de gir således grunneier en mulighet til å fremskynde den offentlige overtakelsen av en eiendom.

Ny plan eller endring av eksisterende plan kan hindre gjennomføring av et planlagt byggetiltak i samsvar med tidligere gjeldende plan. Dette kan føre til erstatning for spilte prosjekteringskostnader i forbindelse med utarbeidelse av byggetegninger. Utbygger har her i god tro utarbeidet disse i tillit til gjeldende plan uten å ha vært orientert om eller hatt kjennskap til det nye planarbeidet.

Rettspraksis går ellers ut på at det ikke gis erstatning til dekning av slike faktiske kostnader i forbindelse med planlegging av tiltak. Det er således bare utgifter som knytter seg til utarbeidningen av søknad om byggetillatelse som kan falle inn under denne erstatningsordningen.

5.2. Ekspropriasjon

Etter plan- og bygningslovens § 35 gir reguleringsplan og bebyggelsesplan ekspropriasjonshjemmel til gjennomføring av alle de formål som kan legges ut i slik plan dog med unntak for områder lagt ut til landbruksformål etter § 25 nr. 2. Både staten og kommunen kan gjennomføre ekspropriasjon uten at det er nødvendig med særskilt samtykke til å gjennomføre ekspropriasjonsskjønnet. Også fylkeskommunen har ekspropriasjonsrett til visse formål.

Når det gjelder ekspropriasjon til fornyelse etter § 25 nr. 8 kan kommunen overlate til en tredje part å gjennomføre eventuell ekspropriasjon. Videre kan grunneier eller fester med samtykke fra kommunestyret få samtykke etter plan- og bygningslovens § 38 til ekspropriasjon av tiltak som kreves opparbeidet etter §§ 67 og 67 a) som vilkår for å dele eller bebygge en eiendom. Dette omfatter atkomst, avløpsanlegg og fellesareal samt parkbelte i industriområde.

For øvrig gir plan- og bygningslovens § 36 kommunen adgang til å ekspropriere til byggegrunn til ny tettbebyggelse m.v., og etter § 38 kan kommunen eller private ekspropriere med sikte på hhv. tomtearrondering og nødvendig flytting av eiendomsgrenser for at grenseforløp for byggetomter skal få en hensiktsmessig beliggenhet og form.

Ekspropriasjon innebærer tvangsoverdragelse av eiendom eller rettigheter mot vederlag som fastsettes av skjønnsretten etter reglene i vederlagsloven.

5.3. Opparbeidelseskrav

I forbindelse med søknad om deling av eiendom etter plan- og bygningslovens § 63 nr. 3 eller om byggetillatelse etter § 93, følger det av loven at kommunen skal eller kan kreve tilknytning til tekniske anlegg, eller opparbeiding av veg, vann og avløp m.m. etter bestemmelsene i §§ 65-67 a) Opparbeidelsesplikten gjelder i utgangspunktet også tiltak etter §§ 81, 82 og 87 nr. 2 (§ 87 nr 2 bare når det etableres nye boenheter).

Paragraf 67 gjelder plikt til opparbeiding av slike anlegg i strøk som omfattes av reguleringsplan og / eller bebyggelsesplan for å sikre videreføring av tekniske anlegg etterhvert som et strøk bygges ut.

Opparbeidelse kan kreves i strøk som er lagt ut til utbygging eller råstoffutvinning etter plan- og bygningslovens § 20-4 første ledd nr. 1 eller 3 når slik plan fastlegger vegføring og hvor ledninger skal plasseres.

Når det gjelder veg skal den opparbeides til og langs den tomt, (på den side hvor tomten har sin atkomst / avkjørsel), som søkes fradelt eller bebygget som forlengelse av en eksisterende veg. Vegen kan kreves opparbeidet i regulert vegbredde inntil 10 meter med tillegg av nødvendige sidearealer for skjæringer og fyllinger.

Opparbeidelsesplikten er som hovedregel begrenset til 6 meter effektiv vegbredde som inkluderer kjørebane og fortau. For visse typer bebyggelse, (forretning, kontor, industri og boligblokker), kan opparbeidelsesplikten utvides til 20 meter. Krav om opparbeidelse av felles avkjørsel forankres i § 67 a.

Også ledninger må legges fra nærmeste hovedledning for vann eller avløp og frem til, og langs eller over tomten.

Kommunen har plikt og rett til å overta anlegget og vedlikeholdsplikten når anlegget er gjennomført etter de krav som er satt fra kommunen.

5.4. Refusjon

Plan- og bygningsloven har videre regler i kap. IX om at den som må opparbeide nødvendige fellesanlegg for veg, vann og avløp, eller felles areal for flere eiendommer, kan kreve økonomisk refusjon hos andre som også får nytte av tiltakene som opparbeides. Formålet med refusjonsreglene er å fordele utgiftene til opparbeidelse av nødvendige tekniske fellesanlegg og fellesarealer, jf. bl.a. reglene i plan- og bygningslovens kap XII om hvilke tekniske krav som stilles til byggetomta for at den skal kunne bebygges. Et av grunnkravene for å kunne kreve refusjon er at det aktuelle strøk er regulert eller planvurdert, jf. omtale foran av hvilke tiltak som kan kreves opparbeidet, og kravet om plangrunnlag eller planvurdering. Refusjon kan kreves både av offentlig myndighet og av private.

5.5. Dispensasjon

§ 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.”

Paragraf 7 gir det faste utvalg for plansaker hjemmel til å dispensere fra planen. Det kan ikke gis dispensasjon uten at det foreligger særlige grunner. Dette innebærer at ingen har krav på dispensasjon.

Godkjent plan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Det skal derfor ikke være enkelt å fravike reguleringsplan gjennom dispensasjon. En dispensasjon fra godkjent plan innebærer at det er godkjent et avvik fra planen uten at selve planen dermed er blitt endret. Dispensasjon vil dermed være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak, men kan også gis ved varige unntak hvor det likevel ikke anses ønskelig å endre selve planen.

Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. I slike tilfeller bør det i tilfelle reises forslag om endring av planen.

Vurdering av særlige grunner

Uttrykket “særlige grunner” må sees i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom

planleggingen. Dersom tiltaket umiddelbart strider mot disse hensyn, foreligger det ikke særlige grunner, og det er ikke adgang til å gi dispensasjon.

Er det imidlertid overvekt av hensyn som taler for dispensasjon vil lovens krav til særlige grunner være oppfylt, og det faste utvalget for plansaker må da foreta en skjønnsmessig vurdering av om dispensasjon bør gis. Om «særlige grunner» se ellers «Planavdelingen informer nr. 2/95».

Sivilombudet har uttalt følgende om dette:

“Ombudsmannen har i tidligere saker uttalt at for at lovvilkåret “særlige grunner” skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering er av en slik karakter og har en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn bestemmelsene i plan- og bygningsloven er ment å ivareta.”

Vedtak om dispensasjon skal begrunnes. Det faste utvalg for plansaker må i hvert enkelt tilfelle foreta en konkret og reell vurdering av alle relevante forhold. I vurderingen er det viktig å vektlegge hva det aktuelle området er utlagt til i planen og den begrunnelsen som er gitt for dette. Det bør f.eks. vises stor varsomhet med å dispensere i

områder som er gitt et spesielt vern. Det samme gjelder områder som er disponert til spesielle formål der andre myndigheters interesser er ivaretatt eller på annen måte er sikret for en spesiell bruk.

Som nevnt foran i kapittel 3 kan kommunestyret i tilknytning til den enkelte plan klargjøre hvilke hensyn som ivaretas i planen, og som vil ha betydning for vurderingen av om det foreligger "særlige grunner" for å dispensere. Imidlertid må vurderingen av særlige grunner alltid foretas konkret, og det kan ikke trekkes opp generelle retningslinjer for når lovens vilkår er oppfylt eller ikke. Imidlertid kan kommunene for de saker hvor lovkravet om "særlig grunner" er oppfylt gå lenger i å trekke opp egne retningslinjer ut fra lokalpolitiske forhold for den skjønnsmessige vurderingen av om dispensasjon skal / bør gis, jf. lovens begrep "kan".

Saksbehandling

Spørsmålet om dispensasjon skal varsles til naboer før det faste utvalg behandler dispensasjons-saken.

Berørte sektormyndigheter hvis saksområde blir direkte berørt og fylkeskommunen skal gis anledning til å uttale seg.

Kommunen må vurdere hvem som er berørte parter og aktuelle høringsinstanser. En gjennomgang av aktuelle innspill til planen samt saksbehandlingen av planen kan gi holdepunkter for å vurdere hvilke interesser som berøres. Det kan f.eks. være fagmyndigheter som har stilt krav til saksbehandlingen ved sluttbehandling av arealdelen. Disse vil være naturlige høringsparter sammen med andre aktuelle interessenter i området.

Sektormyndighetene, fylkeskommunene og kommunene bør søke å finne praktiske og forutberegnelige rutiner for når sektormyndighetene og fylkeskommunene skal ha seg slike saker forelagt.

Dersom statlige eller fylkeskommunale etater går imot at det skal gis dispensasjon, bør det faste utvalg for plansaker ikke gi dispensasjon. Som alminnelig antakelse foreligger det da ikke særlige grunner. Det vises ellers til rundskriv T-5/84

om forholdet mellom dispensasjon og mindre vesentlig endring av reguleringsplan.

Klageadgang for statlig fagorgan og fylkeskommune

De kommunale bygningsmyndigheter er ikke fratatt vedtaksmyndighet ved at et statlig eller fylkeskommunalt myndighetsorgan går i mot at dispensasjon gis, (som tilfellet er ved innsigelse mot planforslag). Kommunale organer kan derfor gjøre vedtak i strid med statlig fagmyndigheters eller fylkeskommunale interesser, der slike er ivaretatt i bindende arealplaner.

Loven har imidlertid en utvidet klageadgang for offentlige organ. Plan- og bygningslovens § 15 "Forholdet til forvaltningsloven og klage" gir statlige etater og fylkeskommunen adgang til å påklage vedtak om dispensasjon. Spørsmålet om gyldigheten og holdbarheten av et dispensasjonsvedtak i strid med sektormyndighetenes eller fylkeskommunens interesser vil da kunne etter- og overprøves av Miljøverndepartementet (fylkesmannen).

Når statlige sektororganer eller fylkeskommunen har uttalt seg og hatt merknader, har de også krav på underretning om vedtaket slik at de eventuelt kan nytte klageretten.

Endring av dispensasjonskompetanse

Lovreglene om dispensasjon og dispensasjonsadgang kan ikke oppheves i planvedtak.

Det kan imidlertid bestemmes at myndigheten til å dispensere fra planen legges til et annet organ enn det faste utvalg for plansaker. Dette gjøres av kommunestyret i planvedtaket, eller av Miljøverndepartementet i forbindelse med stadfesting av en plan som det er reist innsigelse mot. Dispensasjonskompetansen kan f.eks. legges til formannskapet, kommuneplanutvalget eller kommunestyret selv, der kommunestyret finner at lokale hensyn tilsier at dispensasjoner skal vurderes og avgjøres av et høyere kommunalt myndighetsorgan.

Miljøverndepartementet har i ett tilfelle bestemt at myndigheten til å avgjøre dispensasjonssaker midlertidig ble lagt til fylkesmannen i påvente av at grensen mellom byggeområde og landbruksområde ble endelig avklart.

5.6. Plan- og bygningsloven og forhold til sektorlovene

Planlegging og forvaltning av arealbruk og andre naturressurser skal som et hovedprinsipp foregå etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Dette framgår direkte av plan- og bygningslovens formålsbestemmelse i § 2, hvorefter denne lov skal ha både en formell og reell overordnet og samordnende funksjon i slike saker. Jf. også Stortingets forutsetning om samordning og forenkling av regelverk om arealdisponering i annet lovverk med plan- og bygningsloven i Innst. O. nr. 30 for 1988-89. I størst mulig utstrekning skal beslutninger om arealdisponering og om bruk og vern av naturressurser tas av lokalt, sektornøytralt og folkevalgt organ.

En rekke sektorlover har imidlertid bestemmelser om disponering av arealer og naturressurser innenfor sine spesielle saksområder. Disse lovene håndheves for det meste av fagetater på ulike nivåer i forvaltningen. Sektorlovenes regler for behandling av slike saker avviker fra reglene om planlegging og enkeltsaksbehandling i plan- og bygningsloven, og samordningen med plan- og bygningslovens regler varierer.

Ut fra ulikhetene i oppbygging, saklig virkeområde og formål vil det ikke sjelden oppstå konflikter i saksbehandlingen og mellom vedtak i medhold av sektorlov og plan etter plan- og bygningsloven.

Det er derfor en meget viktig oppgave å få de ulike bestemmelser om arealdisponering bedre samordnet. De forskjellige sektorlover det er tale om (se liste nedenfor), utgjør samlet en ganske uensartet lovgivning. Det må derfor søkes tilpassningsdyktige løsninger etter konkrete vurderinger i forhold til hver enkelt lov.

Bl.a. kan dette skje ved bruk av "samtykkemodellen.". Etter denne vil sektorlovens regler for saksbehandling opprettholdes, men det innføres krav om at planmyndigheten må samtykke i at saker

ferdigbehandles etter sektorloven, dersom de er i strid med plan etter plan- og bygningsloven.

I saker hvor sektorlov og plan- og bygningslov krever særskilt behandling må siktemålet være å få parallellitet i behandlingen, slik at man slipper separate og etterfølgende behandlinger. Dette siste vil medføre både stor uklarhet og forsinkelser i planprosessen.

Det er også viktig at behandlingen av sektorlov og plan- og bygningslov skjer på en slik måte at rettsvirkningene av vedtak og plan blir i samsvar.

For saker som fører til rene arealdisponeringsvedtak vil løsningen her kunne være at sektorlovens materielle regler opprettholdes, men saksbehandlingen skal foregå i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven.

Det følger av formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og §§ 1, 20-6, 31 m.fl. at rettsvirkningene av planer gjelder fullt ut også for tiltak og arealbruk som omfattes av sektorlov, dvs. at plan- og bygningsloven og sektorlov gjelder side om side.

Aktuelle lover som berører arealdisponering er bl.a.:

Lov av 14. desember 1917 om vassdragsreguleringer

Lov av 7. mars 1940 nr. 3 om vassdragene

Lov av 21. juni 1963 nr. 23 Vegloven

Lovens § 12 fastlegger at planleggingen etter vegloven skal skje etter plan- og bygningslovens bestemmelser om arealplanlegging. Vegplan kan ikke være i strid med bindende arealdel av kommuneplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Lov om skogbruk og skogvern av 21. mai 1965 (skogbruksloven)

Skogbrukslovens § 3 første og annet ledd tilsvarende etter endringer ved "samordningsloven" av 1989 helt ut jordlovens § 2 første og andre ledd. Det innebærer at skogbrukslovens § 50 med krav om skogoppsynets tillatelse til omlegging av skogmark viker for planer etter plan- og bygningsloven.

Lov av 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern

Etter § 18 skal vernevedtak følge tilnærmet samme saksgang som statlig reguleringsplan etter § 18 i plan- og bygningsloven.

Lov av 31. mai 1974 nr. 19 om konsesjon og om forkjøpsrett for det offentlige ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven)

Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner

Fredningsvedtak etter §§ 5, 15 og 21 treffes av Riksantikvaren. Behandling av fredningssaker følger for øvrig samme saksgang som statlig reguleringsplan etter plan- og bygningslovens § 18.

Lov av 9. juni 1978 nr. 49 om reindrift

Lov av 23. juni 1978 nr. 70 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (Delingsloven)

Lov av 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a.

Etter § 41 skal jordskifteretten ta hensyn til planer etter plan- og bygningsloven.

Lov av 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensning og om avfall

Forurensningsspørsmål skal om mulig søkes løst for større områder under ett og på grunnlag av oversiktsplaner og reguleringsplaner. Hvis virksomheten vil være i strid med endelige planer etter plan- og bygningsloven skal forurensningsmyndigheten bare gi tillatelse etter forurensningsloven med samtykke fra planmyndighetene (samtykkemodellen).

Lov av 29. mai 1981 nr. 38 om viltet

I viltlovens § 7 er inntatt et generelt krav om at hensynet til viltinteressene skal innpasses i oversiktsplanleggingen etter plan- og bygningsloven.

Lov av 19. november 1982 nr. 68 om planlegging av helse- og sosialtjenesten i kommunene

Etter denne lovs § 6 skal kommunens plan for sosialtjenesten og helsetjenesten samordnes med kommuneplanen.

Lov av 4. mars 1983 nr. 77 om eierseksjoner

Det kan ikke foretas seksjonering av eiendom som omfattes av vedtak om utredningsprogram eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven.

Lov av 8. juni 1984 nr. 51 om havner og farvann m.v.

Etter § 27 inngår havneplanlegging som del av kommune- og fylkesplanleggingen etter plan- og bygningsloven.

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 (Energiloven)

Denne loven har ingen samordningsbestemmelse med plan- og bygningsloven.

Lov av 15. mai 1992 nr. 47 om laks- og innlandsfiske.

I lovens § 7 er inntatt et generelt krav om at hensynet til laks- og innlandsfiskeinteressene skal innpasses i oversiktsplanleggingen etter plan- og bygningsloven.

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 gjelder ikke bestemmelsene i § 9 om arealdisponering og § 12 om forbudet mot deling eller omdisponering av eiendom som nyttes eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk i områder som:

- i reguleringsplan eller bebyggelsesplan er lagt ut til andre formål enn landbruk og fareområde
- i bindende arealdel av kommuneplan er lagt ut til byggeområde, område for råstoffutvinning eller landbruks-, natur- og friluftsområde der grunnutnyttelsen er i samsvar med bestemmelser om spredt bebyggelse som krever at det foreligger bebyggelsesplan før deling og utbygging kan finne sted.

6

Saksframstilling og saksmateriale

6.1. Juridisk bindende planmateriale

Vedtatt regulerings- eller bebyggelsesplan består vanligvis av godkjent / stadfestet plankart og ett sett tilhørende bestemmelser. Disse utgjør det juridiske dokumentet som får rettsvirkninger etter plan- og bygningslovens § 31. Det juridiske dokumentet kan framstilles tredimensjonalt. For å få planen entydig, kan det være nødvendig å målsette deler av den.

6.2. Redigering av reguleringsbestemmelser

For å gjøre bestemmelsene oversiktlige og for å gi et grunnlag for ensartet oppbygging av bestemmelsene fra reguleringssak til reguleringssak, bør de redigeres slik:

- Overskrift med kommunens navn
 - Navn eller annen betegnelse på reguleringsområdet, eventuelt gnr / bnr
 - Dato på plankartet: siste revisjonsdato og dato for kommunestyrets vedtak
- Fellesbestemmelser
- Bestemmelser for de enkelte byggeområder
- Bestemmelser for andre reguleringsformål
- Andre aktuelle bestemmelser
- Både bestemmelsene for de enkelte reguleringsformål og fellesbestemmelsene bør følge tematiseringen i plan- og bygningslovens § 26, jf. omtalen foran i kapittel 3 og de enkelte reguleringsplaneksempler.

6.3. Planfremstilling og annet saksmateriale

Planen bør være framstilt enkelt og den må være nøyaktig, slik at forståelsen blir entydig, både p.g.a. planens rettsvirkninger for den enkelte og fordi den skal være et grunnlag for utbygging og gjennomføring. Forståelige planer er også nødvendig for at plan- og bygningslovens forutsetning om medvirkning fra alle parter som berøres av planen skal bli oppfylt.

Planbeskrivelse, illustrasjoner og modeller er viktig forklarende tilleggsmateriale til planen. Beskrivelsen bør bl.a. inneholde bakgrunnen for planutformingen, viktige forutsetninger, forholdet til kommuneplanen, og ikke minst målsetting med planen.

Illustrasjoner (eksempler på konkrete løsninger) og skisser, f.eks. snitt og perspektiver og / eller modeller, er med på å klargjøre hva planen innebærer for utbygging i planområdet. Illustrasjonsplaner er ikke rettslig bindende.

6.4. Forholdet til andre planer

6.4.1. Forholdet til andre reguleringsplaner

Forholdet til andre gjeldende reguleringsplaner som berører området må gå fram av saksmaterialet. Ved reguleringsendringer på mindre arealer må virkninger av endringen gå fram av planmaterialet.

6.4.2. Forholdet til kommuneplanen

Høringsinstansene må i sin saksbehandling kunne vurdere planområdet i forhold til områder omkring. Planområdet må derfor vises på et oversiktskart, som bør være et eks. av kommuneplanens arealdel (herunder eventuell kommunedelplan eller "tematisk kommunedelplan").

6.4.3. Andre overordnede planer og opplysninger

I planbeskrivelsen som skal følge planen, skal det gis en omtale av eventuelle rikspolitiske retningslinjer som påvirker planen og forholdet til fylkesplanen. F.eks. forutsetter rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging at plansaken følges av en beskrivelse av konsekvenser for barn og unge.

Eventuelle avvik fra kommuneplanens arealdel må grunngis spesielt. Det samme gjelder avvik fra fylkesplan, rikspolitiske retningslinjer eller andre overordnede planer og retningslinjer. Ubegrunnede avvik kan føre til innsigelse fra berørte fagorganer.

I planbeskrivelsen redegjøres det også for forholdet til trafikkstøy, annen forurensning og andre miljøspørsmål av betydning, kommunikasjoner, servicefunksjoner, grønne områder og andre forhold som har betydning for vurderingen av innholdet i og konsekvensene av planen.

6.5. Saksmateriale ved formell behandling

Nedenfor følger en oversikt over hvilket saksmateriale saken bør inneholde når den sendes for å innhente uttalelser fra fylkeskommunen og andre berørte fagmyndigheter, når planen legges ut til offentlig ettersyn og ved behandling i kommunestyret

Oversendelse til fylkeskommunen og andre berørte fagmyndigheter for uttalelse:

Forslag til plankart med bestemmelser, oversiktskart, illustrasjoner og planbeskrivelse med begrunnet redegjørelse for forholdet til kommuneplanen og / eller fylkesplanen.

Offentlige ettersyn:

Forslag til plankart med bestemmelser, oversiktskart, planbeskrivelse og illustrasjoner.

Behandling i kommunestyret:

Saksframstilling, vedtaket i det faste utvalget for plansaker, plankart med bestemmelser, planbeskrivelse, gjennomgang av merknadene til planforslaget og nødvendig illustrasjonsmateriale for å gi god forståelse av konsekvenser av de forslag det skal tas standpunkt til.

Dersom saken faller inn under bestemmelsene om melding og konsekvensutredning i lovens kap. VII a, må også godkjenningbrev m.v. i KU-saken legges ved.

Saksframstillingen:

Omtale av de merknadene som er kommet inn ved saksbehandlingen må legges ved. Det må gå fram om, og i tilfelle hvordan, merknader er tatt til følge. Det må grunngis der merknader ikke er tatt til følge. Plandokumentene for siste behandling i det faste utvalget for plansaker bør klart angi hvor det foreligger innsigelser og merknader og om disse foreslås tatt til følge. Innkomne merknader må i sin helhet være tilgjengelige for kommunestyret og for klagebehandling og sentral saksbehandling etter innsigelser.

6.6. Behandlingskjema

Som et hjelpemiddel til å sikre at alle sider ved planinnholdet, utformingen, forholdet til beboere og berørte interesser, samarbeidet med andre myndigheter, planframstilling og saksbehandling er skikkelig ivaretatt, kan det brukes et behandlingsskjema. Her markeres de enkelte fasene i planarbeidet, som sjekkes ut etter hvert som de gjennomføres.

Flere fylker har utarbeidet slikt behandlingsskjema.

6.7. Avgrensning av planområdet

Planområdet skal være klart og entydig avgrenset og vist med en tydelig grenselinje på plankartet. Dette er også nødvendig i sjøen. Hvis planen grenser mot sjø og / eller vann, trekkes plan-grensen langs den strandlinjen som er flomål i sjø og langs middelvannstand i ferskvann.

Planområdet bør omfatte de arealer som har en bruk som naturlig hører eller bør høre sammen. For øvrig bør planen i størst mulig grad følge naturlige grenser (elver, strand, eksisterende eller planlagte veier m.v.) eller eiendomsgrenser.

Planer for veganlegg bør også omfatte tilstøtende grunn som påvirkes av utbyggingen. Planområdet bør omfatte hele trafikkområdet slik som skjæringer, fyllinger, støyskjerming og frisiktsoner. På samme måte bør planen i grensen mellom utbyg-gingsområde og naturområde, vassdrag m.v. også omfatte de deler av naturområder som påvirkes av utbyggingen, slik at utbyggingen kan tilpasses landskapsforhold og bruken av naturområder.

6.8. Avgrensning av formålene

Alle arealer i planområdet (land, ferskvann og sjø) skal angis med et arealbruksformål. Planen må vise klart hvilke reguleringsformål de enkelte arealer i planområdet er avsatt til. Det kan ikke nyttes benevnelse som f.eks. "uregulert" eller "reserveareal", og det kan heller ikke avsettes hvite felter uten benevnelse. Hvis det ikke kan tas stilling til samtlige arealer i planområdet, må planområdet avgrenses på nytt, slik at uspesifiserte arealer holdes utenfor.

6.9. Rettslige krav til planfremstillingen og følgene av eventuelle feil

Planen er et enkeltvedtak og et rettslig grunnlag for utbygging, vern, refusjon, ekspropriasjon m.v., jf. omtalen av planens rettsvirkninger i kapittel 5. Planen må være slik utformet at den løser alle aktuelle spørsmål om arealbruk og bebyggelse innenfor planområdet, slik at den gir grunnlag for en forsvarlig og lovmedholdig utbygging og gjennomføring. Legalitetsprinsippet innebærer at reguleringen innholdsmessig bare kan gå så langt loven hjemler etter §§ 25 og 26, jf. §§ 2 og 22.

De samme krav stilles til forenklet reguleringsplan etter § 24 og bebyggelsesplan etter § 28-2. Dersom en plan inneholder "bestemmelser" og "arealbruksformål" o.l. som ikke har hjemmel i loven vil disse være ugyldige. Det må i tilfelle vurderes konkret om planen er delvis eller helt ugyldig. I utgangspunktet vil ugyldigheten ikke rekke lenger enn ugyldighetsgrunnene tilsier.

7

Framstilling av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner

Dette kapittel omhandler utarbeiding, krav til innhold samt presentasjon av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner.

7.1. Begreper

Basiskart brukes som betegnelse på det kartgrunnlaget som benyttes for presentasjon av reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Basiskartet skal sikre at stedfestingen av planinnholdet blir tilfredsstillende identifisert.

Plankart brukes som betegnelse på presentasjon av reguleringsplan eller bebyggelsesplan på basiskart. Plankartet omfatter alle utgaver av planene, fra det første forslag som foreligger, gjennom ulike høringsutkast og fram til endelig godkjent plan.

Godkjent plankart brukes som betegnelse på kartet som inneholder presentasjon av den endelig godkjente utgave av reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Det godkjente plankartet er det rettslige dokument i forhold til plan- og bygningsloven og dette skal foreligge i 4 like eksemplarer, med påtegning om godkjenningmyndighet.

Plantema brukes som betegnelse for all kartfestet informasjon i plankartet utover basiskartet

7.2. Utarbeiding av plankart

Analog / digital planlegging

De fleste reguleringsplaner og bebyggelsesplaner er fremstilt analogt ved opptegning på folie av analogt basiskart. Dette innebærer at det ved gjennomføring av planen må foretas stikningsberegning av senterlinjer, formålsgrenser, byggegrenser m.v. basert på kartets rutenett. Da digitale grunnkart og DAK-systemer ble tatt i bruk kunne data fra grunnkartet importeres til DAK-systemet, og planen ble da koordinatbestemt allerede ved opptegningen slik at stikningsdata kunne hentes direkte fra tegningen. Ulempen var imidlertid at DAK-tegningen ikke ga det kartografiske utseende som en var vant med fra analoge kart. I mange tilfelle ble derfor den digitale planen plottet på folie for samkopiering med et analogt presentert grunnkart. DAK-systemene er basert på konstruksjon av linjer der disse legges på ulike lag avhengig av tema og senere presenta-

sjon. Det var i liten grad fokusert på standardisering av lagoppdeling for bruk til opptegning av planer etter plan- og bygningsloven. De seneste års utvikling har resultert i både DAK-systemer og kartsystemer som er spesielt beregnet på digital planlegging og presentasjon av planer. De baserer seg på en standard for plandata som inneholder koder for de ulike linjer og formål som benyttes i reguleringsplaner og bebyggelsesplaner. Dette innebærer at digitale plantema både kan knyttes mot presentasjonsregler for plankartet, og integreres i et geografisk informasjonssystem.

SOSI-standarden

SOSI står for Samordnet Opplegg for Stedfestet Informasjon, og er et strukturert sett av standarder for informasjon vedrørende objekter eller fenomener som er direkte eller indirekte stedfestet. Standardene inneholder blant annet definisjoner og beskrivelser av typiske kartdata, og spesifiserer metoder for overføring av slike data i digital / elektronisk form mellom ulike brukere, systemer og geografisk område.

SOSI versjon 3.0 er pr. oktober 1998 siste gjeldende utgave. SOSI-standarden fåes ved henvendelse til SOSI-sekretariatet i Statens kartverk.

Data som skal registreres, må gis en eller flere (multiple) temakoder. Temakodene er vanligvis numeriske koder. En grenselinje har kode for at det er eiendomsgrense, en annen for at denne f.eks. også er kommunegrense. Selve flaten som avgrenses får dessuten opplysninger om hvilke linjer som avgrenser flaten samt hvilke egenskaper som tilhører flaten, f.eks. gnr/bnr. Ved å utvikle et bestemt kodesett, har man i realiteten også foretatt en strukturering av dataene. Statens kartverk har gjennomført et betydelig standardiseringsarbeid mht. bruk av temakoder for å sikre at data skal kunne utveksles mellom ulike miljøer. Utarbeiding av standardene er utført i samarbeid med de aktuelle fagmiljøene.

Beskrivelsen av plandata er tatt inn i SOSI i kapittel Plantema. Beskrivelsen inneholder koder for de ulike linjer (LTEMA) som forekommer i

kommuneplanens arealdel (avgrensning av arealbrukskategorier, båndlegging m.m.) samt viktig ledd i kommunikasjonssystemet (veier, jernbane m.m.). For arealbruksflatene (FTEMA) er det angitt kodeserier for arealbrukskategorier, restriksjoner, grad av utnytting m.v. Som ledd i arbeidet med revisjon av veilederen er departementet og SOSI plandatagruppe enige om enkelte endringer i forhold til SOSI versjon 3.0 vedrørende betegnelser og koder. Veilederens norm for farger og symboler omfatter disse endringene, og disse vil bli innarbeidet i den neste revisjon av SOSI.

Kartgrunnlag

Kommunen skal påse at det blir utarbeidet kartgrunnlag for de planformål som omhandles i plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningslovens tekniske forskrifter § 2-1 Kartverk. Departementet vil med det aller første gi ut en egen veileder til forskriften. Kommunene kan basere kartgrunnlaget på kartlegging i egen regi eller kartgrunnlag fra Statens kartverk.

Et analogt kartgrunnlag vil være kommunens tekniske kartverk i målestokk 1:500 - 1:2000 eller unntaksvis Statens kartverks Økonomiske kartverk i målestokk 1:5000.

Ved analog planlegging vil kartgrunnlaget for utarbeiding og for presentasjon være det samme. For å tilstrebe best mulig nøyaktighet der planen skal presenteres i mindre målestokk enn originalkartet bør plantema inntegnes i originalmålestokk, og plankartet kan deretter nedfotograferes.

Miljøverndepartementet anbefaler kommunene å gå over til digital kartforvaltning, og at kommunenes kartverk forvaltes i samarbeid mellom kommunene, Statens kartverk og andre større geodatabrukere, fortrinnsvis basert på Geovekstavtalen. Det digitale kartgrunnlaget bør følge SOSI-standardens spesifikasjoner for Felles KartdataBase (FKB) i henhold til detaljeringsstandardene FKB-A, B, C og D avhengig av utbyggingstettheten i de enkelte områder av kommunene. Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner vil normalt kreve kartlegging etter FKB-A eller B standard.

Temagrunnlag

I tillegg til kartgrunnlaget kan det være behov for å hente grunnlaget for formålsgrenser m.v. også fra andre opplysningskilder, f.eks. eiendomsforhold, avgrensning av tilstøtende planer, naturvernområder, kulturminner m.m. En rekke av disse registre vil etterhvert foreligge på digital form.

Arealis

I løpet av 1998 vil alle fylker være i gang med etablering av "Arealis", som er betegnelsen for fylkesvise arealinformasjonssystemer. Det er startet etablering av en felles database i hvert fylke med geografisk informasjon om natur, landbruk, kultur, rekreasjon, landskap, beredskap, kyst, forurensning m.m.

Målgruppen for arbeidet er kommunal planlegging, og hensikten er at arealinformasjon skal bli lettere tilgjengelig tidlig i planprosessen for dermed å oppnå en raskere planlegging og -behandling og færre innsigelser.

Arealis er et samarbeidsprosjekt mellom fylkesmann, fylkeskommune, etater på fylkesnivå og samarbeidende kommuner. Statens kartverk er ansvarlig for driften av databasen, og spørsmål om hvilke datasett og geografiske områder som ligger inne i basen kan rettes til fylkeskartkontoret.

Planer som del av et kommunalt forvaltningssystem

En rekke kommuner har etablert digitale kartforvaltningssystemer eller GIS-løsninger (Geografisk Informasjons System). Disse er som regel basert på kommunedekkende fagdatabaser der f.eks. digitalt eiendomskart (DEK), bygninger, terrengform, vassdrag, kulturminner, naturvernområder m.m. utgjør separate baser. I forbindelse med detaljplanlegging kan det hentes inn data fra disse databasene til de fleste digitale planverktøy (DAK-systemer med 2D eller 3D samt kartsystemer med planmodul.). Disse databasene holdes jevnlig ajour, og bidrar både til

digitaliseringsgrunnlag for formålsgrenser m.v., digitalt bakgrunnskart for plankartet, samt til ulike temakart. Ved digital produksjon av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner kan plantema fra godkjente plankart hentes inn i en egen fagdatabase for detaljplaner, og denne vil da til en hver tid inneholde gjeldende reguleringssituasjon. Når det skal utarbeides nye planer eller planendringer vil et uttrekk fra planbasen gi det digitale basisgrunnlaget for tilpasning til gjeldende planer.

Ved mer omfattende GIS-løsninger knyttet opp mot sakssystemer gjøres planinnholdet tilgjengelig hos den enkelte saksbehandler, og kan benyttes direkte som tekst eller kartutsnitt i dokumenter og innstillinger til politiske utvalg. Dataene kan også benyttes til digital produksjon av situasjonskart, megleropplysninger, ekspropriasjonskart m.v. og vil være grunnlag for uthenting av stikningsdata. Basen kan også benyttes som temagrunnlag ved kommuneplanrullering vedrørende gjeldende reguleringssituasjon og hvilke planer som skal tilsidesettes av kommuneplan.

7.3. Plankartets innhold

Rettsvirkning

For alle plan- og bygningslovens plantyper gjelder at det bare er kartfestet informasjon, med eventuelle tilhørende bestemmelser, som kan gis rettsvirkning. For reguleringsplaner og bebyggelsesplaner må reguleringsformål og bestemmelser være innen rammen av plan- og bygningslovens §§ 25 og 26. Dersom ikke annet fremgår av bestemmelsene er all annen kartinformasjon og tekst bare veiledende. For å sikre at plankartets rettsvirkning er entydig og lettfattelig må informasjon i form av registreringer, illustrasjoner m.m. ikke vises på plankartet men på egne vedlegg.

Plankartet med eventuelle bestemmelser er rettslig bindende når det er godkjent med endelig virkning. Dersom det gjøres endringer i formål o.l. på plankartet etter offentlig ettersyn må planen legges ut og sendes berørte på nytt før endelig vedtak. Ved eventuelle mindre justeringer (arrondering av formålsgrenser o.l.) er det tilstrekkelig å avklare disse endringer med berørte offentlige og private organer og privatpersoner.

Godkjent plankart skal foreligge som analogt dokument, utferdiget i 4 like eksemplarer, med påtegning om godkjenningsmyndighet.

Kopi av godkjent plankart skal gi identisk informasjon som originalen, herunder samme symbol og fargebruk. Kopien kan være analog, som originalen, eller en digital lagret plottefil som kan reproduseres. Det er bare originalen av plankartet som er rettsgyldig, ikke digitalt lagrete data.

Ved digital produksjon av plankart består dette av både digitalt basiskart og digitale plantema. De digitale plantema i godkjent plankart bør lagres som en egen datafil i SOSI-format, slik at dataene kan eksporteres separat til f.eks. andre myndigheter, eller importeres til et geografisk informasjonssystem.

Målestokk

Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner er detaljplaner der det er viktig at kartgrunnlaget har et innhold og en detaljeringsgrad som gjør at konsekvensene av planforslaget kan bedømmes. Presentasjonsmålestokk for plankartet bør normalt være 1:1000 eller 1: 2000. For områder med ensartet utnytting og oversiktlige forhold kan det unntaksvis brukes 1:5000. I bymessig områder og der det er behov for stor detaljeringsgrad kan det benyttes målestokk 1:500.

Kartgrunnlag for presentasjon

Ved bruk av analogt kartgrunnlag har det vært vanlig å benytte kommunens tekniske kartverk med standard kartinnhold som basiskart for planpresentasjon. Ved bruk av digitalt kartgrunnlag bør basiskartet gis et innhold og presentasjon som så langt det er mulig samsvarer med dette. Basiskartet bør kun vises med gråtone og uten fyllte flater (bygninger, vannflater m.m. kun med omriss). Høydeinformasjon vises i form av koter, og kompletteres med høydeangivelse for vann og markerte sprang i terrenget. Basiskartet kompletteres med eiendomsinformasjon (adresser, gnr. / bnr.), samt vegnavn og vegnummer (for riks- og fylkesveger). Stedsnavn skal skrives i samsvar med vedtatt skrivemåte, og skal være godt lesbare.

Basiskartet skal være ajourført så langt dette er nødvendig for en forsvarlig forståelse av planen. Det er særlig viktig med ajourføring av nye veger og ny bebyggelse. Oppdatert situasjon må ajourføres med samme nøyaktighet som originalkartet. Kartet skal inneholde rutenett med angivelse av koordinater.

Farger

Plankartets plantema skal kunne presenteres i farger. Fargene må være transparente, slik at de ikke skjuler informasjonen i basiskartet. For fargeangivelse av reguleringsformål for sjø og vassdrag benyttes blå farge på plankartet. Sjøområder skal fylles opp vises med formålsfarge for den bruk som tillates. For å kunne mangfoldiggjøre planer på en enkel måte under planbehandlingen er det ofte ønskelig å kunne presentere planen i sort / hvit. En forutsetning for en slik forenkling er at tekst med angivelse av reguleringsformål er påført alle formålsområder slik at planen også er entydig i sort / hvit.

Tekstinformasjon

Behovet for tekstinformasjon som skal påføres plankartet må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Følgende tekstinformasjon vil i de fleste tilfeller gi de mest nødvendige opplysninger:

- reguleringsformål med eventuell feltbetegnelse, grad av utnytting, samt områdets størrelse i dekar (daa).
- målsetting av avstander fra senterlinje til formålsgrense, byggegrense m.m.
- angivelse av kurveradier

Tegnforklaring

Tegnforklaringen plasseres slik at den er synlig når plankartet brettes ned til A4-format. De farger og streksymboler som nyttes på plankartet skal vises på tegnforklaringen, og det må også angis koordinatsystem, målestokk og nordpil. Det bør ikke benyttes avvikende nordretning. I tillegg bør tegnforklaringen ajourføres med saksbehandlingsopplysninger. Når plankartet er godkjent med endelig virkning skal dette påføres tegnforklaringen.

Dette er nødvendig for plankartets rettslige funksjon.

7.4. Produksjonsmetoder for presentasjon av plankart

I motsetning til kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner er det sjelden behov for såvidt mange eksemplarer av plankartet at det forsvarer kostnadene ved en trykkeprosess. Det normale vil derfor være kopiering eller plotting i sort / hvit eller farger.

Planer som er fremstilt analogt ved opptegning på folie av analogt grunnkart eller ved digitalt plott på folie av analogt grunnkart kan kopieres i sort / hvit. I tillegg må det fargelegges nødvendig antall eksemplarer ved offentlig utleggelse, politisk behandling, samt ved godkjenning av plankart. Ved fulldigital produksjon defineres det tegneregler for de ulike fargefyllinger og plankartet plottes i aktuelt antall på fargeplotter. For planer inntil A3-størrelse kan mangfoldiggjøring skje ved fargekopiering av original fra fargeplotter.

7.5. Farger og symboler i reguleringsplaner og bebyggelsesplaner

Departementet gir i det følgende en norm for farger og symbolbruk som normalt bør nyttes for all framstilling av plankart for reguleringsplaner og bebyggelsesplaner.

Fargeblandingssystemer

Det finnes en rekke fargeblandingssystemer som kan brukes på plankart. I den etterfølgende norm for linjer, farger og symboler er det tatt utgangspunkt i det mye brukte CMYK-systemet. I tillegg er det angitt tilsvarende fargebetegnelse i RGB og PMS-systemene.

CMYK står for Cyan (blå), Magenta (rød), Yellow (gul), Black (svart), og er et digitalt fargesystem for å blande (beskrive) farger for dataprogram, fargeplotter, trykkeripresse osv. for å oppnå de ønskede fargenyanser. Ved trykking trengs det 4 filmer som kun inneholde gråtoner for å angi fargemettingen for vedkommende farge.

RGB står for Red (rød), Green (grønn), Blue (blå), og er et digitalt fargesystem som baserer seg på angivelse av blandingsforholdet mellom de tre primærfargene.

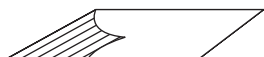
PMS står for Pantone Matching System og er et fargesystem der hver fargenyanse har en egen betegnelse, og ikke som i RGB og CMYK der blandingsforholdet angis. Systemet omfatter flere media som trykkfilmer, skjærefolier, og tusjpenner.

Norm for farger, linjer og symboler i reguleringsplaner og bebyggelsesplaner

NORM FOR FRAMSTILLING AV REGULERINGSPLAN OG BEBYGGELSESPÅN - FARGE OG SKRAVUR



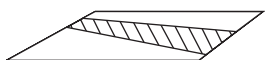
Fornyelse



Bevaring



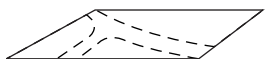
Restriksjon



Fare



Formål (bruk)



**Linjer med styrende funksjon
(byggegrense, senterlinje etc.)**

NORM FOR FRAMSTILLING AV REGULERINGSPLAN OG BEBYGGELSESPAN - LINJESYMBOL OG PUNKTSYMBOL

PLANINNHOLD	SOSI	BESKRIVELSE SYMBOLER			SYMBOL	MERKNADER
		Tykkelse (mm)	Lengde mm	Stipling Mellom mm		
LINJESYMBOL	LTEMA					
Planens begrensning	1201	1,00	1,0	2,0		Linjen skal følge eksakt planavgrensning, (= ytre formålsgrense LTEMA 1202) slik:
Formålsgrense	1202	0,50				
Regulert tomtgrense	1203	0,25				
Eiendomsgrense som skal oppheves	1204	0,20	2,0	1,5	-Z - - Z - - Z - - Z - -	Symbolet settes over eksisterende eiendomsgrense.
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 fornyelsesområde	1208	0,50	2,0	2,0		
Bygg som skal bevares (kun bevaringsområder)	1210	1,00				Linje som følger bygningens yttergrense.
Byggegrense	1211	0,35	4,0	2,0		
Byggelinje (påbudt plassering i eldre planer)	1212	0,35	3,0	2,0		
Omriss av planlagt bebyggelse	1213	0,35				
Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår *1)	1214	0,50				
Bebyggelse som forutsettes fjernet	1215	0,35	2,0	2,0		
Regulert senterlinje	1221	0,18	8,0	2,0		Linje som følger bygningens yttergrense
Frisiktlinje	1222	0,18	2,0	1,0		
Regulert kant kjørebane *2)	1223	0,35	4,0	3,0		
Regulert kjørefelt *2)	1224	0,35	2,5	2,0		
Regulert parkeringsfelt *2)	1225	0,35	1,5	1,0		
Regulert fotgjengerfelt *2)	1226	0,35	1,0	0,5		
PUNKTSYMBOL	PTEMA					
Stenging av avkjørsel	1241					
Avkjørsel	1242					
Brukar *2)	1251					
Tunnelåpning *2)	1253					Eksempel på bruk av punktsymbol for brukar og tunnelåpning.

*1) Brukes på eksisterende bygning som tillates gjennomført etter eventuell skade selv om beliggenhet, høyde o.l. vil være i strid med planen

*2) Kan kun brukes der planen skal fastsette bindende plassering, slik at endring må behandles som mindre vesentlig endring

NORM FOR FRAMSTILLING AV REGULERINGSPLAN OG BEBYGGELSESPÅN - FARGE OG SKRAVUR

PLANINNHOLD	SOSI REGFORM	FARGE			PMS	TYKKELSE MM	SKRAVUR		EKSEMPEL
		CMYK	RGB	AVSTAND MM			VINKEL MM		
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)	(100) *	10-30-100-0	229-178-0	E 9-1					
Område for boliger med tilhørende anlegg ¹⁾	110	0-0-100-0	255-255-0	E 1-3				BOLIG	
Frittliggende småhusbebyggelse ¹⁾	111	0-0-40-0	255-255-153	E 1-7				FS	
Konsentrert småhusbebyggelse ¹⁾	112	0-0-100-0	255-255-0	E 1-3				KS	
Blokkbebyggelse ¹⁾	113	0-0-100-0	255-255-0	E 1-3				B	
Garasjer i boligområder	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 fritidsbebyggelse	150	0-35-100-0	255-165-0	E 18-1				F	
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommunen, kommune)	(160) *	0-85-85-0	255-38-38	E 73-2				OFF. BYGN.	
Offentlig barnehage	162	0-85-85-0	255-38-38	E 73-2				B	
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	163	0-85-85-0	255-38-38	E 73-2				U	
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	164	0-85-85-0	255-38-38	E 73-2				I	
Offentlig kirke	166	0-85-85-0	255-38-38	E 73-2				Kirke	
Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	167	0-85-85-0	255-38-38	E 73-2				FL	
Offentlig administrasjon	169	0-85-85-0	255-38-38	E 73-2				AB	

*) Koder i () brukes ved generalisering.

1) Må spesifiseres med påskrift og reguleringsbestemmelser

2) Industri og/eller lager må spesifiseres i reguleringsbestemmelsene

NORM FOR FRAMSTILLING AV REGULERINGSPLAN OG BEBYGGELSESPÅN - FARGE OG SKRAVUR

PLANINNHOLD	SOSI REGFORM	FARGE			PMS	TYKKELSE MM	SKRAVUR		EKSEMPEL
		CMYK	RGB				AVSTAND MM	VINKEL MM	
Område for særskilt angitt allmenntyttig formål 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 (skole, universitet mv.)	173	30-80-100-0	178-51-0	E 64-2					Skole
Allmenntyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	174	30-80-100-0	178-51-0	E 64-2					Sykehus
Allmenntyttig kirke	176	30-80-100-0	178-51-0	E 64-2					Kirke
Allmenntyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)	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 herberger og bevertningsteder	(180) *	80-25-0-0	51-191-255	E 214-3					Herberger/bevertningsteder
Hotell med tilhørende anlegg	181	80-25-0-0	51-191-255	E 214-3					Hotell
Bevertning	182	80-25-0-0	51-191-255	E 214-3					Bevertning
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner	(190) *	50-15-0-0	127-216-255	E 214-5					Garasjeanlegg/bensinstasjoner
Garasjeanlegg	191	50-15-0-0	127-216-255	E 214-5					Garasjeanlegg
Bensinstasjoner	192	50-15-0-0	127-216-255	E 214-5					Bensinstasjoner
LANDBRUKSOMRÅDER (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 parsellhager	240	10-0-35-0	229-255-165	E 302-7					Parsellhager

*) Koder i () brukes ved generalisering.

1) Eier bør såvidt mulig angis

NORM FOR FRAMSTILLING AV REGULERINGSPLAN OG BEBYGGELSESPÅN - FARGE OG SKRAVUR

PLANINNHOLD	SOSI REGFORM	FARGE			PMS	TYKKELSE MM	SKRAVUR		EKSEMPEL
		CMYK	RGB	AVSTAND MM			VINKEL MM		
OFFENTLIG E TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)	(300) *	0-0-0-40	153-153-153	E 325-6					
Kjørøveg	310	0-0-0-40	153-153-153	E 325-6				Kjørøveg	
Gate med fortau	311	0-0-0-40	153-153-153	E 325-6				Gate med fortau	
Annen veggrunn	319	0-0-0-15	216-216-216	E 325-8				Annen veggrunn	
Gang-/sykkelveg	320	0-0-0-25	191-191-191	E330-7				Gang-/sykkelveg	
Sykkelveg	321	0-0-0-25	191-191-191	E330-7				Sykkelveg	
Gangveg	322	0-0-0-25	191-191-191	E330-7				Gangveg	
Gateun	330	0-0-0-25	191-191-191	E330-7				Gateun	
Torg	331	0-0-0-25	191-191-191	E330-7				Torg	
Rasteplass	332	0-0-0-40	153-153-153	E 325-6				Rasteplass	
Parkeringsplass	333	0-0-0-40	153-153-153	E 325-6				Parkeringsplass	
Kollektivanlegg	340	0-0-0-60	102-102-102	E326-3				Kollektivanlegg	
Bussterminal	341	0-0-0-60	102-102-102	E326-3				Bussterminal	
Bussholdeplass	342	0-0-0-60	102-102-102	E326-3				Bussholdeplass	
Drosjeholdeplass	343	0-0-0-60	102-102-102	E326-3				Drosjeholdeplass	
Jernbane	350	0-0-0-60	102-102-102	E326-3				Jernbane	
Sporveg/forstadbane	360	0-0-0-60	102-102-102	E326-3				Sporveg/forstadbane	

*) Koder i () brukes ved generalisering.

NORM FOR FRAMSTILLING AV REGULERINGSPLAN OG BEBYGGELSESPÅN - FARGE OG SKRAVUR

PLANINNHOLD	SOSI REGFORM	FARGE			PMS	TYKKELSE MM	SKRAVUR		EKSEMPEL
		CMYK	RGB				AVSTAND MM	VINKEL MM	
Flyplass med administrasjonsbygninger	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, verksted, administrasjonsbygg	372	0-0-0-60	102-102-102	E 325-6					Hangar, verksted mv.
Havneområde (landdelen)	380	0-0-0-60	102-102-102	E 325-6					Havneområde
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
Skipsled	391	50-5-5-0	127-242-242	E 232-6					Skipsled
Havneområde i sjø	392	50-5-5-0	127-242-242	E 232-6					Havneområde i sjø
FRIMRÅDER (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					Turvei
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					Lekeplass
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

*) Koder i () brukes ved generalisering.

NORM FOR FRAMSTILLING AV REGULERINGSPLAN OG BEBYGGELSESPAN - FARGE OG SKRAVUR

PLANINNHOLD	SOSI REGFORM	FARGE			SKRAVUR		EKSEMPEL	MERKNADER
		CMYK	RGB	PMS	TYKKELSE MM	AVSTAND MM		
Frømråde i sjø og vassdrag	460	30-3-0-0	178-247-255	E 225-7			Frømråde	
Badeområde	461	75-15-0-0	63-216-255	E 225-4			Badeområde	
Småbåthavn	462	75-15-0-0	63-216-255	E 225-4			Småbåthavn	
Regattabane	463	75-15-0-0	63-216-255	E 225-4			Regattabane	
FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)	(500) *							
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)	510				0,35	5	Høyspenningsanlegg	
Skytebane	520				0,35	5	Skytebane	
Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmennheten	530				0,35	5	Farlig opplag	
Område med rasfare	540				0,35	5	Rasfare	
Område med flomfare	550				0,35	5	Flomfare	
Område med særskilt angitt annen fare	590				0,35	5	Annen fare	

*) Koder i () brukes ved generalisering.

NORM FOR FRAMSTILLING AV REGULERINGSPLAN OG BEBYGGELSESPÅN - FARGE OG SKRAVUR

PLANINNHOLD	SOSI REGFORM	FARGE			PMS	TYKKELSE MM	SKRAVUR		EKSEMPEL
		CMYK	RGB	AVSTAND MM			VINKEL MM		
SPESIALOMRÅDER (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 ikke er offentlig tilgjengelig	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 virksomhet	621	0-35-35-0	255-165-165	E 73-7				Kommunalteknisk virksomhet	
Drikkevannsmagasin	622	74-15-0-0	63-216-255	E 225-4	0,18	2,5	0	Drikkevann	
Vann- 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 tilhørende anlegg for forsvarer/sivilforsvaret	626	0-35-35-0	255-165-165	E 73-7				Forsvarsanlegg	
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor 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 områder for anlegg i vassdrag eller i sjø	631	30-5-0-5	169-230-242	E 233-7				Andre anlegg	


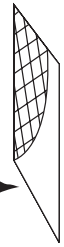















*) Koder i () brukes ved generalisering.

NORM FOR FRAMSTILLING AV REGULERINGSPLAN OG BEBYGGELSESPLAN - FARGE OG SKRAVUR

PLANINNHOLD	SOSI REGFORM	FARGE			SKRAVUR			VINKEL MM	Diagram
		CMYK	RGB	PMS	TYKKELSE MM	AVSTAND MM			
Frisiktone ved veg	640				0,18	1,5	0		
Restriksjonsområde rundt flyplass	641				0,25	5	0		
Grunnvannsmagasin	645				0,18	2,5	0		
Nedslagsfelt for drikkevann	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 bygninger og anlegg	660				0,35	5	90		
Bevaring av bygninger	661				0,35	5	90		
Bevaring av anlegg	662				0,35	5	90		
Område for steinbrudd og masseuttak	670	10-50-20-25	172-95-153	E 140-5					
Andre områder for vesentlige 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 særskilte anlegg	(690)*	0-10-50-5	242-218-121	E 6-5					
Taubane	691	0-10-50-5	242-218-121	E 6-5					
Fornøyelsespark	692	0-10-50-5	242-218-121	E 6-5					
FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.7)	(700)*	0-15-20-5	242-205-188	E 22-7	0,18	2,5	45		
Felles avkjørsel 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 lekeareal for barn ¹⁾	750	85-0-85-0	38-255-38	E 274-2	0,18	2,5	45		
Felles gårds plass ¹⁾	760	0-0-0-40	153-153-153	E 325-6	0,18	2,5	45		
Fellesareal for garasjer ¹⁾	770	0-0-0-40	153-153-153	E 325-6	0,18	2,5	45		
Annet fellesareal for flere eiendommer ¹⁾	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 BEBYGGELSESPAN - FARGE OG SKRAVUR








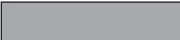






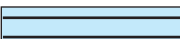





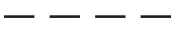

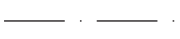
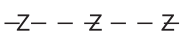




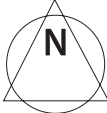
PLANINNHOLD	SOSI REGFORM	FARGE			TYKKELSE MM	SKRAVUR		EKSEMPEL	MERKNADER
		CMYK	RGB	PMS		AVSTAND MM	VINKEL MM		
FORNYELSEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)	(800) *				0,35	5,0	45/135		Fornylse vises med sort skravur over formålsflate  Formål (bruk)
KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25, 2. ledd)	(900) *								
Bolig/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		
Bolig/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		
Bolig/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		
Bolig/Offentlig	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/Offentlig	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/Offentlig	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		
Offentlig/Almenntilg	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 (Beverting/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		
Annet kombinert formål ¹⁾	990	0-25-35-10	229-172-149	E 33-6					

^{*)} Koder i () brukes ved generalisering.

1) Kombinasjonen må angis i reguleringsbestemmelsene

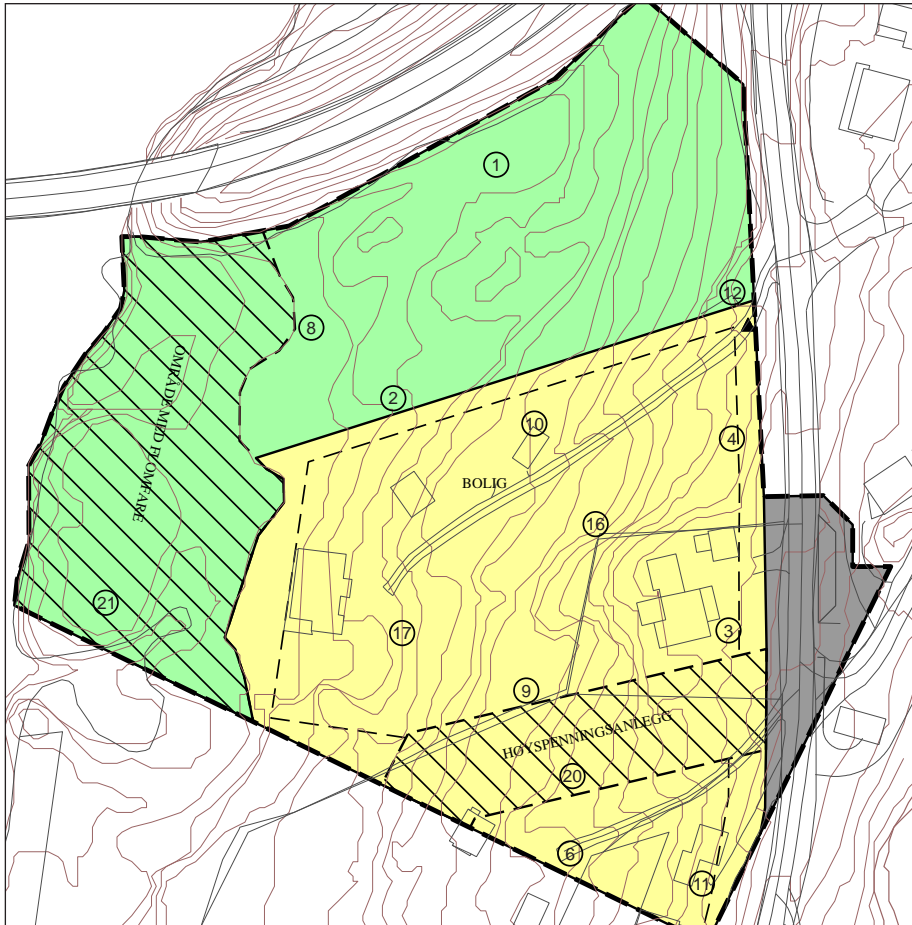
Figur 7.1

Eksempel på utforming av tegnforklaring for reguleringsplan.

TEGNFORKLARING	
PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL	
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.1)	
	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
	Områder for forretning
	Områder for industri
	Områder for fritidsbebyggelse
	Områder for offentlig bebyggelse
	Områder for allmennyttig formål, barne hage
LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)	
	Områder for jord- og skogbruk
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)	
	Kjøreveg
	Gang- / sykkelveg
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)	
	Park
	Badeområde
FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)	
	Område med rasfare
SPECIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)	
	Bevaringsområde for bygninger og anlegg
	Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjøen
FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)	
	Felles avkjørsel
	Felles lekeplass
FORNYELSEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)	
	
LINJESYMBOLER	
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert tomtegrense
	Regulert senterlinje vei
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Omriss av planlagt bebyggelse
	Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Kartgrunnlag FKB-A (M: 1:1 000)	
Plandata er digitalisert fra manuskart i 1:1 000.	
Digitalisering, redigering og grafisk utforming utført av twm reklamebyrå	
Ekvidistanse 1 m	
Kartmålestokk 1:.....	
	
	

REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR...	Kartblad: Kartprodusent:		
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra.....til.....			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak:			
PLANEN UTARBEIDET AV:	SAKSNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.

Figur 7.2. Eksempel på plankart med tilhørende SOSI-fil (forenklet)



<p>① .LINJE 1: ..LTEMA 1201 ..NØ 34914325 3591382 ...KP 1 ..NØ 34912509 3593439 34912616 3589601 34914325 3591382 ...KP 1</p>	<p>② .LINJE 2: ..LTEMA 1202 ..NØ 34899544 3583471 ...KP 1 ..NØ 34900491 3583282 34904912 3583523 34908119 3593659 ...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 1205 ..NØ 34898972 3593900 ...KP 1 ..NØ 34901028 3593915 34897578 3587977 34898972 3593900 ...KP 1</p>	<p>⑬ .LINJE 13: ..LTEMA 1205 ..NØ 34898972 3593900 ...KP 1 ..NØ 34901028 3593915 34897578 3587977 34898972 3593900 ...KP 1</p>	<p>⑭ .LINJE 14: ..LTEMA 1205 ..NØ 34898972 3593900 ...KP 1 ..NØ 34901028 3593915 34897578 3587977 34898972 3593900 ...KP 1</p>	<p>⑮ .LINJE 15: ..LTEMA 1205 ..NØ 34898972 3593900 ...KP 1 ..NØ 34901028 3593915 34897578 3587977 34898972 3593900 ...KP 1</p>	<p>⑯ .LINJE 16: ..FLATE 16: ..FTEMA 1201 ..PLANID 199800011 ..VERTNIV 2 ..IKRAFT 19981001 ..PLANBEST 1 ..PLANSTAT 3 ..PLANTYPE 30 ..PLANNAVN "Vestre Holter"</p>	<p>⑰ .FLATE 17: ..FTEMA 1202 ..REGFORM 111 ..VERTNIV 2 ..REF :3 :6 :2 :4 ..NØ 34903434 3588902</p>	<p>⑱ .FLATE 20: ..FTEMA 1205 ..REGFORM 510 ..VERTNIV 2 ..REF :9 ..NØ 34899206 3590740</p>	<p>⑳ .FLATE 21: ..FTEMA 1205 ..REGFORM 550 ..VERTNIV 2 ..REF :8 ..NØ 34903800 3581246 ..SLUTT</p>
---	---	---	--	---	---	---	---	---	--	---	--	--	--	--	---	--	---	--

Stikkordregister

100 - metersbelte langs sjø	10	Landbruks-, natur- og friluftsområder	15
Areal - og funksjonskrav	16	Landbruksvirksomhet	32
Arealbruks kategori	7	Mekling	93
Arealbruksformål	18	Melding	87
Bebyggelsesplan	70,73	Målestokk	117
Bestemmelse	16,26,34,57	Nasjonale retningslinjer	6
Bevaring	28,33,47	Offentlig ettersyn	90
Boliger	63,68	Områder for forsvaret	42
Byggegrense	21,75	Områder for råstoffutvinning	53
Byggeområder	26	Oppheving av eldre planer	96
Båndlagte områder	102	Oversendelse til departementet	93
Camping	43	Planadministrasjon	84
Detaljering	9	Plandokumenter	8
Dispensasjon	107	Plankart	114,116,118
Disposisjonsplan	30	Plankrav	62
Eksisterende reguleringsplaner	6	Planmyndigheter	62
Ekspropriasjon	105	Planprosess	83
Endring av plan	96	Planvedtak	92
Enkeltaksbehandling	6	Regionale retningslinjer	7
Erstatning	104	Reguleringsformål	17
Estetikk	22	Reguleringsplan	6,83,114,118
Fareområder	40,63	Rekkefølge	22,48,50,58,69,71
Forurensing	29	Retningslinjer	6,7,8,82
Fradeling	101	Revisjon	111
Friluftsområder	49	Rikspolitiske retningslinjer	6,46
Friområder	39	Saksbehandling	83,85
Fritidsbebyggelse	29	Samarbeidsplikt for andre offentlige organer	84
Fylkesplan	7	Samråd, offentlighet og informasjon	84
Gesimshøyde	63,67,78	Sjøområder	45
Gjerder	28	Småbåthavn	82
Godkjent plankart	114	SOSI - standard	115
Golfbane	52	Spesialområder	42,43
Hjelpedokumenter	9	Spredt bebyggelse	110
Høring	88,90	Støy	23,36,52,68,75
Illustrasjoner	111	Symbolbruk	118
Industri	29,67,74,76	Særlige grunner	107
Innkalling	94	Tegnforklaring	117
Innsigelse	92	Trafikkområder	36
Kartgrunnlag	115	Utredningsplikt	16,87,92
Klage	96	Vegtraseer	36
Kommunedelplan	7	Vesentlig ulempe	43,76
Kommuneplanens arealdel	7	Viktig ledd i kommunikasjonsystemet	115
Konsekvensutredninger	39,55,87	Vindkraftanlegg	44
Kraftlinjer	41		
Kunngjøring	88		