



MILJØVERNDEPARTEMENTET

Veileder

# Reguleringsplan

Utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven

Versjon 22. februar 2011







MILJØVERNDEPARTEMENTET

Veileder

# Reguleringsplan

Utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven

Versjon 22. februar 2011

# Innhold

<b>Forord</b> .....	5	<b>4 Arealformål</b> .....	38
<b>1 Oppstart og medvirkning</b> .....	6	<b>4.1 Bebyggelse og anlegg</b> .....	39
<b>1.1 Før oppstart</b> .....	6	<b>4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b> .....	41
<b>1.2 Oppstartsmøte</b> .....	7	<b>4.3 Grønnstruktur</b> .....	42
<b>1.3 Varsel om oppstart</b> .....	10	<b>4.5 Landbruks- natur og friluftsmål samt reindrift, samlet eller hver for seg</b> .....	42
<b>1.4 Medvirkning i planprosessen</b> .....	15	<b>4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</b> .....	43
<b>2 Plantypene</b> .....	22	<b>5 Hensynssoner</b> .....	44
<b>2.1 Sammenhengen mellom plannivåene</b> .....	22	<b>5.1 Sikrings-, støy-, og faresoner</b> .....	44
<b>2.2 De tette sammenhengene</b> .....	23	<b>5.2 Infrastruktursone</b> .....	45
<b>2.3 Alle de andre sammenhengene</b> .....	23	<b>5.3 Sone med angitte særlige hensyn</b> .....	45
<b>2.4 Fra kommuneplan til reguleringsplan</b> - Nærmere om forholdet mellom kommuneplan og reguleringsplan. ....	26	<b>5.4 Båndleggingssone</b> .....	45
<b>2.5 Reguleringsplan</b> .....	28	<b>5.5 Gjennomføringssone</b> .....	45
<b>2.6 Områderegulering</b> .....	28	<b>5.6 Videreføring av reguleringsplan</b> .....	45
<b>2.7 Detaljregulering</b> .....	30	<b>6 Bestemmelser i reguleringsplan</b> .....	46
<b>2.8 Parallellitet</b> .....	30	<b>6.1 Generelt om bestemmelser</b> .....	46
<b>2.9 Endring og oppheving av reguleringsplan</b> .....	33	<b>6.2 Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming</b> .....	47
<b>2.10 Detaljeringsgrad i reguleringsplan</b> .....	34	<b>6.3 Bestemmelsenes innhold</b> .....	49
<b>3 Planbeskrivelsen</b> .....	35	<b>7 Rettsvirkninger</b> .....	65
<b>3.1 Formålet med planbeskrivelsen</b> .....	35	<b>8 Planeksempler (uten planbeskrivelse)</b> .....	66
<b>3.2 Innhold i planbeskrivelsen</b> .....	35	<b>Vedlegg 1</b> .....	72
<b>3.3 Planbeskrivelsens omfang</b> .....	35	<b>Vedlegg 2</b> .....	75
<b>3.4 Risiko og sårbarhet</b> .....	36		
<b>3.5 Konsekvensutredning</b> .....	36		
<b>3.6 Nærmere om vurdering og beskrivelse av virkninger</b> .....	36		
<b>3.7 Sjekkliste for planbeskrivelse</b> .....	36		

# Forord

Veilederen om reguleringsplaner inngår i Miljøverndepartementets samlede veiledning til plan- og bygningsloven 2008. Den utdyper lovkommentaren, og vil sammen med veilederen til kart- og planforskriften og den nasjonale produktspesifikasjonen for arealplan og digitalt planregister gi informasjon om hvordan reguleringsplaner kan utarbeides etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Det utarbeides hvert år mellom 2000 og 3000 nye reguleringsplaner i Norge. Til nå har over 70 % av disse vært basert på private planforslag. Denne veilederen legger hovedvekt på de krav som gjelder i forbindelse med utarbeidingen av planforslag og rammene for bruk av planbeskrivelse, arealformål, hensynssoner og bestemmelser.

Veilederen er utformet til bruk for offentlige og private planleggere og andre som utarbeider reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven. Veilederen tar ikke opp hvordan planforslag skal behandles av kommunen. For veiledning om dette vises det til lovkommentaren.

Innholdet i veilederen er ikke uttømmende om planfaglige og juridiske problemstillinger. Den inneholder derfor lenker til annen informasjon som kan utdype spesielle problemstillinger.

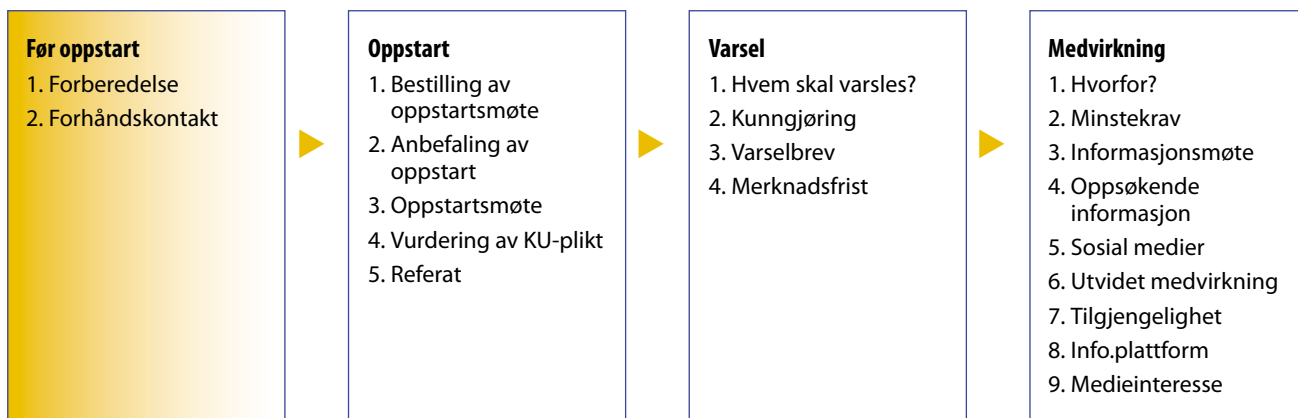
For fylkeskommunene skal denne veilederen være et grunnlag for det lovpålagte veiledningsarbeidet overfor kommunene. For fylkesmennene skal den være et hjelpemiddel i arbeidet med veiledning og opplæring om juridiske spørsmål.

Kommunene bør søke råd og veiledning hos fylkeskommunen og fylkesmannen om spørsmål som går ut over det som er tatt opp her. Informasjonen kan også finnes på departementets hjemmeside [www.planlegging.no](http://www.planlegging.no).

Dette er en første utgave av veilederen. Departementet ønsker at veilederen skal være et best mulig hjelpemiddel for planleggere og andre som medvirker i utformingen av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven. Den vil derfor bli oppdatert og supplert etter hvert som behovet tilsier det. Vi er følgelig interessert i alle forslag til forbedringer.

Tilbakemelding kan sendes på e-post.

# 1 Oppstart og medvirkning



## § 12-8 Oppstart av reguleringsarbeid

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

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

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

## 1.1 Før oppstart

### 1.1.1 Forberedelse

Private planer utarbeides vanligvis av en plankonsulent på vegne av en forslagsstiller, som kan være grunneieren. Planen skal utformes av fagkyndig person (pbl §

12.3. andre ledd). Kravet om å sikre en kvalitativ standard på planene videreføres fra pbl 1985, men knyttes nå til utarbeiding av private planer.

For private planer avholdes det normalt flere møter mellom forslagsstiller og plankonsulent før det opprettes kontakt med planmyndigheten. I disse møtene før oppstart har plankonsulent som oppgave å orientere forslagsstiller om hvilken plansituasjon som gjelder i området, både når det gjelder overordnet plan og reguleringsplan og hvilke muligheter og begrensninger dette og statlige retningslinjer setter for utformingen av planen.

Møtene bør avklare om det er nødvendig å regulere. Kravet om at det skal foreligge reguleringsplan før det kan gis tillatelse til å gjennomføre større bygge- og anleggsarbeider, følger av pbl. § 12-1 Se også punkt 1.2.2 Oppstartsmøte.

I møtet mellom forslagsstiller og plankonsulent avklares også eiendomsforholdene til det aktuelle planområdet. Plan- og bygningsloven forutsetter ikke at forslagsstiller har eiendomsretten til planområdet. Men det vil være en fordel at forslagsstiller enten eier store deler av planområdet, eller har avtale med

sentral(e) grunneier(e) før det avholdes oppstartsmøte og meldes oppstart. I disse møtene må også plankonsulent orientere om berørte parter rettigheter og komme med forslag til hvordan medvirkning skal sikres. Se også [punkt 1.4 Medvirkning](#) samt lovkommentarens omtale av [pbl § 5-1](#).

### 1.1.2 Forhåndskontakt

Behovet for forhåndskontakt mellom planmyndigheten, forslagsstiller og plankonsulent er blitt atskillig mindre, etter at oppstartsmøte ble gjort obligatorisk med den nye plan- og bygningsloven. Det er fortsatt mulig å avholde kontaktmøter dersom forslagsstiller ser seg tjent med en slik kontakt med planmyndigheten. Etter [pbl § 1-9](#) gjelder [forvaltningsloven](#) bestemmelser om veiledningsplikt (§ 11) overfor parter og interessenter i en slik innledende fase.

ByggSøk-plan er et verktøy som hjelper forslagsstiller i prosessen.



Verktøyet er gratis og kan brukes til å utarbeide gode planforslag, produsere en rekke plandokumenter (ikke kart) og gjennomføre planprosessen. Målet er at flere kommuner etter hvert vil tilby elektronisk mottak av planforslag fra ByggSøk-plan.

Verktøyet er tilgjengelig via Statens bygningstekniske etat sine nettsider: ByggSøk-plan.

Figur: Byggsøk plan

## 1.2 Oppstartsmøte

### 1.2.1 Bestilling av oppstartsmøte

Før detaljreguleringer varsles skal det avholdes oppstartsmøte med planmyndigheten. Dette gjelder ikke der kommunen selv eller myndigheter med ansvar for større infrastrukturanlegg eller teknisk infrastruktur er forslagsstiller. ([pbl § 3-7](#)).

En rekke kommuner har i dag skjema for bestilling av oppstartsmøte som enten kan fylles ut på nettet eller lastes ned fra kommunens nettsider.

Bestillingen bør inneholde:

- Statlig planretningslinjer som berøres
- Gjeldende plansituasjon: Overordnet plan (fylkesplan, kommuneplan, kommunedelplan og reguleringsplan).
- Forslag til planbetegnelse: Kommune/bydel/gårdsnavn/gnr/bnr.
- Reguleringsformål:
- Byggeformålets omfang (overslag over næringsareal i kvm, antall boenheter)
- Forventede problemstillinger i planen. (Byggehøyder, tomteutnyttelse, trafikk, støy)
- Miljøfaglige forhold
- Behov for utredninger/undersøkelser (jf. [§ 12-9](#)) inkludert om dette er en plan som omfattes av forskriften om konsekvensutredninger og derfor skal ha planprogram og konsekvensutredning.
- Firma, navn, telefonnummer og epostadresse på forslagsstiller og plankonsulent.

For mer info: [Byggsøk – plan](#)

Eksempel på [skjema for bestilling av oppstartsmøte](#) (pdf):

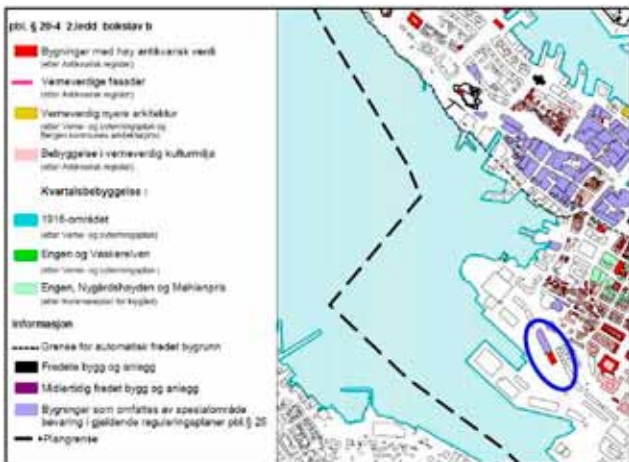


Figur 1.1 Art og medvirkning i forbindelse med oppstart.

I tillegg bør det ved bestillingen legges ved:

- Oversiktskart over området der planområdet er sirklet inn og som viser sammenhengen med overordnet veinett, lokale sentra osv.
- Detalj kart som viser gårds- og bruksnummer, gjeldende adkomst og forslag til plangrense.
- Flyfoto i samme målestokk som detalj kartet (dersom det er tilgjengelig).
- Utsnitt av kommuneplan/kommunedelplan for planområdet, med tegnforklaring og aktuelle bestemmelser, der planrådets ca. plassering angis.
- Utsnitt av ev. gjeldende reguleringsplan der forslag til plangrense fremkommer, samt planbestemmelser.

Noen kommuner mangler fortsatt digitalt planarkiv. For de tilfeller er det naturlig at kommunen henter inn kartmaterialet og opplysninger om eksisterende plansituasjon.



Figur 1.2 Utsnitt av kommunedelplan der planområdet er angitt med blå ring.



Figur 1.3 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan der nye plangrenser er angitt med rød linje.

### 1.2.2 Avklaring av om oppstart anbefales

Kommunen bør, dersom den vurderer å ikke ville anbefale oppstart av planarbeid, varsle forslagsstiller/planfaglig konsulent om dette før et oppstartsmøte avholdes. Fagetaten kan sitte med kunnskap om pågående overordnede planprosesser som sett fra kommunens side bør slutføres, før man starter med detaljregulering. Forslagsstiller har uansett rett til å avholde oppstartsmøte.

Det er ikke lovbestemte tidsfrister fra bestilling av oppstartsmøte mottas til møtet avholdes, men mange kommuner praktiserer interne frister. Møtets karakter og krav til forberedelse tilsier at en bør kunne tilby møte innen tre uker etter at bestilling er mottatt.

### 1.2.3 Oppstartsmøtet

Oppstartsmøtet har som formål å etablere tidlig kontakt mellom forslagsstiller og kommunen i private plansaker. Oppstartsmøtet skal primært gi gjensidig orientering. Planmyndigheten orienterer om overordnede planer og føringer, veileder om planarbeidet generelt og informerer om planprosessen, krav til innhold og fremstilling av planmateriale samt avklare plangrenser. Andre kommunale etater som berøres av planen bør enten være til stede, eller ha avgitt tilbakemeldinger til fagetaten før oppstartsmøtet avholdes. Dette vil kunne utdype den veiledning oppstartsmøter skal gi forslagsstiller og planfaglig konsulent.

I møtet avklares også om tiltaket er reguleringspliktig, jf. § 12-1.

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Tiltak etter § 20-1, jf. § 21-4 for slike tiltak, kan ikke gis før det foreligger reguleringsplan.

Kommunen må til en viss grad bruke skjønn for å avgjøre om det må reguleres, men det kan også være fastsatt bestemmelser i kommuneplanens arealdel om når det utløses krav om utarbeiding av reguleringsplan. Disse kan gå på tiltakets bruttoareal, antall boenheter eller lignende. Også for tiltak som i seg selv ikke er store, men som kan ha store eller usikre virkninger på et sårbart område, kan det foreligge reguleringsplikt.



Et hovedformål med oppstartsmøtet er å avklare om planarbeidet omfattes av [forskrift om konsekvensutredninger](#) (KU). Forslagsstiller har et selvstendig ansvar for å vurdere om planarbeidet faller inn under forskriften (jf. KU-forskriften § 1 sjettede). Skulle det være tvil om dette, kan kommunen i møtet be om at planfaglig konsulent i eget notat vurderer spørsmålet. Det er kommunen som avgjør om planen omfattes av krav til planprogram og konsekvensutredning. Dette spørsmålet må avklares før planoppstart varsles slik at en unngår saksbehandlingsfeil og ny runde med varsling basert på et forslag til planprogram.

#### 1.2.4 Reguleringsplanarbeid som omfattes av KU-forskriften

I utgangspunktet omfattes alle reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn av forskriften om konsekvensutredninger. Hvilke planer dette er defineres i kapittel II (§§ 2,3 og 4) i KU-forskriften.

Forskrift om konsekvensutredninger gir i § 2 en liste over planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften:

- områdereguleringer som innebærer utlegging av nye områder til utbyggingsformål,
- områdereguleringer som legger til rette for senere detaljregulering av tiltak nevnt i [vedlegg I](#).
- reguleringsplaner som inneholder tiltak nevnt i [vedlegg I](#). (gjelder ikke dersom det er konsekvensutredning på et høyere plannivå og reguleringsplanen er i samsvar med overordnet plan) og
- planer for nasjonalparker og andre verneområder større enn 500km<sup>2</sup>, eller større enn 250km<sup>2</sup> dersom planene fører til en vesentlig endring i dagens bruk for primærnæringene eller reiseliv i lokalsamfunnet.

I tillegg gir forskriftens §3 en liste over planer og tiltak som skal vurderes etter forskriftens §4. Denne gir kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn og gjelder:

- reguleringsplaner som legger til rette for senere vedtak om utbygging av tiltak nevnt i [vedlegg II](#) i forskriften,
- reguleringsplaner som inneholder tiltak nevnt i [vedlegg II](#),
- områderegulering som innebærer vesentlige endringer av kommuneplanen, men som ikke innebærer utlegging av nye områder til utbyggingsformål og

- detaljregulering som innebærer endringer av kommuneplanen eller områderegulering.

Se også: [Veiledningsnotat til endringer i forskriften](#) (pdf).

Planmyndigheten sine vurderinger er faglige, generelle og av foreløpig karakter. Naboprotester, uttalelser fra offentlige etater og politiske vedtak m.v. vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til krav om/behov for endringer i planarbeidet underveis, også i forhold til krav om konsekvensutredning. Oppstartsmøtet skal avklare hvilke tema og spørsmål som skal utredes i den videre planprosessen frem til endelig politisk vedtak.

#### 1.2.5 Referat

Oppstartsmøte er en summarisk gjennomgang av hvilke overordnede føringer som legges for planarbeidet. Dette bør fremkomme i et referat.

Referatet bør inneholde:

- hvem som var til stede i møtet,
- hvilke bestemmelser i plan- og bygningsloven, rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser som får betydning for planarbeidet
- om planformålet er i tråd med kommuneplanens arealdel eller annen overordnet plan
- forslag/krav til hvordan hensynet til aktiv medvirkning skal ivaretas.
- ev. krav om konsekvensutredning.
- hvilke utredningstema som skal med i en planbeskrivelse,
- ev. krav om egne rapporter knyttet til utredningstema,

Referatet må klargjøre om oppstart anbefales. Dersom oppstart ikke anbefales skal dette begrunnes.

Mange kommuner har egne skjema som det krysses av på i oppstartsmøtene, og der det under de ulike punktene er plass for kommentarer. Slik skjema forenkler saksbehandlingen og bedrer service-nivået. Dersom det fra planmyndighetens side ikke er behov for å gå grundigere inn på enkelte av temaene etter oppstartsmøte, bør et slikt skjema kunne deles ut etter møtet. Uansett bør det ikke gå mange dagene fra møtet er avholdt til referat er sendt møtedeltakerne ev. plankonsulent. Eksempler på skjema for referat: [Kristiansand](#) (pdf):



Figur 1.4 Art og medvirkning i forbindelse med oppstart.

[Kvam herad](#) (doc):

### 1.3 Varsel om oppstart

#### 1.3.1 Hvem skal varsles?

Når planarbeidet starter, skal berørte offentlige myndigheter og andre interesserte varsles. Pbl [§ 12-8](#) sier at:

Registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer til planområdet, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om at planarbeidet tas opp.

Berørte offentlige myndigheter vil normalt være:

- Alle kommunale etater som kan komme til å bli berørt av planen, eller som forvalter offentlige interesser som kan bli berørt, eksempelvis veietat, VA-etat, grønn etat,
- Kommunale, interkommunale eller private selskaper som har ansvar for offentlig infrastruktur av typen vann- og avløp, strøm, renovasjon, fjernvarme.
- Fylkeskommunen ved fylkeskonservator og planavdeling
- Statlige instanser som ulike underavdelinger hos fylkesmannen (landbruk, miljø), Kystverket, Jernbaneverket, Statens vegvesen, Reindriftsforvaltningen osv i den grad disse berøres. I [brev datert 15.12.09](#) har Miljøverndepartementet gitt en [oversikt over innsigelsesmyndigheter](#) som kan være aktuelle å underrette.
- Sametinget, i de fylker og kommuner der Sametinget har innsigelsesmyndighet jf. rundskriv [T2-09](#) [Ikraftsetting av ny plandel i plan- og bygningsloven pkt 6.2](#). Alle offentlige myndigheter skal tilskrives.

Adresselister over grunneiere, festere og andre rettighetshavere i området kan hentes ut gjennom Matrikkelen. Enkelte kommuner har bygget opp en egen tjeneste for dette.

Et eksempel på slike registre er [Infoland](#).

Naboer til planområdet skal varsles i den grad de blir direkte berørt.

Naboeiendommer er eiendom som har felles grense til planområdet. Disse skal alltid varsles. Normalt bør man også varsle eiendommer hvor kun en vei, gate, elv eller annet areal ligger imellom denne og planområdet. (gjenboereiendommer). Noen kommuner praktiserer at alle grunneiere i en avstand av inntil 50 meter fra planområdet varsles. For enkelte tiltak kan det være aktuelt å trekke grensen enda videre og varsle de som ligger innenfor planområdets influensområde. Det kan være knyttet for eksempel til synlighet, støy, trafikkpåvirkning eller andre forhold som berører direkte dem som bor innenfor influensområdet.

Listen over de som er varslet skal sendes kommunen sammen med planforslaget.

#### 1.3.2 Kunngjøring

Forslagsstilleren skal alltid kunngjøre en melding om oppstart av planarbeidet i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom elektroniske medier. Med elektroniske medier har departementet lagt til grunn at man kan bruke kommunens hjemmeside eller nettavis som er alminnelig lest på stedet. Det er ikke noe krav om at kommunen skal bygge opp en

slik tjeneste, så der dette tilbudet ikke finnes må man bruke en nettavis som er alminnelig lest på stedet.

Enkelte nettaviser har etablert tilbud om egne sider for kunngjøringsannonser.

Eksempel:

[Aftenposten](#)

En rekke kommuner har også åpnet for at oppstart av private planer kan kunngjøres på kommunens nettsider.

Eksempler:

[Hamar kommune](#)

[Tromsø kommune](#)

For planer som krever konsekvensutredning skal det også kunngjøres et forslag til planprogram. Dette bør utarbeides i nær kontakt med planmyndigheten, jf.

[Forskrift om konsekvensutredning](#)

Alle kunngjøringer om oppstart skal ha med et kart. Kartet må utformes slik at det tar hensyn til det formatet det skal presenteres i. Aviser har ofte svak trykk, og da blir kart med smale 0,5 pkt linjer svært utydelig.

- Plangrensene bør trekkes opp med bred stippet linje.
- Planareal gis navn (kommune/bydel/gårdsnavn/gnr/bnr) og areal angis.
- Sentrale vei(er) bør tegnes inn med bred linje og navngis
- Sentrale/kjente bygninger eller terrengformasjoner i eller i umiddelbar nærhet av planområdet merkes og navngis.

Hensikten med kartet er at det skal være lesbart og forståelig for alle, slik at man umiddelbart ser hvor planområdet ligger.

Varselannonse:

**OPPSTART AV PLANARBEID**  
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-1, 12-8 og 12-14 varsles oppstart av privat reguleringsendring for gnr 164 bnr 5, 6 og 225, Vågen, Småby kommune.



Tiltakshaver er Kjøpesenter AS.  
Plan Småby AS er utførende konsulent.

Formålet med reguleringsendringen er å regulere søndre del av planområdet til forretning, med vesentlig større byggehøyder og byggevolum enn det gjeldende reguleringsplan åpner for. Lysverksbygningen foreslås vernet og gis de samme reguleringsformål som i gjeldende reguleringsplan.

Planområdet er 10 daa, og inkluderer offentlig vei i øst og havneterminal i vest. Planområdet er del av Sentrums delområde 8. I gjeldende reguleringsplan (plannr. 15290200 Dokken-Nøstet) er planområdet regulert til forretning/kontor.

Lysverksbygningen, som ligger i planområdet, er regulert til Spesialområde bevaring. Det er vurdert konsekvensutredning, men i samråd med planetaten i Småby kommune, er det konkludert med at planen ikke faller inn under vilkårene for slik utredning.


Naboer og grunneiere blir varslet direkte. Oppstartsmeldingen kan sees på [www.plan.no](http://www.plan.no) via linken "Nye prosjekter". Merknader som kan ha virkning for planarbeidet kan sendes elektronisk via e-post: [post@plan.no](mailto:post@plan.no), eller til Plan Småby AS, Strandgaten 1, 1001 Småby, innen 31.10.10. Alle mottatte dokument blir sendt kommunen sammen med planforslaget.

Nærmere informasjon om planarbeidet kan en få hos Plan Småby AS tlf 11 12 13 14



Figur 1.5 Eksempel på varselannonse

**OPPSTART AV PLANARBEID OG  
UTLEGGING AV PLANPROGRAM**  
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-1, 12-8, 12-9 og 14-2 og Forskrift om konsekvensutredning varsles oppstart av privat reguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning for gnr 164 bnr 5, 6 og 225, Havnegaten 1, Vågen, Småby kommune.



Tiltakshaver er Kjøpesenter AS.  
Plan Småby AS er utførende konsulent.


Planområdet er ca 10 daa og er i kommuneplanens arealdel vist som del av sentrumsområde. planområdet ligger i Vågen og omfatter i tillegg til deler av Havnegaten også deler av havneområdet.

Formålet med plan- og konsekvensutredningen er å regulere planområdet til kjøpesenter. Lysverksbygningen, som ligger i planområdet, foreslås vernet, men som del av kjøpesenteret.

Forslag til planprogram er i tidsrommet 01.03.10- 19.04.10 lagt ut på følgende steder:  
Planetaten i Småby, Storgaten 1 og på hjemmesiden til Plan Småby AS, [www.plan.no](http://www.plan.no) via linken "Nye prosjekter". Etter offentlig ettersyn av forslag til planprogram, vil Småby kommune fastsette det endelige programmet for den etterfølgende plan- og konsekvensutredningen.

Naboer og grunneiere blir varslet direkte. Merknader og synspunkter som kan ha betydning for planarbeidet kan sendes Plan Småby AS, Strandgaten 1, 1001 Småby, eller som e-post: [post@plan.no](mailto:post@plan.no) innen 19.04.10. Det bør tydelig skilles mellom høringsmerknader som gjelder planprogrammet og merknader som gjelder reguleringsplanarbeidet. Alle mottatte dokument blir sendt kommunen sammen med planforslaget.

Nærmere informasjon om planarbeidet kan en få hos Plan Småby AS tlf 11 12 13 14



Figur 1.6 Eksempel på varselannonse for plan som omfattes av KU-forskriften.

Annonsen må ellers inneholde nødvendig informasjon om:

- hvilke type planarbeid som settes i gang (område-regulering eller detaljregulering) og om det varsles konsekvensutredning med planprogram,
- hvilken lovhjemmel planarbeidet har,
- hvilke arealformål som er de mest aktuelle,
- hvem som er forslagsstiller og planlegger,
- de merknadsfrister som gjelder,
- hvor merknader skal sendes
- dato for ev. informasjonsmøte dersom det er bestemt og
- hvor det kan hentes mer informasjon (telefon, epost, nettside).

Dersom planmyndigheten har fastlagt at reguleringsplan ikke skal konsekvensutredes, skal dette fremgå av varselet om oppstart. Det bør i annonsen henvises til hvor planmyndighetens begrunnelse finnes.

Henvises det til en nettside, må denne siden være oppdatert med relevant informasjon før annonsen står i avisen.

### 1.3.3 Varselbrev

En avisannonse tjener først og fremst som informasjon til allmennheten. Berørte offentlige instanser, skal varsles per brev. Det samme gjelder grunneiere innenfor planområdet og berørte naboer.

Varselbrevet skal inneholde den samme informasjonen som annonsen, i tillegg til utskrift av et mer detaljert kart med gårds- og bruksnummer (ev. adresser) som gjør det enklere for de berørte partene å se hvordan planområdet innvirker på deres eiendom.

Brevet bør inneholde informasjon om:

- hva overordnet plan (kommuneplan/kommunedelplan/områdeplan) sier om formål, byggehøyder og tomteutnyttelse,
- hva ev. gjeldende reguleringsplan sier og hvordan denne tenkes endret,
- vurderingen av om planen krever/ikke krever konsekvensutredning
- saksgangen for den aktuelle reguleringsplanen,
- hvilke muligheter det gis for å påvirke planen på de ulike stegene i planprosessen,
- opplegget for aktiv medvirkning og
- hvor det kan hentes inn mer informasjon om planarbeidet.

Dersom kommunal myndighet har vurdert KU-spørsmålet og kommet til at konsekvensutredning ikke er aktuelt ut fra § 5 i Forskrift om konsekvensutredning, skal det framgå av varselet.

For planer som omfattes av KU-forskriften skal planprogrammet sendes på høring til berørte myndigheter og interesseorganisasjoner. Høringsbrevet vil da være varsel om planoppstart. Det er ikke noe krav om at berørte parter skal ha tilsendt planprogrammet, men det bør framgå av varselet at de kan få planprogrammet tilsendt ved henvendelse. Uansett må planprogrammet ligge tilgjengelig på nettsiden til planfaglig konsulent.

Brevet bør formuleres slik at personer uten innsikt i plan- og bygningsloven og planterminologi forstår brevet. Brevet bør signeres av den personen som skal ha hovedansvar for planarbeidet. Husk telefonnummer, e-postadresse, og nettadresse.

Til naboer,  
Berørte parter,  
Offentlige og private høringsinstanser.

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato: 15.09.10

#### VARSEL OM OPPSTART PLANARBEID: FOR LYSVERKTOMTEN, DELER AV GNR 1, BNR 1, VÅGEN, SMÅBY KOMMUNE.

I medhold av plan og bygningslovens §§ 12-1, 12-8 og 12-14 blir det med dette varsel om igangsettelse av privat reguleringsendring for eiendommene nevnt i overskriften.

#### Planområdet

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er plannr. 15290200, Vågen, 4-felts vei. Selve planområdet er regulert til forretning/kontor og kontor. Gjeldende reguleringsplan åpner for byggehøyder inntil 10 meter og en tomteutnyttelse som gir plass til et kontorbygg på 3600 kvm.

Planområdet er avgrenset som vist på kartutsnittet nedenfor, og planområdet er ca 10 daa.

Lysverkbygningen, som ligger i planområdet er vernet som spesialområde bevaring i gjeldende reguleringsplan.

Planområdet er i kommuneplanen en del av Sentrum, og grenser til offentlig veg og havneterminal.

#### Formålet med reguleringsendringen

Formålet med reguleringsendringen er å regulere søndre del av planområdet til forretning, med vesentlig større byggehøyder og byggevolum enn det gjeldende reguleringsplan åpner for. Lysverkbygningen foreslås vernet og gis de samme reguleringsformål som i gjeldende reguleringsplan.

Planen er vurdert i forhold til forskrift for konsekvensutredning og planetaten i Småby-kommune har konkludert med at planen ikke skal konsekvensutredes. Utbyggingen er ikke stor nok til at planen automatisk skal konsekvensutredes. Den antas heller ikke å ha så vesentlige virkninger på miljø og samfunn at konsekvensutredning er nødvendig. Planetatens vurdering finner du på kommunens nettsider.

#### Forslagsstiller og grunneier

Forslagsstiller og grunneier er Kjøpesenter AS.  
Plan Småby AS er utførende konsulent for planleggingen.

#### Informasjon og medvirkning:

Det vil bli avholdt nabomøte i forbindelse med varsel om oppstart med innkalling per brev. Det vil også bli avholdt et informasjonsmøte i god tid før planen sendes kommunen til første gangs behandling. Hensikten med møtene er å informere om planen og motta innspill fra de berørte.

For nærmere informasjon kontakt Plan Småby AS, tlf. 11 12 13 14, faks 11 12 13 15.

#### Merknader til oppstartsmeldingen:

Merknader som har virkning eller interesse for planarbeidet kan sendes

Plan Småby AS  
Strandgaten 1  
1001 Småby

eller sendes elektronisk gjennom [www.plan.no](http://www.plan.no) via linken "Nye prosjekter". Det vil også være mulig å se oppstartsmeldingen her. Prosjektet oppdateres jevnlig med relevant informasjon.

Det er ikke nødvendig å sende kopi av merknader til Småby kommune. Merknadene blir samlet og kommentert av Plan Småby AS. Alle mottatte dokumenter, merknader og lignende blir sendt kommunen sammen med planforslaget.

#### Frist for merknader er satt til 31.10.10

#### Videre saksgang:

Etter at meldingsfristen er ute vil selve planforslaget bli utarbeidet for deretter å bli sendt Småby kommune for saksbehandling.

Etter første gangs behandling i kommunen blir planen lagt ut til offentlig ettersyn. Det vil da bli anledning til å komme med merknader og innsigelser mot planforslaget før videre politisk behandling.

Plan Småby AS

Ole Olsen

Vedlegg: Kartskisse



Figur 1.7 Eksempel på varselbrev med kart.

### 1.3.4 Merknadsfrister

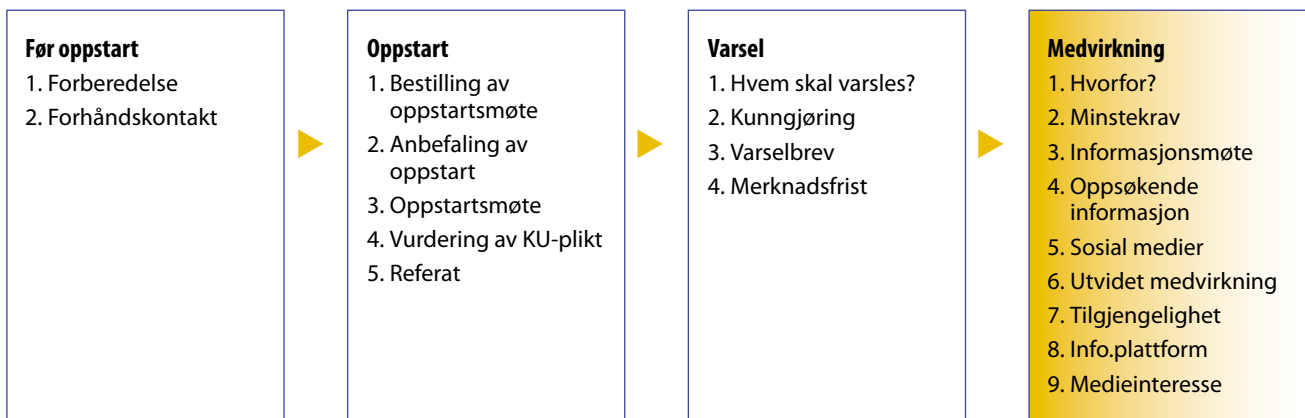
For planer som omfattes av KU-forskriften er fristen for å uttale seg til forslaget til planprogram seks uker.

For øvrige planer er kravet at det gis rimelig frist. Rimelig frist er ikke definert, men en god regel vil være å sette fristen til minst fire uker. Fristene må ta hensyn til ferier. Varsles oppstart like før sommerferien, bør man utvide uttalefristen med tre uker.

Fristen for uttalelse gjelder både for private og for offentlige instanser, men praktiseringen av denne bør

skje med lempe. Oversittes fristen med noen dager, bør ikke det ha betydning, men kommer merknad inn så sent at det forsinker den videre prosessen å skulle ta hensyn til denne, må ikke forslagsstiller innarbeide denne uttalelsen i sin utredning, men alle merknader må videresendes kommunen, som skal behandle planen. Det kommer uansett ny mulighet for uttalelse i forbindelse med offentlig høring av forslag til reguleringsplan. For planprogram, som skal vedtas av et politisk organ, er det og mulig å komme med innspill til administrasjon og politikere helt til planprogrammet vedtas.

## 1.4 Medvirkning i planprosessen



Figur 1.8 Art og medvirkning i forbindelse med oppstart.

### § 5-1 Medvirkning

§ 5-1 Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private.

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

Se også lovkommentaren til pbl § 5-1

Bestemmelsene om medvirkning i planprosessen er forsterket i den nye plan- og bygningsloven fra 2008. Planlegging og byggesaksbehandling skal

sikre demokrati og medvirkning slik at alle som blir berørt, skal kunne delta og få mulighet til å uttale seg. Åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning i nødvendig utstrekning er ment å være vesentlige elementer både ved plan- og byggesaksbehandling etter loven. Dette er i samsvar med grunnleggende demokratiske og rettssikkerhetsmessige prinsipper.

#### 1.4.1 Hvorfor medvirkning?

Aktiv medvirkning fra berørte parter er arbeidskrevende, men kan gi resultater som i neste omgang sparer både tid og ressurser.

Medvirkningen:

- bidrar til at alle innspill og forslag blir hørt.
- fremmer kreativitet i planleggingen og gjør planene bedre.
- bidrar til å redusere potensielle konflikter.

- skaper forståelse for at det er ulike interesser i en planprosess.
- forankrer planene hos dem som blir påvirket og fører til større oppslutning om planene.
- gir politikerne et best mulig beslutningsgrunnlag.
- letter den politiske beslutningsprosessen.

Aktiv medvirkning betyr ikke at alle konflikter løses og at interessemotsetninger forsvinner. Noen ganger kan aktiv medvirkning føre til steilere fronter. Men også i de tilfeller der det ikke oppnås enighet på alle områder, kan medvirkningen skape større forståelse for at ulike parter har ulike interesser, og at disse interessene ikke alltid kan forenes. Myndigheter med rett til innsigelse har plikt til å gjøre rede for dette på et tidlig stadium. Det kan hindre at medvirkningsprosesser i ettertid fremstår som verdiløse.

Medvirkningen må være reell. Planspørsmål må ikke oppleves å være avgjort før de formelle medvirkningsprosessene er kommet i gang. Medvirkningen må operere med realistiske mål og ta hensyn til at planen også skal være gjennomførbar. Planen skal vedtas av kommunestyret. I den politiske prosessen kan planer, der de involverte og medvirkende er blitt enige, bli endret fordi viktige utenforliggende hensyn krever det.

Ikke alle planer krever samme grad av medvirkning. Planområdets størrelse og sårbarhet samt tiltakets omfang og konsekvenser har betydning for hvor omfattende medvirkning det bør legges til rette for. [Områdereguleringer](#) vil normalt kreve et annet apparat for å ivareta medvirkning enn [detaljreguleringer](#). Men også detaljreguleringer kan ha et omfang og ha konsekvenser som inviterer til større grad av medvirkning.

#### 1.4.2 Minstekrav til medvirkning

Plan- og bygningsloven beskriver et opplegg der medvirkning i hovedsak skjer i form av formell offentlig høring, hvor lovmessige forpliktelser for annonsering, tilskrivning og offentlig utleggelse danner minimumskrav. Dette kan være tilstrekkelig i planer av mindre omfattende karakter med begrensede konsekvenser for omgivelsene. Opplegget for medvirkning bør avklares med kommunen i oppstartsmøtet.

For planer med vesentlig virkninger, dvs. planer som faller inn under KU-forskriften, er det egne krav til medvirkning i form av høring av planprogram. Her er det også krav om at planmyndigheten vurderer behovet for et offentlig møte som ledd i arbeidet med å fastsette planprogram

#### 1.4.3 Informasjonsmøte

I større saker kan neste trinn i medvirkning være å avholde et informasjons-/folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen. Hensikten med å avholde folkemøter er å informere berørte parter om planen og få spørsmål og tilbakemeldinger på de planideer man presenterer. I planer med konsekvensutredning vurderer kommunen om at det skal gjennomføres et offentlig møte om saken før planprogrammet vedtas. Dette møtet arrangeres i kommunal regi, jf. [Forskrift om konsekvensutredning](#) § 7 (andre ledd).

Informasjonsmøter har ulik funksjon avhengig av når i planprosessen de avholdes. Et informasjonsmøte som avholdes etter at planen er varslet, men før merknadsfristen går ut, bidrar til å gi berørte naboer nødvendig informasjon til mer aktiv medvirkning. Det sikrer samtidig forslagsstiller muligheten til å få frem korrekt informasjon om det planlagte tiltaket tidlig i planprosessen.

Avholdes informasjonsmøtet i utarbeidelsesfasen, vil det og kunne gi innspill til utforming av planen.

Uansett om informasjonsmøtet avholdes i en tidlig eller senere fase i planprosessen ønsker ofte de som kommer på folkemøter å:

- få kunnskap om planen og de virkninger den kan få for deres eiendom (utsikt, sol, trafikk, støy, verdiforringelse),
- få vite hvilke formelle rettigheter man har til å påvirke planen og hvilken vekt det legges på slike innspill og protester.
- få opplysning om tidsfrister og tidsplan.

Derfor bør man på informasjonsmøter ikke bruke tiden til omfattende redegjørelser om planregimer, oppbygging av kommuneadministrasjonen, finnstilte juridiske planfaglig orienterte utredninger og lignende.



Deres ref.: Vår ref.: Dato: 19.09.10

Invitasjon til orienteringsmøte vedr. reguleringsplan for Hansen Eiendomsselskap

1. april 2010 ble det varslet oppstart planarbeid for Hansen Eiendomsselskaps eiendom Strandgaten 1, gnr 22 bnr 579, 593, 623, 624 m.fl.

I forbindelse med planarbeidet, ønsker vi tilbakemeldinger fra berørte naboer på vårt utkast til reguleringsplan. Vi inviterer derfor til et møte med berørte naboer.

**Tid: Torsdag 26. august kl. 19.00.**

**Sted: Strandgaten 1, 2. etasje.**

**Dagsorden for møtet:**

1. Gjennomgang av kommuneplanens føringer for planområdet
2. Presentasjon av Plan Småby AS sitt forslag til ny reguleringsplan.
3. Videre planprosess
4. Mulighet for påvirkning.
5. Innspill og spørsmål til planarbeidet.

Planen vil bli presentert med forslag til plankart, 3D-illustrasjoner, fotomontasjer for best mulig å få frem hvordan planen virker inn for de enkelte naboer. Vi vil også vise hvordan vår plan er foreslått sammenkoblet med kommunens plan for barnehage på naboeiendommen.

På møtet stiller representanter for forslagsstiller Hansen Eiendomsselskap AS og planfirmaet Plan Småby AS. Har du ikke anledning til å stille på møtet, kan du kontakte undertegnede på telefon 95 95 95 95 eller ole@plan.no. Jeg vil da sende deg den presentasjonen vi holdt på møtet.

For naboer og berørte parter er det selvsagt mulig også å komme med innspill og merknader når reguleringsplanen legges ut på offentlig høring. Det er og mulig å ta kontakt direkte med undertegnede.

Med vennlig hilsen  
Ole Olsen

negative konsekvenser av planen som byggehøyder, tap av utsikt/sol, tap av grøntområder/naturmangfold mer trafikk, mer støy osv. Bruk illustrasjoner som gir realistiske bilder av planutkastet og unngå planspråk.

Gi også et realistisk bilde av de påvirkningsmulighetene ulike interessenter har og det opplegg for medvirkning som det eventuelt legges opp til utover informasjonsmøtet. Redegjør for tidsplaner, viktige milepæler i saken, når det er best å komme med innspill og hvilken betydning det kan ha for gjennomslag dersom flere interessenter står sammen.

Unngå lange innledninger og sett av god tid til spørsmål og innspill.

Benytt anledningen til å hente inn e-postadresser og telefonnummer fra samtlige som er til stede. Slik kan det sendes ut et referat til alle deltakerne. Innspillene som kom i møtet bør tas inn i planbeskrivelsen og kommenteres.

Figur 1.9 Invitasjon til folkemøte.

Forslag til dagsorden:

1. Presenter forslagsstiller og plankonsulent
2. Hva er en reguleringsplan?
3. Hva sier overordnet plan om planområdet – ev. gjeldende reguleringsplan
4. Hva skal planlegges (formål, utnyttelse, høyder etc?)
5. Hva kan bli virkningene av tiltaket
6. Plan for medvirkning
7. Tidsplan – milepæler.

Folk flest mangler grunnleggende kunnskap om hva en reguleringsplan er. Det bør derfor innledningsvis forklares hvorfor det reguleres og hva en reguleringsplan innebærer.

Gå deretter rett på planidéen/utkastet eller de rammer planen opererer innenfor. Presenter den på en sannferdig måte. Legg ikke skjul på ev.

#### 1.4.4 Oppsøkende informasjonsarbeid

Andre former for medvirkning kan være:

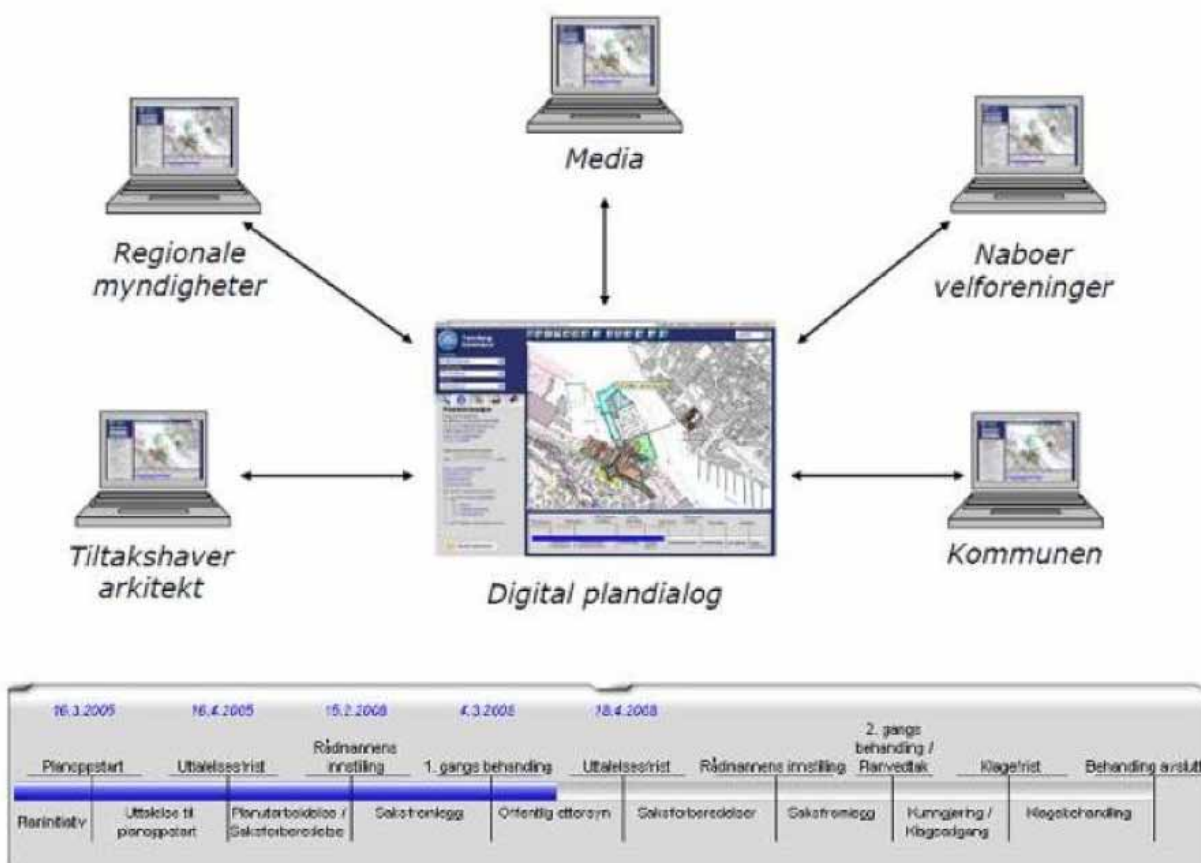
- Åpen dag (ettermiddag) i planområdet.
- Oppsøke berørte naboer ved å gå fra dør til dør.
- Kontortid i planområdet eller i butikk/bibliotek i nærheten.
- Spørsmål og svar-tjeneste på planmyndighetens/det planfaglige firmaets nettsider.
- Utlegging av rapporter og viktige brev på konsulentens nettsider.
- bruk av sosiale medier (se punkt 1.4.5.).
- egne møter med velforeninger, interesseorganisasjoner.

Alle disse formene gir berørte en mulighet for å få nødvendig informasjon og gjennom tilbakemelding søke å påvirke planprosessen. Så er det opp til forslagsstiller, planmyndighet og i siste instans til de politiske organer å avgjøre om man skal ta hensyn til innspillene eller ikke.

### 1.4.5 Informasjon og medvirkning på Internett *Digital plandialog*

Flere kommuner tilbyr nå informasjon om reguleringsplanarbeid og muligheter til medvirkning via Internett og digital plandialog er i ferd med å bli et begrep.

Digital plandialog er en selvbetjeningsløsning på Internett, som samler beslutningsgrunnlaget på et sted og gir kommunene mulighet til å tilby økt service på en effektiv måte.



Et eksempel er prosjektet digital plandialog i Vestfold, hvor målet er å gi publikum, næringsliv og regionale myndigheter bedre muligheter for medvirkning i planprosessen. Her kan alle gå inn og følge med på hva som skjer i reguleringsplanprosessen i sitt nærområde 24 timer i døgnet. Berørte parter kommuniserer med kommunen basert på elektroniske dokumenter og e-post, og via [kartportal](#) på kommunens nettsted er alle reguleringsplaner tilgjengelige allerede i varslingsfasen. Løsningen gir innsyn i detaljerte saksdokumenter, oversikt over planens status i saksbehandlingen, temakart, flyfoto og 3D visninger. Dersom planprosessen er inne i en høringsfase kan du enkelt sende en uttalelse direkte fra siden.

Informasjon og medvirkning via ulike løsninger på Internett vil ha stor betydning i reguleringsplanprosesser framover.

#### *Sosiale medier*

Over halvparten av Norges voksne befolkning har sin egen facebookside, og mange bruker sosiale medier svært aktivt. Verken Facebook eller andre sosial medier kan erstatte de mer normale informasjonskanalene, men særlig Facebook gir mulighet for å samle interesserte i et forum der informasjon, synspunkter og innspill kan flyte fritt mellom deltakerne. For store planer med omfattende konsekvenser for omgivelser og samfunn, er det blitt mer og mer vanlig at de

planskeptiske/kritiske oppretter facebooksider der de presenterer sine innspill. Forslagsstiller eller plankonsulent bør kunne delta i slike fora og ev. opprette egen facebookside for enkelte planer, både for å kunne gi egen informasjon, men også for å kunne gi reaksjoner og ev. korrigerende innspill, forslag, og faktapresentasjon.

Både i forhold til egne og andres facebooksider er det viktig å understreke betydningen av at all skriftlig informasjon er presis, korrekt, forståelig og objektiv. Unngå polemikk.

Eksempel på facebookside:

[Bevar Middelskolen](#) (Facebook)



Figur 1.10 Eksempel på facebooksider.

### 1.4.6 Utvidet medvirkning

Det er også mulig å gå et skritt lengre og etablere samarbeidsformer som gjør de berørte partene mer direkte involvert i planutformingen.

Det kan avholdes planverksteder der alle som er berørt kan være med og komme med innspill og bli involvert i planutformingen. Eksempler på slike planverksteder er mange.

[Goruddalen](#) (pdf)

[Hamningberg](#) (pdf)

Felles for denne typen planprosesser er at de forplikter forslagsstiller og planfaglig konsulent i forhold til de som medvirker. Noe annet vil bli oppfattet som provoserende. En invitasjon til aktiv medvirkning betyr å gi innflytelse til de som blir med. Den gir samtidig muligheter for planinnspill og ideer som kan gjøre reguleringsplanen bedre.

Noen råd før planlegging av aktiv medvirkning:

1. Bruk oppstartsmøte til å planlegge medvirkning og redegjør for medvirkningen i varselbrevet. Der det skal være planprogram, planlegges medvirkningen i dette.
2. Tilpass medvirkningen til planens omfang.
3. Pass på at medvirkningen er tilpasset planprosessen slik at påvirkningsmulighetene blir reelle.
4. Sørg for en planprosess som er åpen og der alle deltakere har mulighet til å gjøre seg kjent med alt vesentlig planmaterieell.
5. Sørg for at planmyndigheten er innstilt på å følge opp resultatene av medvirkningen.
6. Husk på at medvirkning både koster og forplikter.

### Spesiell tilrettelegging for medvirkning

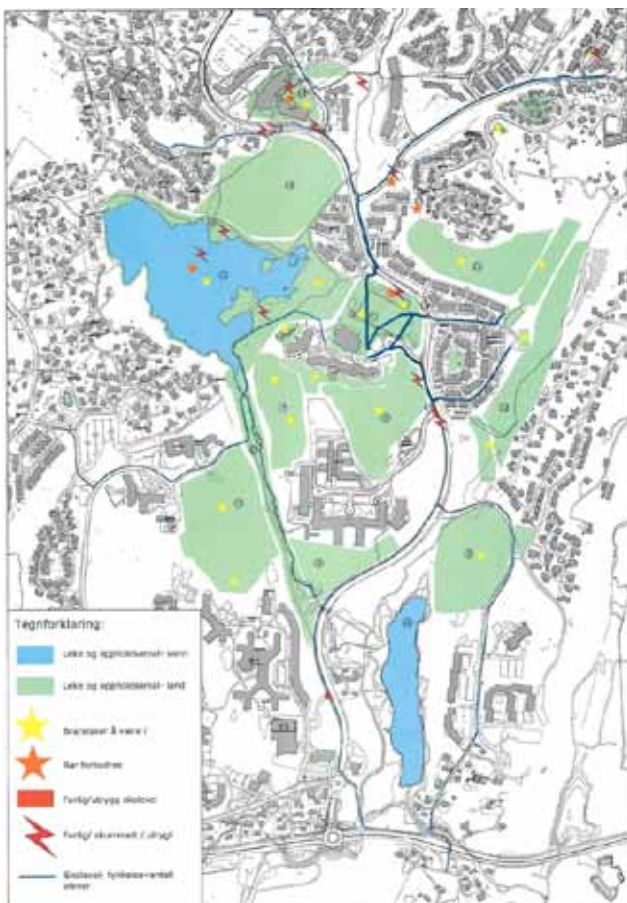
I pbl § 5-1 heter det at *Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge*. I pbl.85 var barn og unges interesser sikret ved at en tjenestemann i administrasjonen ivaretok den funksjonen. Nå heter det i pbl § 3-3 at *Kommunestyret skal sørge for å etablere en særskilt ordning for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen*. (lenke til lovkommentaren) Retten til aktiv medvirkning kommer i tillegg den ordningen kommunen skal etablere.

Utgangspunktet er de [Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#).

Før det tas stilling til hvordan slik aktiv medvirkning skal gjennomføres, må det først avklares i hvilken grad barn og unges interesser påvirkes av det planlagte tiltaket. Deretter må de barn og unge som påvirkes identifiseres. For mange planer er barn og unges interesser av betydelig art, for andre planer er de mindre viktige. Grad av medvirkning må ta hensyn til dette. Noen ganger er det ikke nødvendig med medvirkning. Andre ganger kan en skoleklasse på nærmeste skole være aktuelle. Kontakt med den lokale barnehagen kan gi verdifulle innspill til planarbeidet. Mange kommuner har etablert ungdomsråd som kan tas med i planprosess, i andre kommuner kan denne medvirkningen skje via en lokal ungdomsklubb, det lokale idrettslaget eller andre frivillige organisasjoner. I litt større planer er det også mulig å arrangere fremtidsverksteder der barn og unge får jobbe med tanker om hvordan deres nærmiljø kan bli.

Et eksempel på en mer krevende og omfattende aktiv medvirkning er kartlegging av barnetråkk. Dette er en metode for å hente inn opplysninger om hvordan barn bruker et bestemt område. Metoden involverer barna ved at de selv skal angi hvilke deler av et område de bruker og hvordan det brukes. Disse områdene registreres i kart og planen kan utformes slik at den tar hensyn til barnas behov for gode lekeområder. For å få full virkning av en slik prosess, må arbeidet skje i samarbeid med skolen. Det er utarbeidet en egen veileder for barnetråkk. Utforming av barnetråkk er en krevende arbeidsform som forutsetter tett samarbeid med skolen. Den egner seg først og fremst for store planområder. Det er laget en egen [veileder for utarbeidelse av barnetråkk](#) (pdf).

Illustrasjonen under viser hvordan et barnetråkkart kan utformes.



Figur 1.11. Barnetråkkart

Andre eksempler på medvirkning fra barn og unge finner du blant annet i Miljøverndepartementets tema-veileder: [Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven](#)

BLD har og utarbeidet en egen [brosjyre om temaet](#) (pdf).

#### 1.4.7 Tilgjengelighet

Personer med ulike typer funksjonshemming kan ha spesielle behov som må ivaretas for å sikre en reell medvirkning. Det samme gjelder for språklige minoriteter og fremmedspråklige.

Eksempler:

- Møtelokalene må være universelt tilgjengelige.
- Alt informasjonsmaterieell bør så langt det er mulig være tilgjengelig digitalt slik at også blinde og svaksynte kan lese materialet med egne leseprogrammer.
- Vurdere om deler av planmaterialet, eller sammen- drag av dette skal oversettes til andre språk.

Enkelte grupper som reindriftssamer, fiskere og sjømenn kan i perioder ikke ha tilgang til avis og nett. Disse kan det være aktuelt å informere på andre måter.

#### 1.4.8 Medieinteresse

For enkelte planer er det naturlig med stor offentlig interesse. Den kan ha sammenheng med planens omfang, den samfunnsmessige betydningen, eventuelle konflikter knyttet til planen eller andre forhold som gjør at publikum/offentligheten interesser seg for planen.

Det er ikke alltid gitt å vite på forhånd om det vil være offentlig interesse for en plan, og det er på ingen måte gitt at forslagsstiller eller plankonsulent har styring med denne interessen. En god regel for alle større planer eller kontroversielle planer er at forslagsstiller (privat eller offentlig) selv tar kontakt med aktuelle medier med informasjon om planen. Pass på at dette ikke skjer før berørte naboer er informert.

Hva bør man informere om?

- Planformål
- Utnyttelse og byggehøyder
- Viktige infrastrukturendringer

- Hvordan det legges opp til medvirkning
- Kontroversielle og konfliktfylte forhold.

Skaff til veie gode illustrasjoner i relevant format (pdf/jpg). Illustrasjoner er ofte bare volumstudier på dette stadiet i planprosessen. Bruker man illustrasjoner, bør disse forbeholdene signaliseres tydelig.

Velger man å informere i forbindelse med at planen leveres inn til 1. gangs behandling, kan man bruke illustrasjonsmateriale fra planen.

#### 1.4.9 Informasjonsplattform

En viktig forutsetning for aktiv medvirkning er at det foreligger informasjon og kunnskap som sikrer at berørte parter har det kunnskapsmessige grunnlaget for å påvirke. Planmaterialet må være objektivt, korrekt og gis en form som er forståelig også for lekfolk. Det kan lages egne presentasjoner som gir gode sammendrag av materialet. En power-point presentasjon fra et folkemøte, kan være en måte å gjøre det på.

Illustrasjonene må være forståelige, og aller helst i 3D-format.

Det bør gis en gjennomgang av planprosessen med milepæler og de formelle påvirkningsmulighetene ved oppstart og 1. gangs behandling.

Planmaterialet må være tilgjengelig i digital form på forslagsstillers/plankonsulents nettsider og på kommunens nettsider der kommunen er forslagsstiller jf. pbl § 2-2 om planregister og pbl § 5-2 siste ledd.

Til  
Dagavisen  
Morgenavisen

Invitasjon til pressebriefing.

Reguleringsplan for Storby senterområde S-5 skal leveres inn til 1. gangs behandling i Storby kommune. Planområdet ligger mellom Dalevegen, Storhallen og Storby kjøpesenter. Det reguleres til sentrumsformål og bolig. Ca 40.000m2 handelsareal, ca 8000m2 kontorareal og ca 660 boliger.

Det inviteres til pressebriefing torsdag 11.02.2010 klokken 10.00 i Plan Storby AS sine lokaler i Strandgaten 1, 2. etasje. Orienteringen forventes å vare i 1-1,5 timer.

Det vil bli utlevert informasjonsmaterieell med nøkkeltall og illustrasjoner, disse kan også fås digitalt.

Vennligst meld tilbake dersom dere vil være med på briefing.

Kontaktpersoner:  
Kari Hansen, Storby Senter telefon 98 98 98 98  
Ole Olsen, Storby Plan AS telefon 99 99 99 99

Figur 1.12. Invitasjon til pressebriefing.



## 2 Plantypene

### 2.1 Sammenhengen mellom plannivåene

Loven definerer et klart hierarki av beslutningsnivåer, samtidig som den inviterer til samspill og parallellitet mellom nivåene.

I denne veilederen omtales reguleringsplanen – [kapitel 12](#), §§ 12-1 til 12-15, men sammenhengene opp og ned i pyramiden illustreres.

Den korte versjonen er at:

- [Kap.6 om statlige planretningslinjer og planbestemmelser](#)
- [Kap. 7 om regional planstrategi og](#)
- [Kap. 8 om regional plan og planbestemmelser](#)
- [Kap. 9 om interkommunalt plansamarbeid](#)
- [Kap.10 om kommunal planstrategi](#)
- [Kap.11 om kommuneplan](#)

stiller krav, gir rammer og setter opp forventninger til det planarbeid som skal gjøres etter kap.12 om reguleringsplaner.

Planer etter kap.12 stiller på sin side krav, gir rammer og setter opp forventninger til en del av de etterfølgende prosesser,

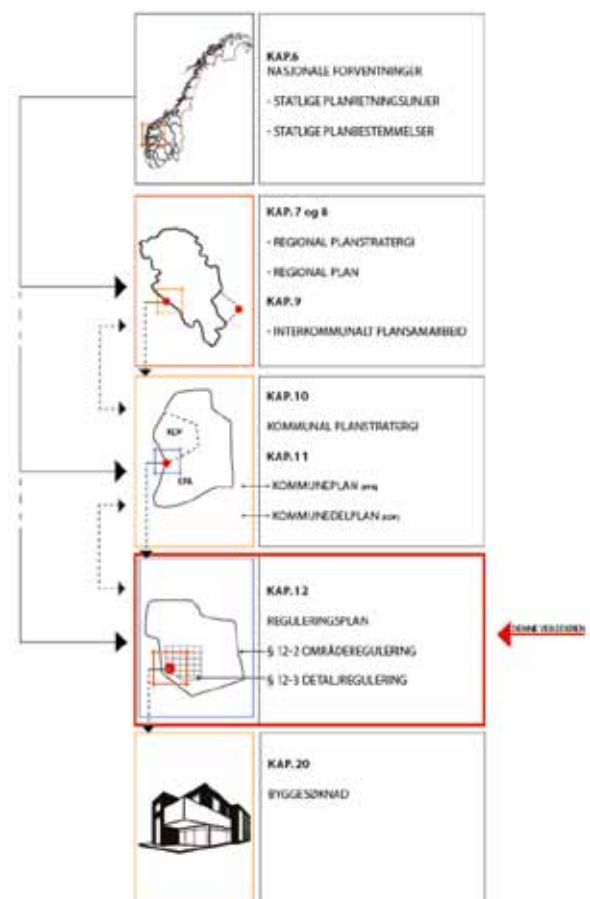
- [Kap.13 som gir hjemmel til midlertidig forbud mot tiltak](#) i påvente av plan etter [kap. 12](#)
- [Kap. 15. om innløsning og erstatning.](#),

samt følgende hovedkapitler i bygningsdelen av loven:

- Kap. 16 om ekspropriasjon
- Kap. 17 om utbyggingsavtaler
- Kap. 18 om refusjon
- Kap. 20 om byggesøknaden.

I tillegg kommer den vesentlige sammenheng til [kap.4 om generelle utredningskrav](#), som særlig gjelder konsekvensutredninger og ROS-analyser.

Mange av de nevnte sammenhengene har stor betydning for både innhold og prosess i reguleringsplanarbeidet og er utdypet her.



Figur 2.1 De tette sammenhengene mellom kommuneplanens arealdel- reguleringsplan- byggesøknad.

## 2.2 De tette sammenhengene

### § 12-1 Reguleringsplan

§ 12-1, 5. ledd: Reguleringsplan kan utarbeides i sammenheng med kommuneplanens arealdel eller som egen planprosess.

### 12-15 Felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad

§ 12-15. Felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad. Dersom kommunen og den private part finner det hensiktsmessig kan søknad om byggetillatelse behandles felles med privat forslag om reguleringsplan. I slike tilfeller gjelder reglene for reguleringsplaner om varslings, uttalelsesfrist, adressat for uttalelsene og saksbehandlingsfrister for begge vedtakene. Avgjørelsen av plansaken og byggesaken fattes i egne vedtak.

De tette sammenhengene, formelt og i praksis, er mellom kommuneplanens arealdel – reguleringsplan – byggesøknad.

I loven er sammenhengene forsterket, ved at det er åpnet for parallellitet både for utarbeiding og behandling av planer og prosjekter på disse nivåene.:

§ 12-1, 5. ledd: «Reguleringsplan kan utarbeides i sammenheng med kommuneplanens arealdel eller som egen prosess.»

§ 12-15 Felles behandling av reguleringsplan og byggesøknad, der det heter:

«Dersom kommunen og den private part finner det hensiktsmessig kan søknad om byggetillatelse behandles felles med privat forslag om reguleringsplan.»

I praksis vil de fleste reguleringsplaner neppe kunne organiseres slik at hele denne sammenhengen kan utnyttes, men det vil være mange situasjoner der utarbeiding av reguleringsplan parallelt med kommunedelplan vil være hensiktsmessig. Tilsvarende vil det også være mange situasjoner der søknad om tillatelse (jf. § 21-2) og detaljregulering utformes og behandles samtidig.

Den praktiske og formelle organisering av reguleringsplanarbeid i forhold til nivået over og under, utdypes nærmere i det etterfølgende.

## 2.3 Alle de andre sammenhengene

### 2.3.1 Statlig nivå.

[Kap. 6, § 6-1](#). Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, [§ 6-2](#). Statlige planretningslinjer og [§ 6-3](#). Statlige planbestemmelser.

Regjeringen skal minst hvert 4. år utforme et dokument med nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.

Etter [§ 6-2](#), kan de nasjonale forventningene konkretiseres til statlige planretningslinjer (som stort sett tilsvarende tidligere Rikspolitiske Retningslinjer).

Planretningslinjene skal legges til grunn for kommunens planlegging – kommunene må følge instruksene som planretningslinjene inneholder. Planretningslinjene gir rammer og premisser for reguleringsplaner.

[§ 6-3](#) om statlige planbestemmelser vil ha direkte innvirkning på offentlig og privat reguleringsplanlegging. Bestemmelsene nyttes når det er nødvendig for å ivareta statlige eller regionale interesser. De er tidsavgrensede forbudsbestemmelser for bestemte tema eller områder. De kan gjelde hele landet eller geografiske deler.

Reguleringsplaner må forholde seg til bestemmelsene og det er grunnlag for innsigelse mot reguleringsplaner som er i konflikt med forbudsbestemmelsene.

For reguleringsplaner innebærer dette at planens innhold og utforming må kontrolleres mot de til enhver tid gjeldende statlige planbestemmelsene, samt at kommunen må sikre at instruksene som ligger i statlige planretningslinjer følges opp.

Gjeldende rikspolitiske retningslinjer etter § 17-1 i pbl 1985 gjelder inntil de blir erstattet av nye planretningslinjer etter [§ 6-2](#).

### 2.3.2 Regionalt nivå

[Kap. 7](#), Regional planstrategi og [kap. 8](#), regional planlegging.

### § 8-1. Regional plan

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

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

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

Handlingsprogrammet skal vedtas av regional planmyndighet og rulleres årlig.

Regional planmyndighet – fylkestinget – skal senest ett år etter konstituering (etter valg) ha utarbeidet og behandlet en planstrategi, som skal være et grunnlag for prioritering av oppgaver det skal arbeides med på regionalt og kommunalt nivå i regionen (fylket).

Planstrategien skal inneholde en oversikt over prioriterte planoppgaver og hvordan disse skal følges opp, og vil derved kunne ha direkte innvirkning på reguleringsarbeidet.

Etter § 8-1, skal regionale planmyndigheter utarbeide regionale planer i samsvar med oppgaveprioriteringen i regional planstrategi.

Loven bestemmer at kommunene skal legge den regionale planstrategien og regional plan til grunn i sitt planarbeid.

Arealbruken fastlegges på kommunenivå og det er kommunene som gjennom sin kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging legger grunnlaget for at regionale planer kan realiseres.

#### 2.3.3 Kap. 9, Interkommunalt plansamarbeid

I tillegg til det regionale planarbeidet, kan kommunene etter loven gjennomføre formelt plansamarbeid mellom to eller flere kommuner.

Dette kan gjøres for alle plantyper – kommuneplanens arealdel/kommunedelplan, områderegulering og

detaljregulering kan gjøres for arealer som krysser kommunegrensene.

Regional planmyndighet kan også anmode kommunene om å innlede plansamarbeid for å løse oppgaver på tvers av kommunegrensene.

Plansamarbeid etter kap.9 må organiseres særskilt og avtales mellom de medvirkende kommuner, men reglene for planprosess og innhold er de samme som gjelder for hver plantype. Endelig planvedtak må fattes i den enkelte kommune.

Kap.9 om interkommunalt plansamarbeid gir først og fremst et sett med «normalregler» for organisering av slikt plansamarbeid der kommunene selv finner at dette er hensiktsmessig.

Behandling av slike planer må gjøres etter reglene som gjelder for den aktuelle plantypen, innen den enkelte samarbeidende kommune, eventuelt overføres til regionalt nivå.

#### 2.3.4 Kommunalt overordnet nivå

[Kap.10](#), kommunal planstrategi og [kap.11](#), kommuneplan.

Etter omtrent samme oppskrift som i [kap.7](#) om regional planstrategi, skal kommunene senest ett år etter konstituering (etter kommunevalg) utarbeide og vedta en planstrategi. I planstrategien defineres de planoppgaver kommunen må prioritere for å tilrettelegge for den samfunnsutvikling planstrategien forutsetter.

I dette arbeidet forutsettes et samspill med regionale myndigheter som samtidig utformer den regionale planstrategien. Planstrategien skal også være grunnlaget for beslutning om det skal utarbeides ny/gjennomføres rullering av kommuneplan.

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

Koblingen til reguleringsplaner er her direkte.

Ønsket samfunnsutvikling i samsvar med planstrategien og kommuneplanen, kan for utbygging først realiseres gjennom det formelle grunnlaget som legges i en reguleringsprosess.



### 2.3.5 Kap. 12, reguleringsplan

Reguleringsplanen er det formelle grunnlaget for å få tillatelse til å bygge. Loven fastlegger at det skal ligge godkjent reguleringsplan til grunn for alle «større» bygge- og anleggstiltak. Dessuten har de fleste kommuner i sine kommuneplaner bestemmelser som fastlegger at før behandling av byggesøknad skal det foreligge godkjent reguleringsplan.

Reguleringsplan er også kommunens redskap for å avklare arealbruken og sammenhenger i arealbruksendringer i større områder, i større detalj enn det som ligger i kommuneplanen.

Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplan er nærmere utdypet i [punkt 2.4](#) «Fra kommuneplan til reguleringsplan».

### 2.3.6 Byggesaksdelen

Reguleringsplaner har vanligvis som ett (av flere) hovedformål å legge til rette for at bygging skal kunne realiseres. Derfor er den mest direkte linken mellom plandelen av loven og byggesaksdelen, fra reguleringsplan i [kap.12](#) til byggesak i kap.20.

Det er også en viktig sammenheng til kap.16 om ekspropriasjon, kap.17 om utbyggingsavtaler og kap.18 om opparbeidelsesplikt og refusjon.

Reguleringsplan er hovedgrunnlaget for ekspropriasjon, der dette er nødvendig for å realisere ønsket utvikling. § 16-2 gjelder ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan.

### § 16-2. Ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan

Kommunestyret kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan. Kommunestyrets adgang til å foreta ekspropriasjon i medhold av reguleringsplan bortfaller dersom ikke kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort etter [§ 12-12](#) fjerde og femte ledd.

Staten kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan. Reglene i tredje til sjette ledd gjelder tilsvarende.

Så langt det er nødvendig for å gjennomføre reguleringsplan, kan kommunestyret selv med samtykke av departementet utvide ekspropriasjonen etter første ledd til å gjelde midlertidige eller permanente inngrep i grunn og rettigheter utenfor reguleringsområdet. Samtykke er likevel ikke nødvendig ved ekspropriasjon av grunn til vegskjæringer og fyllinger utenfor reguleringsområdet.

Før kommunestyret gjør vedtak om ekspropriasjon etter første ledd og om å søke samtykke til ekspropriasjon etter tredje ledd, skal saken være best mulig klarlagt, og de som inngrepet er rettet mot, skal ha hatt mulighet til å uttale seg. Oveigningslova §§ 12 og 28 gjelder tilsvarende. § 12 første ledd andre punktum gjelder ikke.

Ekspropriasjon av enkelte tomter (bebygde eller ubebygde) bør i alminnelighet ikke foretas med mindre kommunen først har gitt eier eller fester en rimelig frist til å bygge i samsvar med planen, og fristen er oversatt.

Ekspropriasjon i medhold av denne paragrafen kan ikke foretas når det gjelder grunn som i planen er satt av til landbruk etter [§ 12-5](#) nr. 5.

Reguleringsplan og kommuneplanens arealdel/kommunedelplan er grunnlag for inngåelse av utbyggingsavtaler (kap.17). Slik avtale kan ikke inngås med bindende virkning før reguleringsplan for det området den skal gjelde er vedtatt.

## 2.4 Fra kommuneplan til reguleringsplan - Nærmere om forholdet mellom kommuneplan og reguleringsplan.

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

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

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

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

Alle kommuner skal ha en kommuneplan, der arealdelen er et kommunedekkende kart med tilhørende bestemmelser og en planbeskrivelse med konsekvensutredning. Plankartet skal vise hovedtrekk i arealdisponeringen og gi rammer for nye tiltak, samt hvilke hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene.

Hovedtrekkene i den langsiktige arealbruken skal altså fremgå av kommuneplanens arealdel – som også i bestemmelsene kan fastlegge hvilke områder som skal reguleres gjennom reguleringsplan, eller der overordnede forhold er tilstrekkelig ivarettatt i kommuneplanen (eller kommunedelplanen) slik at en kan gå direkte til detaljregulering.

I § 11-6 omhandles rettsvirkninger av kommuneplanen. Den direkte rettsvirkningen er i form av restriksjoner mot tiltak og arealbruk som strider mot planen. Som hovedregel vil ikke kommuneplanens arealdel gi hjemmel

til å realisere tiltak før avklaring i vedtatt reguleringsplan. For arbeidet med områderegulering og detaljregulering er forutsetningen at kommuneplanen skal legges til grunn for kommunens, men også statens, og fylkeskommunens planlegging og utbygging i kommunen. Den legger videre rammen for privat planlegging og utbygging.

Gjennom bestemmelser til kommuneplanen (§ 11-9) kan det stilles en rekke krav som har direkte betydning for arbeidet med reguleringsplaner. Dette gjelder krav om at vedtatt reguleringsplan skal foreligge for alle eller bestemte deler av de avsatte byggeområder før sluttbehandling av byggesøknader, rekkefølgekrav, byggegrenser, utbyggingsvolum, osv. Kommuneplanbestemmelsenes hjemmel til å stille krav om reguleringsplan, kan også nyanseres slik at det kan kreves områderegulering som grunnlag for detaljregulering for bestemte områder. (Dette er likevel ikke til hinder for at områderegulering og detaljregulering innen områdereguleringen kan parallellkjøres).

For arbeidet med reguleringsplanen er det viktig at alle myndigheter – på statlig, regionalt og kommunalt nivå, har plikt og rett til å medvirke i kommuneplanprosessen – med eksempelvis mulighet til å fremme innsigelse. Dette skal innebære at de samme myndighetene som hovedregel ikke kan fremme innsigelse til reguleringsforslag som er i samsvar med gyldige kommuneplaner /kommunedelplaner for forhold som er avklart på kommuneplannivået.

Reguleringsplan har etter loven følgende hovedformål: Detaljering av overordnede planer – først og fremst kommuneplan/kommunedelplan – for å avklare hvilke bygge- og anleggstiltak som kan gjennomføres i planområdet, samt gi juridisk bindende hjemmel til den forutsatte arealbruk.

Det er først og fremst kommuneplanen som skal fastlegge hvilke områder som skal reguleres.

Kommunene har likevel mulighet for senere å bestemme at også andre områder enn de som er fastlagt i kommuneplan, skal reguleres.

Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplan er derfor:

- Kommuneplanens arealdel utarbeides/rulleres så

ofte kommunestyret finner behov for det og skal ta utgangspunkt i den kommunale planstrategien som skal utarbeides og vedtas minst en gang hver valgperiode.

- Kommuneplanens arealdel fastlegger arealbruken/strukturen på kommunens bosetting, virksomhetslokalisering, overordnet infrastruktur og alle overordnede sammenhenger – samt hvordan kommunen skal utvikles videre når det gjelder arealbruken. Dette skal uttrykkes i et plankart (med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse) som skal fastlegge hovedtrekk i vekst og utvikling, samt vern, de kommende årene.
- Det er primært de områdene som kommuneplanens arealdel angir som utviklingsområder, det skal utarbeides reguleringsplaner for.
- Det vil likevel forekomme at forhold endrer seg på en måte som medfører at det vil være hensiktsmessig å ta i bruk andre arealer til visse typer utvikling, enn de som er avsatt til utvikling i kommuneplanens arealdel.

Loven legger opp til en viss fleksibilitet når det gjelder bruk av planredskapene.

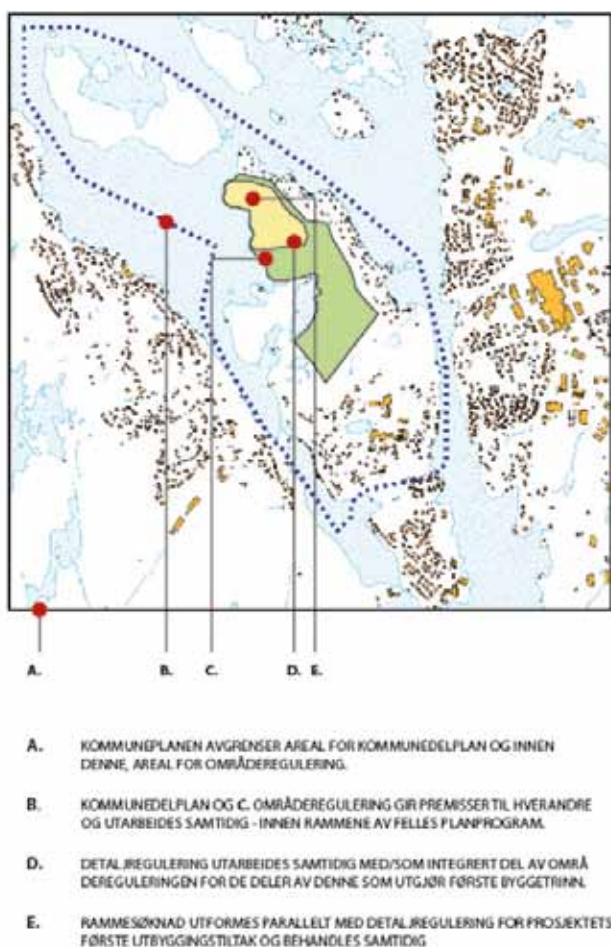
Kommuneplanens arealdel/kommunedelplan kan i noen sammenhenger gi tilfredsstillende plangrunnlag til at man derfra kan gå direkte til detaljregulering.

Områderegulering kan på sin side være mer egnet til den type arealavklaringer som det har vært vanlig bruke kommunedelplaner til, slik at en med omtrent samme detaljeringsnivå, men med en annen formell prosess, får sterkere rettslig bindende plan i form av områderegulering og derved kan gjennomføre ekspropriasjon, eksempelvis til overordnet infrastruktur, som et tryggere grunnlag for den prosjektforberedende detaljreguleringen.

Det vil likevel være flere situasjoner der samspillet mellom alle de kommunale plannivåene er det mest egnete.

Følgende teoretiske eksempel illustrerer dette:

- I kommunens planstrategi – med parallell avklaring i regional planstrategi – inngår utvikling av et nytt, større utviklingsområde for tettstedsfunksjoner, deriblant boliger, forskjellige næringsformål, kulturanlegg og friluftsmål. En slik strategi kan eksempelvis være «forårsaket» av en vesentlig endret samferdselsituasjon og bidrar til at videre vekst og utvikling i region og kommune kan kanaliseres i mer bærekraftig retning.
- Kommunen innpasser området i kommuneplanen, grovt avgrenset og med arealbruk «område for bebyggelse og anlegg» – med tilhørende bestemmelser for styring av det videre planarbeidet.
- Det må utarbeides en områderegulering for selve utviklingsområdet, men områdets størrelse og betydning for nærområdet, samt nødvendigheten av å avsette grønnstrukturer, sikre tilliggende landbruksarealer, tilknytning til ekstern infrastruktur, tilsier at det er behov for en mer detaljert (enn i kommuneplanen) arealbruksavklaring for et betydelig større område enn det som skal planlegges i en områderegulering.
- Det blir da utarbeidet kommunedelplan for et større område, mens det parallelt utarbeides utformes områderegulering for utviklingsområdet. Planprogram, hørings- og informasjonsprosesser og nødvendige utredninger kan da samordnes, så lenge en ivaretar varslingsprosedyrene med klageadgang for den delen av området der det utarbeides reguleringsplan.
- Det vil trolig være tidspress for å igangsette konkrete tiltak innen utviklingsområdet. Da kan det parallelt med områdereguleringen – som går parallelt med kommunedelplanen – utarbeides detaljregulering for det første utbyggingsområdet.
- Parallelliteten kan føres enda et stykke videre, ved at § 12-15 åpner for felles behandling av reguleringsplanfor-slag og byggesøknad.



Figur 2.2 Forholdet mellom kommuneplanen, områderegulering, detaljregulering og rammesøknad.

## 2.5 Reguleringsplan

### 2.5.1 Hva er en reguleringsplan

En reguleringsplan er et detaljert plankart med planbestemmelser og planbeskrivelse. Hvor detaljert kan være forskjellig, avhengig av formålet med planen og om det skal legges opp til videre detaljering for deler av planen når utbyggingstidspunkt nærmer seg.

#### 2.3.2 Når skal det utarbeides reguleringsplan

1. Det skal alltid foreligge reguleringsplan før det gis tillatelse til større bygge- og anleggsarbeider.
2. Når kommunen i arealdel til kommuneplan (og kommunedelplan) har fastlagt at det skal lages reguleringsplan før byggetiltak.
3. Der kommunen i planstrategien og/eller arealdelen har fastlagt at det skal lages reguleringsplan.
4. Når kommunen ellers finner behov for det

Loven deler reguleringsplan i to kategorier – områderegulering detaljregulering.

Utdyping av bruken av disse plantypene følger i de neste to kapitlene.

## 2.6 Områderegulering

### § 12-2. Områderegulering

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

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

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

Områderegulering er ment å være kommunenes planredskap for mer detaljerte, (enn i kommuneplanen) områdevisse avklaringer av arealbruken. Slike planer skal lages av kommunen der overordnet plan – kommuneplanens arealdel/kommunedelplan - fastlegger at dette skal gjøres, eller der kommunen ut fra situasjonen ser behov for det. Det kan eksempelvis gjelde som ledd i en overordnet kommunal strategi for tilrettelegging for boligbygging og næringsutvikling i bestemte områder.

Områderegulering er en kommunal oppgave hvor kommunen selv i utgangspunktet forestår alle deler av planprosessen.

Kommunen foretar varsling og utarbeider og behandler selve planforslaget.

Slik områderegulering, som bl.a. vil være en oppfølging av kommuneplanens prioritering av områder som skal planlegges, vil fastlegge avgrensning av arealer for utbygging til forskjellige formål. På dette grunnlag vil private og/eller kommunale aktører gjennom detaljregulering av det enkelte området, legge grunnlaget for utbygging.

I mange tilfeller der områdereguleringen er et ledd i klargjøring av områder for utbygging, vil større private aktører være aktive pådrivere for å få utarbeidet områderegulering.

Det er derfor anledning til å overlate – helt eller delvis – til de private å stå for det planfaglige arbeidet. Kommunen bestemmer rammene for arbeidet, men det kan legges opp til et samarbeid om utforming av rammene, der kommunen ser seg tjent med innspill fra de private.

Situasjonene der privat utarbeiding av områderegulering kan være aktuelt, er bl.a. følgende:

- Private aktører finner det hensiktsmessig å inngå et samarbeid med kommunen for å gå avklart plansituasjonen for et større område, som grunnlag for å få fremmet konkrete prosjekter gjennom detaljregulering. Det er kommunen som bestemmer om det er aktuelt med slikt samarbeid og vilkårene for det.
- Større utbyggere ønsker å utarbeide en områderegulering for å avklare hovedstrukturen i et område, før det utarbeides detaljregulering for delområder.
- Der manglende kommunal plankapasitet eller prioritering fører til at viktige samfunns- eller utbyggingsoppgaver stopper opp.
- Tilsvarende der manglende kommunal kapasitet eller prioritering fører til at utbyggingsinteresser ikke får avklart sine prosjekter fordi områderegulering mangler.

Spørsmål om igangsetting av områderegulering må tas opp fra de private overfor kommunale myndigheter og det bør foreligge en formell og dokumenterbar beslutning fra kommunens side. Det vil i de fleste tilfeller bety en politisk beslutning.

Arbeidet kan i den forbindelse organiseres på forskjellige måter, eksempelvis:

- Kommunen fastlegger rammer og betingelser, gjerne i samråd med den/de private, og overlater deretter hele arbeidet frem til et ferdig utformet planforslag med bestemmelse og nødvendige utredninger til den/de private.
- Kommunen deltar gjennom hele planprosessen med aktiv styring for løpende ivaretagelse av overordnede kommunale forutsetninger, slik at det planforslag som fremmes vil være i samsvar med disse.

Det er anledning for kommunen å legge til grunn at kostnader ved privat utarbeiding av områderegulering, dekkes av de private interessentene.

Det er imidlertid ikke anledning for kommunene å ta saksbehandlingsgebyr for privat utarbeidet områderegulering – områdereguleringen er en offentlig plan når den fremmes for behandling.

Dette betyr også at den områderegulering som fremmes til behandling må være nøye avstemt med kommunale planmyndigheter før den tas til behandling. I motsetning til privat detaljregulering, har de private partene i områdereguleringen ingen rett til å fremme et forslag som kommunen vil ha endret før det tas til behandling.

*Områderegulering som krever konsekvensutredning*  
Reguleringsplaner med vesentlige virkninger for miljø og samfunn omfattes av [forskriften om konsekvensutredninger](#) (se kap. 1)

Områdereguleringer som innebærer vesentlig endring av vedtatt kommuneplan omfattes av forskriften. Hva som er vesentlig endring er definert i KU-forskriften:

- Områdereguleringer som innebærer utlegging av nye områder til utbyggingsformål skal alltid behandles etter forskriften (§2 bokstav d)
- Områdereguleringer som innebærer andre vesentlige endringer av kommuneplan (§ 3 bokstav c) skal behandles etter KU-forskriften dersom planen faller inn under kriteriene i § 4 i forskriften.

## 2.7 Detaljregulering

### § 12-3. Detaljregulering

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

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

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

Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige.

Detaljregulering er, som navnet tilsier, en detaljert reguleringsplan som legger til rette for konkret gjennomføring av tiltak.

Kommuneplanen kan bestemme hvilke kategorier og størrelsen på tiltak som ikke kan godkjennes før de detaljerte rammene for dem er avklart gjennom en fullført reguleringsprosess (lenke til [§ 11-9](#) nr.1). Områderegulering kan også ha krav om detaljregulering.

Detaljregulering brukes også for å følge opp og konkretisere overordnet arealdisponering i kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller områderegulering.

Det er et krav at reguleringsplaner som utarbeides av private skal utarbeides av fagkyndige. Kommunen skal ellers selv ha tilgang på nødvendig fagkompetanse til å utarbeide reguleringsplaner i egen regi.

Når detaljregulering utarbeides av private – og for private formål – gjelder en fem-års grense for igangsetting av gjennomføring (i praksis til innsending av byggesøknad).

Dette vil ha betydning for omfanget av private detaljreguleringer. Fem-års fristen gjelder hele tiltaket/alle tiltak innen reguleringsområdet.

Er det eksempelvis detaljregulert et boligområde med 100 boliger, må byggesøknad for samtlige 100 være til behandling senest før fem-års fristen går ut og bygging igangsatt, deretter senest etter at tre-års fristen etter § 21-9 går ut.

Begrunnet søknad om utsettelse av fem-års fristen kan godkjennes for to år av gangen.

Hovedregelen er at alle har rett til å fremme forslag til detaljregulering, som ny plan eller som endring av eller tillegg til/detaljering av eksisterende plan. Det er opp til kommunen om den skal tas til behandling. I den forbindelse kan det være stilt en rekke krav:

- Forslaget skal innholdsmessig være i tråd med kommuneplan/kommunedelplan eller områderegulering. Dersom det ikke er det, kan kommunen la være å fremme forslaget (ikke behandle det).
- Kommunen kan kreve at det må gjennomføres områderegulering dersom det i kommuneplan er stilt krav om områderegulering for området der den ønskete detaljregulering inngår, men der slik områderegulering foreløpig ikke er utarbeidet. Det kan avtales at dette kan gjøres av private på nærmere vilkår.
- Det kan stilles krav om felles detaljregulering for flere, nærmere angitte eiendommer. Det fremgår bl.a. av [§ 11-8](#) om Hensynssoner, bokstav e) at det kan fastsettes soner med krav om felles planlegging for flere eiendommer

### *Konsekvensutredning av detaljregulering med vesentlig avvik fra overordnet plan*

Hva som menes med vesentlig avvik defineres i forskriften om konsekvensutredninger. Dette er detaljreguleringer som innebærer endringer av kommuneplan eller områderegulering og som faller inn under kriteriene i § 4 i forskriften. For slike planer er det krav til planprogram og konsekvensutredning.

## 2.8 Parallellitet

En detaljregulering kan inngå som en detaljert del av en områderegulering og behandles samtidig.

Dersom kommunen utfører områdereguleringen selv, eller ved innleide konsulenter, og den del av planen som skal detaljeres er privat forberedelse av konkrete byggeprosjekter, må det nødvendige samarbeidet som må til for å oppnå parallellitet, organiseres og nærmere

avtales med kommunen. (se kap.2.8.2 om samtidig områderegulering og detaljregulering i praksis).

For den private vil det da også foreligge en risiko for endringer i fremdrift, innhold, utnyttingsgrad, osv. som kan ha direkte konsekvenser for detaljreguleringen.

Den private vil da ha mulighet for påvirkning gjennom drøftinger, men må likevel påregne at den offentlige områdereguleringen kan konkludere annerledes enn ønsket.

I tillegg til parallell utarbeiding av områderegulering og detaljregulering, kan reguleringsplanforslag og byggesøknad utarbeides og behandles parallelt, jf. § 12-15.

Det må i tilfelle være enighet mellom kommune og forslagsstiller om dette.

Dersom det gjøres, må tidsfrister (høringsfrister, kommunale behandlingsfrister) som gjelder for reguleringsplanbehandlingen også følges for byggesaken.

### 2.8.1 Reguleringsplan samtidig med kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan

Det er i § 12-1. Reguleringsplan, i 5.ledd gitt mulighet for utarbeiding av reguleringsplan i samme prosess som kommuneplanens arealdel (som også gjelder arealdel for del av kommunen, kommunedelplan).

Det vil ikke være hovedregelen at det er behov for dette, men kommuneplanens arealdel – og kanskje i særlig grad når det gjelder de oftest mer detaljerte kommunedelplanene – kan på enkelt punkter anvise arealbruk som er generert av bestemte behov, der tidsaspektet for videre avklaring er av betydning. Ofte gjelder dette bestemte næringsformål, eller behov for rask tilførsel av nye arealer til boligbygging i bestemte deler av kommunen.

Bestemmelsen om samtidighet gjelder både områderegulering og detaljregulering.

Det samspill og samordning en legger opp til i slike tilfeller må ivareta forskjellene i prosess og rettsvirkning for kommuneplan i forhold til reguleringsplan.

Selv om planprogram, oppstartsvarsling, informasjon kan legges opp som felles prosesser, må varslingskravene etter § 12-8 følges når det gjelder reguleringsplan. For reguleringsplan er det ordinær klagerett for alle berørte og interesserte parter, hvilket det ikke er når det gjelder kommuneplanens arealdel.

Egnete måter å organisere arbeidet med samtidig kommuneplanens arealdel og regulering av ett eller flere områder som avsettes til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel, kan være en av følgende to.

#### 1. Full samordning.

Det er særlig aktuelt der ett eller flere større utbyggingsprosjekt hver for seg eller til sammen medfører behov for områderegulering og slik områderegulering dessuten påvirker omgivelser, slik at det er behov for avklaring av forhold utenfor selve reguleringsområdene, men der det ellers ikke er selvstendig behov for å utforme kommunedelplan. (se eks.fig.2.2). Det er da reguleringsbehovet som utløser nødvendigheten av en overordnet plan (kommunedelplan) og tett samordning fra første stund er særlig viktig.

Prosessene kan da organiseres slik:

- Det utformes et felles planprogram for kommuneplanen og reguleringsområdene.
- Det foretas felles varsling og høring. I den forbindelse informeres om forskjellene i rettsvirkning og publikums protestadgang.
- Områderegulering og kommunedelplan utformes i tett samspill – premisser går begge veier. Den arealbruk som planlegges i reguleringsområdet kan være bestemmende for lokalisering og utforming av arealbruk og infrastruktur i et større område, mens eksempelvis overordnede grøntstrukturer fastlegges på kommunedelplannivå og er bestemmende for deler av utformingen av reguleringsområdet.
- Begge planer kan tas opp til samtidig behandling. Selve behandlingen må imidlertid følge to forskjellige løp. Det er ikke samme behandlingsprosedyre for kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, og rettsvirkningen er noe forskjellig.

#### 2. Parallell planprosesser.

Det er særlig aktuelt der kommuneplanens arealdel skal utarbeides/rulleres samtidig som det eksempelvis er et særlig behov for rask klargjøring av ett eller flere utbyggingsområder. Slike utbyggingsområder kan da

innpasses i kommuneplanen parallelt med at de reguleres, med avgrensning og arealbruk som samsvarer mellom plannivåene.

Også i dette tilfellet kan utarbeiding av planprogram, varsling/høring, informasjon og planprosess samordnes, dersom dette er praktisk eller av andre grunner ønskelig.

Det viktigste er imidlertid at en velger den samordningsmodell som er best egnet i det enkelte tilfelle.

### 2.8.2 Samtidig områderegulering og detaljregulering i praksis

Det forekommer ofte at det er hensiktsmessig/ønskelig å utforme detaljregulering for deler av et større område som områdereguleres, parallelt eller i samme prosess.

Dette gjelder både der kommunen initierer og selv står for områdereguleringen, og når private etter avtale med kommunen står for utarbeiding av områdereguleringen.

Nødvendigheten av å ivareta og utvikle best mulige sammenhenger i forkant av stillingtagen til flere prosjekter innen et større område, kan være grunnlaget for kommunens forutsetning om områderegulering. Samtidig er prosjektene premissgivere til områdereguleringen. For alle parter vil det i et slikt tilfelle være hensiktsmessig å organisere arbeidet koordinert og slik at områdereguleringen og detaljreguleringen av de prosjektene som har utløst behovet for områderegulering, samordnes.

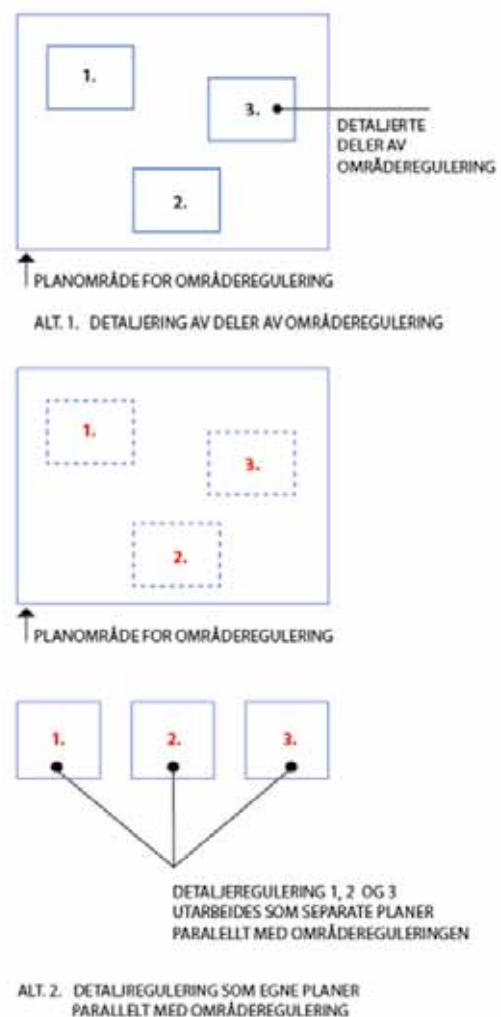
Dette arbeidet kan organiseres ved at områderegulering og detaljregulering av de aktuelle deler av områdeplanen går parallelt, men som to eller flere separate reguleringsprosesser, eller ved at prosjektforslaget utformes av den private parten som en detaljregulering og så inntas som en detaljert del av områdeplanen.

Det kan tenkes en rekke grunner til at planprosessen dras i gang. Kommunen kan ha behov for reorganisering, oppgradering og åpning for ny utvikling i et viktig område, eksempelvis kommunesenteret og starter selv prosessen, etter at behovet og prioriteringen er fastlagt i kommunal planstrategi, kommuneplan, kommunedelplan eller en kombinasjon av flere forutgående vurderinger.

Alternativt er situasjonen at det er et påtrykk fra flere private utviklingsprosjekter som utløser kommunens krav om områderegulering. I så fall kan det også tenkes at kommunen velger å kreve områderegulering, men gjør avtale med de private aktørene om at de forestår utarbeiding av plan i samråd med kommunen, fordi kommunen ikke selv har prioritert vesentlig ressursbruk til dette formålet.

I begge tilfeller bør arbeidet starte med at redegjøres nærmere for forutsetningen for parallellutforming av detaljregulering for delfelt, eller der den alternative forutsetningen, at de private aktørene kan utforme sine detaljreguleringer som input til områdereguleringen og tas inn i denne som detaljerte deler av den.

Prosessene og sammenhengene er illustrert i figur 2.3.



Figur 2.3 Samtidig områderegulering og detaljregulering



Et konkret eksempel fra en vekstkommune som re-planlegger, oppgraderer og utvider kommunesenteret og nærliggende områder, er vist i figur 2.4.

I planprogrammet for den offentlige områdereguleringen inviteres de private utbyggerinteressene til å samordne seg med kommunens arbeid og slik unngå en ekstra runde gjennom detaljregulering.

I planprogrammet er dette formulert slik:  
«For enkelte deler av planområdet kan områdereguleringen få et detaljeringsnivå som gjør at en kan gå rett på rammesøknad når områdereguleringen er godkjent. Det vil i så fall kreve at private planleggere arbeider parallelt med kommunen og at deres tiltak passer inn i den overordnede rammen som områdereguleringen skal gi».



Figur 2.4 Eksempel på samtidig områderegulering og detaljregulering.

## 2.9 Endring og oppheving av reguleringsplan

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

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

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

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

Hovedregelen er at endring og oppheving av reguleringsplan må gjennom nøyaktig de samme prosesser som utarbeiding av ny plan. Det betyr at oppstart, varsling, utarbeiding av reguleringsendring og behandling av endring eller oppheving av plan, på alle punkter er de samme som ved utarbeiding av reguleringsplan etter §§ 12-1, 12-2, 12-3.

Mindre endringer kan likevel behandles enklere. Endringer som kan defineres som mindre, kan delegeres. Ved bagatellmessige endringer kan slik delegasjon gå til administrasjonen.

Definisjonen av hva som er «mindre endring» er imidlertid stram. Innvendinger fra myndigheter eller berørte parter ekskluderer muligheten for mindre endring. Endring av arealformål er heller ikke forenlig med bruk av mindre endring – selv om justering av grensene mellom to formål kan være det.

Dette betyr i praksis at spørsmålet om en reguleringsendring kan gjennomføres som en mindre endring, for det første må avklares med planmyndighetene før oppstart og at det for det andre må tilrettelegges slik at den kan gjennomføres som en full reguleringsendring dersom berørte myndigheter eller enkeltpersoner har innvendinger mot endringen.

Ved igangsetting av arbeid med en mindre endring, bør en derfor av praktiske grunner varsle oppstart av reguleringsendring, eventuelt mindre reguleringsendring.

For å sikre at endringen er tilstrekkelig belyst slik at det tidligst mulig kan avklares om det kan komme innvendinger, er det viktig at varselbrev/annonse inneholder en grundig beskrivelse av hva endringen går ut på.

Blir endringen gjennomført som mindre endring, altså uten at det er kontroversielt, kan samtidig planbeskrivelsen begrenses til en nærmere beskrivelse av hva endringen går ut på, avviket fra den gjeldende planen og hvilke konsekvenser endringen vil få.

## 2.10 Detaljeringsgrad i reguleringsplan

Graden av detaljering er ikke fastlagt i loven. Det er således betydelig fleksibilitet i forhold til de mange forskjellige situasjoner som ligger til grunn for igangsetting av reguleringsarbeid, offentlig så vel som privat.

Detaljregulering betyr heller ikke at enhver detaljregulering er mer detaljert enn enhver områderegulering.

Forskjellen på de to reguleringskategoriene er først og fremst at områderegulering brukes av kommunen der mer detaljerte og mer bindende områdevisse avklaringer av arealbruken enn den som ligger i kommuneplanens arealdel er nødvendig, mens detaljregulering brukes av private og offentlige i større grad for å forberede prosjekter.

Detaljreguleringen er altså en konkretisering innen de overordnede rammer som ligger i områdereguleringen og/eller i kommuneplanens arealdel, for å tilrettelegge for byggesøknadene.

Denne forutsetningen er en hovedårsak til tidsbegrensingen for byggeretten etter en detaljregulering basert på et privat planforslag. Byggeretten gjelder i utgangspunktet for 5 år (som kan forlenges med 2 år av gangen etter begrunnet søknad).

Intensjonen er altså at man fastlegger langsiktige og juridisk bindende rammer og hovedløsninger i områ-

dereguleringen, mens gjennomføringen av konkrete prosjekter etter hvert som de er aktuelle, tilrettelegges nærmere i detaljreguleringen.

Det er likevel fullt mulig at områdereguleringen detaljeres tilstrekkelig til at rammene for byggesøknader er ivaretatt og at detaljregulering derfor ikke er nødvendig.

Typiske eksempler på dette vil være områderegulering av lokalsentre/bydelsentre, der kommunen ønsker å legge rammer for videre utvikling, omlegging av overordnet infrastruktur, etablering av bedre utendørsarealer for publikum, osv. Områdereguleringen kan da detaljeres tilstrekkelig til at detaljregulering ikke er nødvendig, eller den kan være slik at detaljregulering blir nødvendig for enkelte deler av området.

Planbestemmelser bør da brukes til fastlegging av hvilke deler av områdereguleringen det kreves detaljregulering for.

På den annen side vil detaljregulering kunne være så grovmasket at den bare fastlegger arealbruken, med tilhørende utnyttings- og høydebegrensinger og byggegrenser. Det vil da vanligvis være hensiktsmessig med en tilhørende illustrasjonsplan, men samtidig forutsettes at videre detaljering innen rammene av plan med bestemmelser skal gjøres i byggesøknaden.



## 3 Planbeskrivelsen

### § 4-2. Planbeskrivelse og konsekvensutredning

§ 4-2 Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

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

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

### 3.1 Formålet med planbeskrivelsen

Planbeskrivelsen skal beskrive planens mål, hovedinnhold og virkninger.

Planbeskrivelsen skal beskrive planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Det er viktig å få fram endringene reguleringsplanen vil medføre. Det vil være hensiktsmessig å beskrive førsituasjonen i planområdet for å få fram endringene. Planbeskrivelsen må få fram endringer både i forhold til dagens situasjon i planområdet og endringer i forhold til gjeldende planer.

Planbeskrivelsen skal være et grunnlag for medvirkning, beslutningstaking og for tolkning av vedtatt plan. Det er derfor viktig at den gir en nøyaktig og god fremstilling av planforslaget, og hvordan det endrer planområdet og påvirker omgivelsene. For å gi et best mulig grunnlag for medvirkning og beslutninger er det viktig at planbeskrivelsen får fram alle sider ved planen

og gir en balansert fremstilling av planforslaget. Planbeskrivelsen skal fremstilles skriftlig, med fulle setninger. Figurer og bilder bør medtas der det gjør fremstillingen enklere. Planbeskrivelsen skal ha en oversiktlig og ensartet struktur.

### 3.2 Innhold i planbeskrivelsen

En planbeskrivelse skal avklare alle forhold som ansees å være viktige i en plansak, både forhold i planforslaget og virkninger planforslaget vil kunne gi for planområdet og omgivelsene.

Planbeskrivelsen må skille mellom beskrivelse av nå-situasjonen, beskrivelse av planforslaget og virkninger av planforslaget.

Planbeskrivelsen skal først og fremst beskrive rammer for og virkninger av planen. Det er viktig å få tydelig fram hva som er fastlagt i planen, og hva som er målsettinger og beskrivelse av prosjektet det reguleres for.

Planbeskrivelsen bør være kortfattet og konkret. Planbeskrivelsen skal gi et korrekt og helhetlig bilde av saken.

### 3.3 Planbeskrivelsens omfang

Loven stiller krav om at omfanget av planbeskrivelsen skal stå i forhold til det som skal bygges. Beskrivelsen skal være så fyldig og presis at det er mulig å få et dekkende bilde av hensynene bak planen. Hvor omfattende planbeskrivelsen skal være kan tilpasses den enkelte plan. En liten reguleringsplan med begrensede og lite konfliktfylte tiltak, må derfor også kunne ha en enklere planbeskrivelse enn en plan for en mer omfattende eller konfliktfylt utbygging.

### 3.4 Risiko og sårbarhet

#### § 4-3 Samfunnsikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse

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

Kongen kan gi forskrift om risiko- og sårbarhetsanalyser.

Det skal i alle reguleringsplaner for utbygging gjennomføres en Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Hensikten er å forhindre at arealdisponeringen skaper særlig risiko. ROS-analysen kan enten være en del av planbeskrivelsen eller den skal følge som vedlegg. Dersom ROS analysen ikke er en del av planbeskrivelsen, skal det gis et sammendrag av den i planbeskrivelsen. Det vil være viktig å få frem eventuelle endringer i risiko og sårbarhet som følge av reguleringsplanen. Det er utarbeidet egne [veiledere](#) og [norsk standard for risiko- og sårbarhetsanalyser](#).

### 3.5 Konsekvensutredning

Det skal i oppstartsfasen ha vært avklart om planen omfattes av krav om planprogram og konsekvensutredning. Dette er nærmere beskrevet i kapitlet om oppstart og medvirkning.

Dersom reguleringsplanen faller inn under § 3 i [forskrift om konsekvensutredninger](#) men er vurdert å ikke skulle konsekvensutredes, bør vurderingene kort gjengis i planbeskrivelsen. Planer som skal konsekvensutredes skal ha konsekvensutredning som en del av planbeskrivelsen. For svært omfattende utredninger kan en gjengi et sammendrag og konklusjoner i planbeskrivelsen.

Konsekvensutredningen og fagrapporter må da følge som vedlegg. For planer med krav om konsekvensutredning, vil det være naturlig at ROS-analysen inngår som en del av de utredninger som skal gjennomføres i denne sammenheng.

### 3.6 Nærmere om vurdering og beskrivelse av virkninger

Reguleringsplaner som ikke er omfattet av krav om konsekvensutredning vil normalt ha mindre virkninger for miljø og samfunn enn de planene som omfattes av forskriften om konsekvensutredninger. For planer som ikke omfattes av forskriften vil det da som hovedregel være tilstrekkelig med en kvalitativ vurdering og beskrivelse av virkningene for miljø og samfunn. Hensikten er å synliggjøre hva planen vil medføre for berørte parter, interesser og hensyn på en dekkende måte.

Lavere list enn for planer med KU krav

Mer åpent i forhold til metodikk

### 3.7 Sjekkliste for planbeskrivelse

I dette kapitlet er det gjengitt en sjekkliste for planbeskrivelse med en liste av tema som bør vurderes behandlet i planbeskrivelsen, samt forslag til innholdsfortegnelse for planbeskrivelsen. Det presiseres at sjekklisten ikke er ment som krav til innhold i planbeskrivelsen.

Tema som ikke er relevante for planen, bør tas ut. Tema som ikke er nevnt, men som er aktuelle i den konkrete plansaken tas inn og omtales i planbeskrivelsen. Temaene som behandles i planbeskrivelsen tilpasses den enkelte plan. Å omtale alle punkter i sjekklisten vil være for omfattende for mange små planer.

Punktene i sjekklisten er vist i tre nivåer: overskrift, hovedpunkter og underpunkter. Overskriftene bør medtas i alle planer som innholdsfortegnelse. Hovedpunktene bør omtales i alle planer dersom de er relevante, mens underpunktene er ment som en hjelp for å kunne vurdere aktuelle tema.

En del kommuner har utarbeidet egne krav og sjekklister til planbeskrivelser. Det er også gitt en [mal på Byggsøk](#).

Hvor omfattende en planbeskrivelse vil være vil som nevnt over variere avhengig av størrelse på planområdet og kompleksitet i planforslaget. Enkle planer med få konfliktpunkter vil kunne ha enklere planbeskrivelser enn planer med mange formål, byggeområder eller mange konfliktpunkter.

Hovedpunkter i en sjekkliste:

1. Sammendrag
2. Bakgrunn
3. Planprosessen
4. Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik fra overordnet plan)
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold
6. Beskrivelse av planforslaget
7. Virkninger av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger av gjennomføring av planen. Det skal redegjøres for oppfølging av kravene i kap II i Naturmangfoldloven. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

#### 8 Konsekvensutredning

For planer som skal ha konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger skal denne tas inn i planbeskrivelsen.

#### 9 Innkomne innspill

Merknader (sammendrag av merknadene gjengis her eller tas inn som vedlegg til planbeskrivelsen)

#### 10 Avsluttende kommentar

[Vedlegg: Detaljert sjekkliste](#)



## 4 Arealformål

### § 12–5 Arealformål i reguleringsplan

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

I nødvendig utstrekning angis områder for:

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

Kongen fastsetter ytterligere underdeling i forskrift.

Arealformål er arealplankartets grunnleggende bestanddel. Et plankart kan i teorien bestå av kun arealformål og planavgrensning, men det vil i de fleste tilfeller være hensiktsmessig med juridiske linjer,

punkt og påskrift og ofte også hensynssoner ([kapittel 5](#)). Arealformålet skal gi lesere av planen en første, felles forståelse av hvilke typer av funksjoner som kan fylle området og hvilke typer av inngrep som er tillatt.

Juridiske linjer, punkt og påskrift skal lette forståelsen av planen og angi relevante begrensninger for arealformålene. Juridiske linjer, punkt og påskrift er bindende, men for å oppnå ønsket fleksibilitet i planen kan bestemmelsene angi målnøyaktighet for juridiske linjer, punkt og påskrift. For eksempel kan bestemmelsene angi at omriss av planlagt bebyggelse er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 2 meter. Da kan plassering av bebyggelsen justeres i byggesak med inntil 2 meters avvik fra omriss av planlagt bebyggelse i reguleringsplan. Regulert grad av utnytting er uansett juridisk bindende, og fleksibilitet i forhold til byggenes plassering gir ikke fleksibilitet i forhold til grad av utnytting.

Juridiske linjer skal ikke benyttes som illustrasjon. Dersom en ønsker å illustrere planen kan dette gjøres i egen illustrasjonsplan og eventuelt andre illustrasjoner. Illustrasjoner er retningsgivende, men kan også gjøres bindende gjennom bestemmelser.

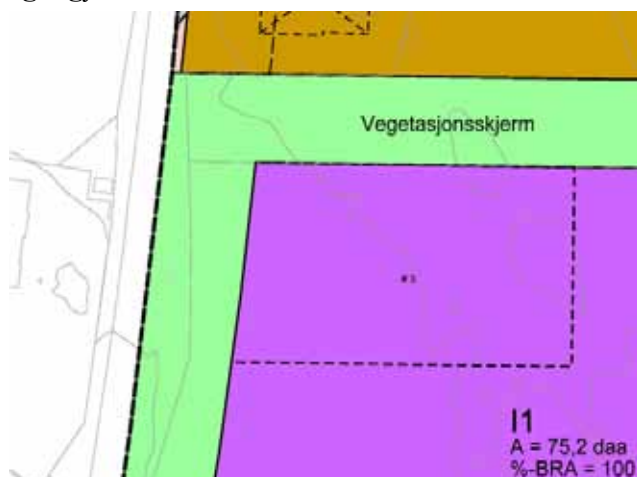
Inndeling i hovedformål i plan- og bygningsloven følger av hvilken funksjon arealbruken i en videre sammenheng har. Noen underformål kan finnes under ulike hovedformål, og da er det sammenhengen med områder rundt som bestemmer hvilket formål som skal benyttes. For eksempel: Forskjellen mellom «naturformål» under «landbruk, natur- og friluftformål samt reindrift» og «naturområde» under «grønnsstruktur», er at «naturformål» skal benyttes utenfor bygde områder mens «naturområde» skal benyttes når det er en del av grønnsstrukturen i og ved bygde områder:



Figur 4.1 Underformål i ulike hovedformål.

Tilsvarende er underformål ytterligere delt inn i [kart- og planforskriftens vedlegg I](#), etter arealbrukens funksjon i en videre sammenheng. For eksempel kan bevertning, i tillegg til at det er et eget underformål under næringsbebyggelse, tillates under annen offentlig eller privat tjenesteyting. I et sentrumsområde kan det være naturlig å regulere til annen offentlig eller privat tjenesteyting i stedet for bevertning som er et næringsformål. Næringsbebyggelse bør i hovedsak benyttes på næringsområder utenfor tettsteder og sentra.

[Forskriftens vedlegg I](#) gir uttømmende liste over underformål. Eventuell ytterligere presisering kan gjøres i bestemmelser. Slike bestemmelser kan, i likhet med alle bestemmelser som er geografisk avgrenset, stedfestes med bestemmelsegrense og tilhørende bestemmelseområde på plankartet. Bestemmelsen kan også gjelde hele formålet.



Figur 4.2 Innenfor område I1 (industriformål) i planen er et område vist med RpBestemmelseGrense og tilhørende område. Området er nummerert (# 3), slik at presisering av arealformålet i planbestemmelsene kan henviser til det spesifikke bestemmelsesområdet.

## 4.1 Bebyggelse og anlegg

### § 12-5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg

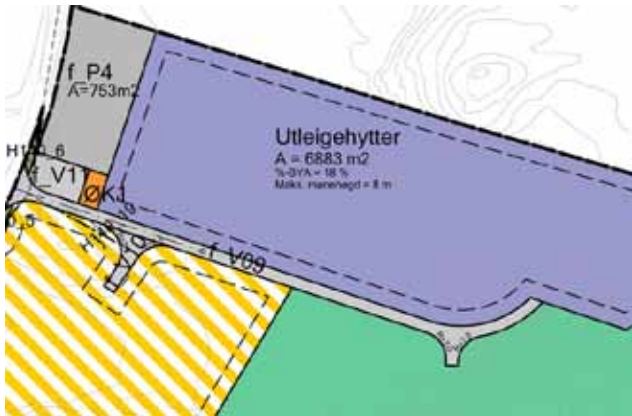
herunder arealer for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder

Formålet omfatter arealer der bebyggelse og anlegg listet opp i §12-5 nr. 1 er det dominerende innslaget i arealbruken. Hvor stor grad plankartet skal vise ulike formål, avhenger av om det er en områderegulering eller en detaljregulering, eller planens detaljeringsgrad. En områderegulering kan vise ett formål, f.eks. boligbebyggelse, hvor en detaljregulering innenfor samme område ville vise en blanding av boligbebyggelse, parkeringsanlegg og uteoppholdsareal. En områderegulering kan likevel vise samme grad av detaljering som en detaljregulering.

Interne veger inngår i arealformålet. Offentlige veger og veger som skal være felles for flere eiendommer, må vises som samferdselsanlegg.



Figur 4.3 Felles veier vises fram til den enkelte tomt. Veiløsning på tomten inngår i formålet.



Figur 4.4 Ved lavere detaljeringsgrad, der tomteinnndeling ikke er bestemt, eller ved utbyggingsområder som ikke skal deles inn i tomter, vises veier fram til utbyggingsområdet, ev. med regulert avkjørsel.

#### 4.1.1 Boligbebyggelse og fritidsbebyggelse

Arealer for boligbebyggelse og fritidsbebyggelse er i forskriftens vedlegg I delt inn i følgende underkategorier: (1) frittliggende småhusbebyggelse, (2) konsentrert småhusbebyggelse og (3) blokkbebyggelse. Om ikke annet er gitt i bestemmelser, skal disse tolkes som (1) 1- eller 2-mannsboliger, (2) rekke- eller kjedehus og flermannsboliger som ikke kvalifiserer som 3 og (3) leilighetsbygg med mer enn 2 etasjer.

#### 4.1.2 Sentrumsformål

Sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen. Dersom et av disse formålene ikke tillates, må det fremgå av bestemmelser. Sentrumsformål er mest aktuelt å benytte i overordnede planer (for regional- og lokalsentre). I reguleringsplaner vil det i de fleste tilfeller være mer hensiktsmessig å benytte formålene boligbebyggelse, forretninger og tjenesteyting hver for seg eller i kombinasjon enn å benytte sentrumsformål.

#### 4.1.3 Kjøpesenter og forretninger

Forretninger driver med kjøp og salg av varer som hovedgeskjeft. Det kan i bestemmelsene angis at det skal være forretninger for plasskrevende varehandel eller dagligvarer. Forretninger tillates også under kjøpesenter og sentrumsformål, og noen former for arealbruk som naturlig hører under næringsbebyggelse (for eksempel håndverksvirksomhet) eller tjenesteyting (salg av tjenester) kan også tillates

under forretninger. I tillegg kan kontorvirksomhet og bevertning plasseres både under næringsbebyggelse og tjenesteyting. Det er hele tiden området i en større sammenheng som avgjør hvilket formål som benyttes.

Store forretningsbygg med ulike typer av forretning og tjenesteyting bør reguleres til kjøpesenter.

#### 4.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

Offentlig eller privat tjenesteyting inkluderer forretninger som driver med salg av tjenester som hovedgeskjeft, men som også kan drive med salg av varer som bigeskjeft. En frisørsalong er en slik enhet; hovedgeskjeften er salg av en tjeneste, men de kan også drive med salg av varer som hårprodukter o.l.

Beverting er et underformål både under offentlig og privat tjenesteyting og næringsbebyggelse. Det må ved valg av formål legges vekt på hva som skal være hovedfunksjonene ellers i området.

Tjenesteyting kan også være kulturformidling, barnehager, undervisningsinstitusjoner, administrasjon (f.eks. kommunehus), konsulentvirksomhet m.m.

#### 4.1.5 Fritids- og turistformål

Fritids- og turistformål er blant annet utleiehytter, campingplasser, fornøylesparker og lignende. Utleiehytter kan blant annet omfatte utleie av orbu, kommersielt leirsted med mer.

#### 4.1.5 Næringsbebyggelse

Næringsbebyggelse omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet i tillegg til kontor, hotell og bevertning, og omfatter ikke forretning og tjenesteyting.

#### 4.1.6 Idrettsanlegg

Idrettsanlegg omfatter større anlegg som skibakker, golfbaner, stadioner og lignende. Idrettsanlegg kan innbefatte kommersielt treningssenter ved bruk av bestemmelser når et slikt senter er en liten del av et større anlegg. Ellers skal treningssentre reguleres til annen offentlig eller privat tjenesteyting.

#### 4.1.7 Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. Det innbefatter ikke restarealer som ikke egner seg til lek eller opphold. Planbeskrivel-



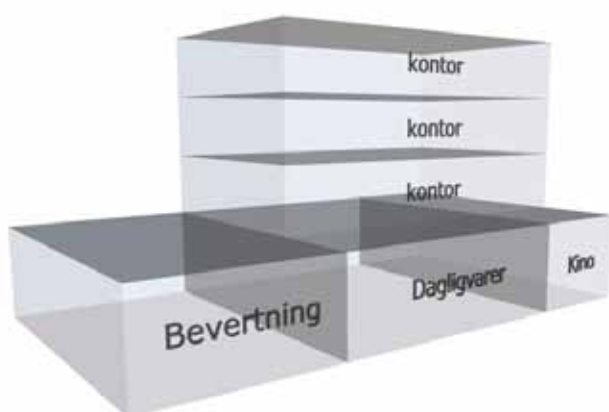
sen bør vise hvilke kvaliteter uteoppholdsarealene har (f.eks. sol- og skyggeforhold, helning, tilgjengelighet).

[Teknisk forskrift](#) har definisjon av minste uteoppholdsareal i § 5-6:

#### 4.1.8 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Der er noen forhåndsdefinerte kombinasjoner av formål i forskriftens vedlegg I. I tillegg kan alle formål kombineres, også på tvers av hovedformål, så lenge det ikke er motstrid mellom formålene som kombineres.

Bestemmelsene bør presisere hvordan kombinasjonen av formål er tenkt. Det kan være ved angivelse av maks bruksareal for de ulike formålene i kombinasjonen, hvilke områder/etasjer som kan benyttes til ulike formål eller et tidsavgrenset skille mellom ulike formål i kombinasjonen. En tidsavgrensning kan være et klokkeslett, en dato eller når en i bestemmelsene definert hendelse inntreffer.



Figur 4.5 Eksempel på bygg innenfor kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting, der bestemmelsene spesifiserer at 2. til 4. etasje skal benyttes til kontor mens 1. etasje kan benyttes til ulike typer forretninger og tjenesteyting.

## 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### § 12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

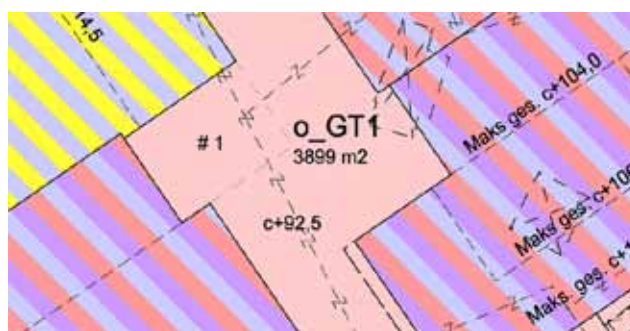
herunder areal for veg, bane, lufthavn, havn, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, trasé for nærmere angitt teknisk infrastruktur  
Samferdselsanlegg dekker alle former for areal til transport.

### 4.2.1 Kjøreveg

Kjøreveg omfatter avkjørsler. Formålet omfatter ikke fortau. For å skille mellom privat veg – offentlig veg benyttes påskrift og bestemmelser.

### 4.2.2 Gatetun

Innenfor formål gatetun kan det ved bestemmelsene angis ulike typer sambruksareal, beplantning- og lekeareal, av- og påstigning, gang- og sykkelveg, innkjørsel til parkeringsanlegg, parkering, møbleringsoner og gågate. Det er sammenhengen bruken av området inngår i som avgjør hvilket formål som skal benyttes. En lekeplass tilknyttet en offentlig gågate i et tettbebyggt strøk er en naturlig del av gatetunet og inngår derfor i formål gatetun.



Figur 4.6 Lekeareal angitt på innenfor gatetun på plankartet med bestemmelseområde markert med påskriften «# 1», som henviser til planbestemmelser.

### 4.2.3 Annen veggrunn og annen banegrund

Annen veggrunn – teknisk anlegg og annen banegrund – teknisk anlegg kan blant annet omfatte grøfter, skjæringer og støttemurer. Restarealer langs veg vises med dette formålet, annen veggrunn – grøntareal skal ha funksjon som grøntareal.

### 4.2.4 Kollektivknutepunkt

Kollektivknutepunkt kan benyttes også når det bare er tale om én type kollektivmiddel, eksempelvis buss. Kollektivknutepunkt omfatter ikke forretning eller næring, men kan eventuelt benyttes i kombinasjon med disse formålene.

### 4.2.5 Parkeringsplasser

Parkeringsplasser kan ved angivelse i bestemmelser og eventuelt med bestemmelseområde på plankart blant annet være taxiholdeplass, særskilt tilrettelagte parkeringsplasser, sykkel-/motersykkel-/bussparkeringsplasser og ladestasjon for elbil / plugin hybrid-bil.

#### 4.2.6 Trasé for teknisk infrastruktur

Trasé for teknisk infrastruktur er f. eks. trasé for vann- og avløpsledninger, energiforsyning eller telekommunikasjon der det er viktig å sikre areal til disse formålene i reguleringsplan. Dette gjelder særlig hvor offentlig teknisk infrastruktur skal sikres fremføring. Formålet benyttes kun for traséer (og eventuelt kummer og lignende). For tekniske anlegg benyttes passende underformål under andre typer bebyggelse og anlegg.

#### 4.3 Grønnstruktur

##### § 12-5 nr. 3 Grønnstruktur

herunder areal for naturområder, turdrag, friområder og parker

Grønnstruktur er områder med vegetasjonspreg som er mer eller mindre sammenhengende og som også forbinder grønne områder i byggesoner med friluftsområder utenfor. En grønnstruktur kan bestå av parker, lekeplasser, badeplasser m.m. samt forbindelsen mellom disse. En hovedmålsetning med grønnstruktur er at den skal inngå i en struktur som skal være allment tilgjengelig. I reguleringsplan skal grønnstrukturen gjenspeile grønnstruktur i kommuneplan. Der kommuneplan ikke viser grønnstruktur, men det likevel reguleres, bør grønnstrukturen ha sammenheng med grønnstruktur i tilstøtende planer, eller i det minste være tilgjengelig fra offentlig veg. Vegetasjonsskjermer kan være isolert fra øvrig grønnstruktur.

Hvilket underformål som skal benyttes, bestemmes av grad av inngrep eller tilrettelegging. I en park kan arealet opparbeides og tilrettelegges fullstendig, i et friområde kan det opparbeides stier og for eksempel utsiktspunkter, grillplass og benker og bord. Lekeplass kan angis i bestemmelser og eventuelt med bestemmelseområde på plankartet. Innenfor naturområde er varige inngrep ikke tillatt.

«Friområde» er videreført fra pbl 1985 men har en ny betydning etter pbl 2008. Friområde gir nå ikke rett til offentlig innløsning med mindre bestemmelsene angir at friområdet er offentlig. Et friområde kan ved angivelse i bestemmelsene også være privat eiendom. Formålet sikrer altså ikke automatisk allmennhetens tilgang til området.

Innenfor formålet grønnstruktur kan man benytte underformål fra bebyggelse og anlegg der dette er nødvendig for å detaljere og tydeliggjøre arealbruken, for eksempel presisere mindre bygninger, dammer og vannspeil.

#### 4.4 Forsvaret

##### § 12-5 nr. 4 Forsvaret

herunder areal for ulike typer militære formål.

Formålet omfatter områder der Forsvarets virksomhet er hovedformål. Dette vil være særskilte militærforelegninger med tilhørende bebyggelse, øvings- og skyteområder med spesielle restriksjoner. Formålet kan også omfatte områder for bebyggelse og anlegg som av hensyn til hemmelighold ikke kan legges ut som vanlige områder for bebyggelse og anlegg, jf. tidligere plan- og bygningslov § 86. Kontorer og lignende som ikke ligger i tilknytning til områder som nevnt over, skal angis som, eller vil inngå i arealformålet bebyggelse og anlegg. Områder som brukes i sammenheng med øvelser, men hvor Forsvarets virksomhet ikke er hovedformål kan legges ut som hensynssone etter § 11-8 andre ledd bokstav a, med restriksjoner i forhold til annen arealbruk når området brukes til øvelse.

Områder for Forsvaret kan spesifiseres og underdeles til de funksjoner og formål som er aktuelle, herunder øvingsområder, skytefelt, sikkerhetssoner mv.

#### 4.5 Landbruks- natur og friluftformål samt reindrift, samlet eller hver for seg

##### § 12-5 nr. 5 Landbruks- natur- og friluftformål samt reindrift, samlet eller hver for seg (LNFR)

herunder områder for jordbruk, skogbruk, reindrift, naturvern, jordvern, særlige landskaphensyn, vern av kulturmiljø eller kulturminne, friluftsområder, seterområder, og landbruks-, natur- og friluftsområder der kommuneplanens arealdel tillater spredt bolig-, fritidsbolig- og næringsvirksomhet.

Formålet er i hovedsak ubebygde områder utover bebyggelse tilknyttet landbruk, reindrift og friluftsliv. Formålet omfatter også slike områder med spredt ut-

bygging av boliger, fritidsboliger og næringsvirksomhet. I detaljregulering kan det være hensiktsmessig å benytte det aktuelle underformålet under § 12-5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg for områder med bolig- fritidsbolig- eller næringsvirksomhet.



Figur 4.7 LNFR-areal for spredt boligbebyggelse i område-regulering



Figur 4.8 Detaljregulering viser LNFR-areal og eget formål for boligbebyggelse med tilkomstvei

#### 4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

##### § 12-5 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

herunder områder for ferdsel, farleder, fiske, akvakultur, drikkevann, natur- og friluftsområder.

Formålet omfatter alle arealbrukskategorier i sjø og vassdrag, og eventuelt tilhørende strandsone, der det er bruk eller vern av sjøen eller vassdraget som er det sentrale. Med tilhørende strandsone menes områdene innover på land så langt arealbruken der står i direkte sammenheng med sjøen/vassdraget og arealbruken der.

#### 4.6.1 Ferdsel og farleder

Med ferdsel menes i denne sammenheng alle typer av ferdsel på vann/sjø tilknyttet offentlig og kommersiell virksomhet, nyttetraffikk og fritidstrafikk med mer. Med farleder menes i denne sammenheng blant annet nærmere angitte seilingsleder (transportårer) for vann/sjøtransport og inn- og utseilingsleder for havner.

Arealformålet «Småbåthavn» kan inngå her, i motsetning til «Trafikkhavn» (havn for nyttetraffikk/fiskerihavn) som plasseres under § 12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg. Småbåthavn (herunder gjestehavn) benyttes typisk der det skal etableres anlegg for småbåter av mer allmenn karakter, og bruken ikke er knyttet til nærmere fastsatte eiendommer, jfr. småbåtanlegg under bebyggelse og anlegg.

En småbåthavn er vanligvis større enn et småbåtanlegg, og vil som regel ha et eget driftsselskap, noe et småbåtanlegg ikke har. En småbåthavn må forventes å generere mer båttrafikk og trafikk på land enn et småbåtanlegg. Inntil videre skal småbåthavn kodes som 6230.

#### 4.6.2 Fiske

Fiske er all fiske og fangst av sjølevende dyr (ikke fugler eller pattedyr) i tradisjonell forstand.

#### 4.6.3 Akvakultur

Akvakultur er alle typer av oppdrettsanlegg, skjellfarmer og lignende. Naturområder i sjø og vassdrag omfatter alle områder der inngrep og tilrettelegging ikke tillates.

#### 4.6.4 Friluftsområder i sjø og vassdrag

Friluftsområder i sjø og vassdrag er områder der friluftsliv er det sentrale i bruken av sjøen/vassdraget og ev. tilhørende strandsone. Hvis friluftsområdet bare gjelder landarealet, brukes friluftsområder etter § 12-5 nr.5.

## 5 Hensynssoner

### § 12-6 Hensynssoner i reguleringsplan

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

Hensynssoner i kommuneplanens arealdel skal gjenspeiles i reguleringsplan gjennom hensynssoner eller bestemmelser. Hensynssoner kan også vises i reguleringsplan selv om de ikke er vist i kommuneplan.

Hensynssoner skal kun brukes i nødvendig utstrekning. Bruk av hensynssoner skal avgrenses til interesser av vesentlig betydning for arealbruken, og skal ikke benyttes for alle interesser som kan ha betydning. I de fleste tilfeller er det tilstrekkelig å benytte bestemmelser og angi bestemmelsesområde på plankartet. Faresoner og bevarings- eller verneområder skal likevel alltid vises med hensynssone i reguleringsplan.

Hensynssoner kan benyttes uavhengig av arealformål. En hensynssone kan gå på tvers av ulike arealformål og andre hensynssoner. Med unntak av sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde, skal det alltid være ett eller flere arealformål etter § 12-5 under en hensynssone.

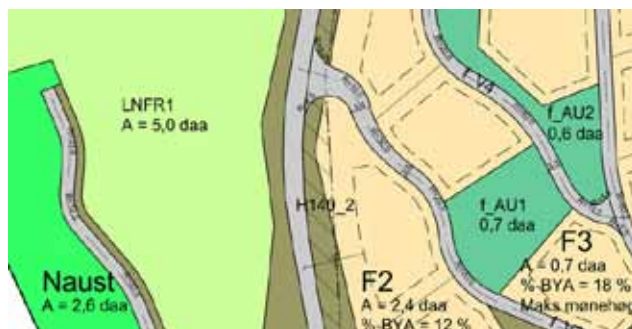
Forskriftens vedlegg II gir uttømmende liste over hensynssoner med underinndeling.

Kategoriene i kursiv er hensynssonene med benevnelse slik de er omtalt i forskriftens vedlegg II.

### 5.1 Sikrings-, støy-, og faresoner

§ 11-8 a) Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko

Sikringssoner angir områder hvor det er nødvendig med restriksjoner av hensyn til fare, trafikkikkerhet m.m. En type sikringssone som forekommer i de fleste reguleringsplaner er frisiktsone ved vegkryss.



Figur 5.1 Frisiktsone på plankartet med nummerering i henhold til nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.

Støysoner angir område hvor det gis egne bestemmelser i forhold til håndtering av støy. Det kan være bestemmelser om gjennomgående leiligheter eller andre tiltak for å sikre forbud mot visse arealbruksformål. Faresoner skal alltid vises med hensynssone i reguleringsplan. Disse er viktige for å forebygge ulykker som følge av f. eks. ras og flom, og for å forhindre bygging i helseskadelige områder i forbindelse med bl.a. høyspenningsanlegg.

## 5.2 Infrastruktursone

§ 11-8 b) Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur

Infrastruktursone kan være en hensynssone for ulike typer infrastruktur. I en plan med ulike utbyggingsformål kan det være aktuelt med infrastruktursone for deler av planen som angir rekkefølgekrav i forbindelse med f.eks. skolekapasitet, overordnet veinett, grønnstruktur osv, mens det for andre deler av planen ikke vil være aktuelt med slike krav. Innenfor infrastruktursone kan det også angis krav vedrørende infrastruktur utover rekkefølgekrav.

## 5.3 Sone med angitte særlige hensyn

§ 11-8 c) Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse

Dette er soner som skal benyttes for å ivareta særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø. Det kan være egne bestemmelser knyttet til sonen for å sikre angitte interesser i forhold til disse temaene. Denne sonen er mest aktuell i kommuneplansammenheng, og vil i reguleringsplan best vises med bestemmelser og eventuelt bestemmelsesgrense/-område på plankartet.

## 5.4 Båndleggingszone

§ 11-8 d) Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet

Båndleggingssoner anviser enten områder som skal reguleres eller områder som er båndlagt etter annet lovverk enn plan- og bygningsloven. Områder som er båndlagt etter annet lovverk kan være f.eks. kulturminner med fredningsvedtak, automatisk fredete kulturminner eller områder som er fredet etter lov om naturvern.

## 5.5 Gjennomføringszone

§ 11-8 e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse

Krav om felles planlegging for flere eiendommer er på reguleringsplannivå kun aktuelt i områdereguleringer. Detaljregulering er det laveste nivået i plansystemet og kan derfor ikke gi pålegg om felles planlegging. En områderegulering kan ha hensynssone for felles planlegging av flere eiendommer. Denne bør bare brukes dersom slik planlegging antas å la seg gjennomføre innen rimelig tid, slik at hensynssonen ikke virker som et langvarig byggeforbud.

## 5.6 Videreføring av reguleringsplan

§ 11-8 f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Denne hensynssonen benyttes kun der en gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Dersom deler av en gjeldende reguleringsplan skal erstattes, bør hele denne planen reguleres på nytt. Ved oppsplitting av gjeldende reguleringsplaner kan sammenhengene mellom ulike arealformål i planen bli brutt, og forutsetningene for planvedtaket av den gjeldende plan ikke lenger være tilstede. Denne sonen er mest relevant for kommuneplaner, men kan visse tilfeller også være aktuell i en områderegulering. For eksempel kan en nylig vedtatt detaljregulering ligge innenfor en områderegulering under utarbeiding. Da kan det være hensiktsmessig å vise denne som videreføring av reguleringsplan i områdereguleringen.



## 6 Bestemmelser i reguleringsplan

Plan- og bygningslovens § 12-7 gir hjemmel til å fastsette reguleringsbestemmelser. Bestemmelsene er gitt som en ramme med uttømmende oppregning av hvilke forhold de kan inneholde.

### § 12-7 Bestemmelser i reguleringsplan (Lovdata)

Til lovkommentaren. I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynsoner om følgende forhold:

1. utforming, herunder estetiske krav, og bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet,
2. vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, eller forbud mot former for bruk, herunder byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet,
3. grenseverdier for tillatt forurensning og andre krav til miljøkvalitet i planområdet, samt tiltak og krav til ny og pågående virksomhet i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet for å forebygge eller begrense forurensning,
4. funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer, herunder krav for å sikre hensynet til helse, miljø, sikkerhet, universell utforming og barns særlige behov for leke- og uteoppholdsareal,
5. antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov,
6. bestemmelser for å sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør, samt sikre naturtyper og annen verdifull natur,
7. trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser for bil og sykkelparkering, herunder øvre og nedre grense for parkeringsdekning,
8. krav om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse, jf. § 27-5,

9. retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak innenfor arealformålene nr. 3, 5 og 6 i § 12-5,
10. krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, helse- og sosialtjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er tilstrekkelig etablert,
11. krav om detaljregulering for deler av planområdet eller bestemte typer av tiltak, og retningslinjer for slik plan,
12. krav om nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen, samt undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre virkninger for miljø, helse, sikkerhet, tilgjengelighet for alle, og andre samfunnsinteresser, ved gjennomføring av planen og enkelttiltak i denne,
13. krav om fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor planområdet i henhold til jordskifteloven § 2 bokstav h, jf. § 5 andre ledd, (Lovdata)
14. hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal.

### 6.1 Generelt om bestemmelser

Det er kommunen som fastsetter hvilke bestemmelser som innenfor lovens ramme skal gis til en plan, på lik linje med arealformål. En reguleringsplan skal kunne gi direkte grunnlag for byggesaksbehandling, og bestemmelsene til reguleringsplan er med på å fastlegge forhold som det ikke er mulig eller hensiktsmessig å fastlegge i plankartet. Dette kan gjelde:

- Sette formingskrav (høyde, grad av utnytting, m.v.)
- Sette vilkår for bruk eller forby former for bruk for å fremme eller sikre formålet med reguleringen
- Nyansere reguleringsformål uten at det blir motstrid mellom arealformål etter pbl § 12-5 og bestemmelser etter pbl § 12-7.
- Sette krav om særskilt rekkefølge for gjennomføringen av tiltak (rekkefølgebestemmelse)

- Konkret spesifisere hvilke bygge- og anleggstiltak som kan gjennomføres i planområdet. Avklare og fastlegge grunneiernes muligheter for bygging og annen utnyttning
- Sikre arealer til offentlige behov
- Fastlegge og gjennomføre vern eller bevaring av natur eller bebyggelse
- Styre visse former for bruk som ferdsel, aktivitet og virksomhet i planområdet.

Bestemmelsene skal samsvare med plan- og bygningslovens formål om en samordnet samfunnsplanlegging og nevnte særlige hensyn. Dette vil si at en reguleringsplan skal ta sikte på å få den best mulige arealbruk totalt sett etter en helhetlig avveining av de ulike interesser. Hvilke arealbruksinteresser som gjør seg gjeldende på de tilstøtende områder vil derfor være av betydning ved fastsettingen av arealformål og bestemmelser i det enkelte reguleringsområde. Dette gjelder også hvilken virksomhet og bruk som er aktuell i tilstøtende arealer.

Bestemmelsene etter § 12-7 åpner med andre ord for å kunne sette vilkår for arealbruken i reguleringsområdet under hensyn til de tilstøtende arealer og de interesser som totalt sett knytter seg til de områder det gjelder.

## 6.2 Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming

Formelt er plankart og bestemmelser likeverdige slik at disse må stemme overens. Bestemmelsene er en utdyping av de rammene som fastsettes i selve plankartet, og dette vil si at reguleringsformål som er omtalt i bestemmelsene må vises i plankartet. Bestemmelser benyttes for å få en forsvarlig og presis styring med utforming og bruk av arealer og bygg.

Plan- og bygningslovens reguleringsadgang i [kapittel 12](#) legger også føringer for utforming av bestemmelser og retter seg i hovedsak mot:

- Hvilke arealbruksfunksjoner som tillates
- Hvor det kan gjennomføres bygge- og anleggsarbeider
- Hvilket omfang bygge- og anleggsarbeider skal ha
- Hvordan bygge- og anleggsarbeider skal utføres
- Vilkår som må oppfylles av utbygger for å innrette seg reguleringen
- Krav til byggetiltakene
- Krav til bruken av arealene

- Forbud mot former for bruk
- Nærmere begrensninger for utbyggingen

Planbestemmelsene kan bare brukes som hjemmel for forbud eller påbud innenfor planens avgrensningslinje. Unntaket er rekkefølgebestemmelser som også kan gjelde forhold utenfor planområdet (se omtale i [pkt. 6.3.10](#)). Med § 12-7 sitt begrep «nødvendig utstrekning» menes at hver bestemmelse må gjennomgås kritisk slik at det ikke etableres restriksjoner som ikke har hjemmel og et saklig begrunnet behov. I forhold til hensynssoner med kobling mot annet lovverk er det særlig viktig at bestemmelsen ikke går utover sitt virkeområde, men inneholder korrekte henvisninger til lover og forskrifter.

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. Eksempler på forhold dette kan gjelde for:

- Plikt til å opparbeide støyskjermer eller andre tiltak som det er satt vilkår om før gjennomføringen.
- Hussymboler som vises i plankartet skal være bindende for plasseringen av ny bebyggelse.

For å unngå for stort tolkningsrom må bestemmelser være skrevet i 'skal'-form. Det må gå klart frem hvilke formål de skal gjelde for, og det bør vises til rett hjemmel for formålet (jf. [pbl § 12-5](#)).

Generelle bestemmelser kan fastsettes for flere formål, for eksempel når det gjelder å få et helhetlig grep på estetikk og tiltakets utforming. I slike tilfeller må tekstoppsettet være klart og entydig når det gjelder hvilke formål bestemmelsene gjelder for.

Bestemmelsene kan være målrettede i forhold til det de skal legge til rette for eller sikre/forhindre, men ikke forklarende. Det skal ikke tas inn lovbestemte krav i bestemmelsene. Slike krav kan omtales på annen måte i plansaken, for eksempel i planbeskrivelsen. Siden plankart og bestemmelser gjelder sammen, skal teksten være så konkret at man unngår tolkningstvil:

- Grenseverdier bør være entydige
- Krav som blir stilt skal helst være absolutte og ikke skjønnsbasert
- Teksten bør være tydelig, med rett ordvalg

- Konkrete, tallfestede mål og avgrensninger på forhold som ikke går frem av plankartet
- Henvisninger til plankartet, med nøye vurdering av hvilke bestemmelser som trengs for å supplere det
- Sammenhengen mellom plankart og bestemmelser skal være selvforklarende
- Der det av ulike årsaker er nødvendig å skape et rom for justeringer i tiltaket underveis i planprosessen, kan bestemmelsen oppgi en gradient, et tallsjikt eller tydelig beskrivelse av hvilket handlingsrom bestemmelsene åpner for.

En reguleringsplan gjelder i utgangspunktet regulering av de fysiske omgivelser. Tradisjonelt har det heller ikke vært grunnlag for å gi bestemmelser som direkte regulerer 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. Det er likevel en vid hjemmel etter pbl § 12-7 til å stille vilkår for å fremme formålet med planen. Slike vilkår kan også i stor grad rettes mot virksomhet og aktivitet som motvirker de hensyn som planen skal ivareta. Bygge- og arealbruksrestriksjonene samt vilkårene for gjennomføring vil derfor både direkte og indirekte påvirke virksomhet og drift i stor grad.

Det kan ikke gis bestemmelser om:

- Økonomiske forhold, plikter, rettigheter eller krav om avgifter. Eksempel: bankgaranti for tilbakeføring etter masseuttak.
- 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. Eksempel: restriksjoner for å hindre unødige miljølempen i form av støv, støv og lukt.
- Regulering av privatrettslige forhold. Arealdisponering kan knyttes til virksomhet, men ikke person.
- 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 i kapittel 17 om utbyggingsavtaler og 18 om [opparbeidelsesplikt, refusjon og eventuelt vedtekt](#) om frikjøpsordning om slikt forhold
- Hvem som skal utføre tiltakene i planen som byggherre eller ansvarshavende.

- Bestemmelser med pålegg om skjøtselsplikt. Kapittel 31 i plan- og bygningsloven gir hjemler 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. Eksempel: kulturminnemyndighetene i bevaringsområder.
- Begrensninger i privates adgang til salg og bortfeste av eiendom.
- Forhold som er i strid med byggeforskriftenes bestemmelser om måling av bygningshøyde og om grad av utnytting. Reguleringsbestemmelser må innordne seg hva som ellers er fastsatt i plan- og bygningslovgivningen. 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. § 29-4 om høyde, plassering og naboavstand. Se veileder "[Grad av utnytting \(pdf\)](#)".
- Forhold som utvider, innskrenker eller endrer adgangen til å gi dispensasjon etter pbl [kapittel 19](#).
- Regulering av ferdsel. Der det har sammenheng med formålet er det likevel visse muligheter for regulering av ferdsel. Eksempler på bruksområde kan være:
  1. regulerte friluftsområder eller naturvernområder hvor det må stilles særskilte vilkår for å sikre formålet med planen. Bestemmelsen kan her fastslå at ferdsel skal skje langs visse fastlagte traseer.
  2. arealer som skal være tilgjengelig for allmennheten og hvor det er viktig å regulere ferdselen slik at offentlig tilgjengelighet blir sikret.

#### **Endring av bestemmelser**

Endring av bestemmelse(r) i en reguleringsplan kan få konsekvenser som blir så vidt omfattende at den ikke kan gjennomføres som en mindre endring, men vil kreve ny, fullstendig planprosess. Det avgjørende er hvilke konsekvenser endringen får for planen som helhet:

- Endring i bestemmelser kan gi innholdsmessige endringer som medfører endring av plankart. Dette krever ny planprosess. Eksempel på dette kan være endring type bolig som medfører endrete krav til atkomstvei og tilrettelegging for øvrig.
- Endring i bestemmelse kan gi så små innholdsmessige endringer at eksisterende plankart kan legges til grunn. Eksempel: reduksjon i antall boliger, endret bruk av fellesareal fra felles til offentlig.



- Dersom endringen gjelder plan etter pbl 1985, kan planmyndigheten etter en totalvurdering vurdere om plankartet etter pbl 1985 kan legges til grunn. De endrete reguleringsbestemmelsene må referere til ny lov og planprosessen med utlegging, offentlig ettersyn m.v. må gå etter ny lov. til en reguleringsplan hvor det ikke er andre innholdsmessige endringer i planen, kan eksisterende plankart som regel legges til grunn.

Endringene skal registreres jf. [kart og planforskriften § 12](#).

### 6.3 Bestemmelsenes innhold

Reguleringsplanens bestemmelser i [§ 12-7](#) fanger opp alle relevante forhold og er uttømmende. I reguleringsplan kan det derfor i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner om følgende forhold:

#### 6.3.1 Utforming

##### § 12-7 nr. 1.

utforming, herunder estetiske krav, og bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet,

Dette er en generell bestemmelse til å knytte bestemmelser om estetikk, grad av utnyttning, utforming og bruk direkte opp mot alle typer arealformål i reguleringsplanen, på samme måte som Plan- og bygningsloven 1985 sin § 74-2 («skjønnhetsparagrafen»). Bestemmelsen gir en mulighet til å bruke plan- og bygningsloven mer aktivt for å gi føringer for en helhetlig estetisk utvikling av bebyggelsen og de fysiske omgivelsene for øvrig. Dersom kommunen har utarbeidet overordnede føringer for estetiske og formmessige forhold, vil dette være et viktig grunnlag for utforming av bestemmelser til den enkelte plan.

Etter plan- og bygningslovens § 29-4 ledd skal bygningers plassering i horisontalplanet, samt høyde- og høydeplassering godkjennes av kommunen. Kommunen skal videre 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.

#### *Estetiske krav og utforming*

Bestemmelsen skal fange opp de overordnede føringene i kommune(del)plan eller områderegulering og ytterligere spesifisere nødvendige forhold til de løsningsene som reguleringsplanen legger opp til. En estetisk helhet i planprosjekter forutsetter vurderinger rundt tiltakets uttrykk i volum, vinkling, høyder, tilpasning til eksisterende terreng og bygningsmasse. I hovedsak gjelder dette hensyn som ikke kan vises tilstrekkelig i plankartet. I tillegg kan det være aktuelt med supplement av detaljer når det gjelder materialbruk, fargevalg, kvalitet på fellesareal, grad av utnyttning, ferdsel etc. Det er også mulig å verne viktige enkeltelementer i planområdet som trær/vegetasjon og terrengformer gjennom [§ 12-7](#) nr. 1 og 6.

Bestemmelsen angår også 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 osv. Ulike funksjoner vil også gi bebyggelsen ulik karakter, men må hjemles i [§ 12-7](#) nr. 4.

De fleste forhold vedrørende bygningers utseende og ytre utførelse kan fastlegges ved bruk av kartsymboler og bestemmelser. Planen kan gå langt i detaljering. Eksempel: Fasadeoppriss kan bindes opp i planen og den kan fastsette vindusplassering av hensyn til å unngå naboinnsyn.

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

Det må klargjøres i 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.

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

Det kan bestemmes at bygningene plasseres i nabo- grense og gavl mot gavl. Dette krever at bygningene er detaljplassert på reguleringskartet, jf. plan- og bygningslovens § 29 og grannelovens § 4.

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.

Bestemmelsen kan benyttes på vei-ers stigningsforhold, om avkjørselsforhold og inndeling i gangveier og kjøreveier, herunder gågater, sykkelstier, gatetun og annet som også kan vises rett på plankartet. For andre forhold kan det stilles krav om utomhusarealer, fasadeoppriss, snitt m.v. som vises som illustrasjoner. Dette kan gjelde både bygning, anlegg og utearealer. Bestemmelsen kan brukes til å slå fast at illustrasjoner skal være bindende for detaljutformingen av tiltaket og derfor ha samme rettsvirkning som planen. Det forutsetter at slike supplerende dokumenter behandles og vedtas som del av planen. I motsatt fall er de ikke juridisk bindende.

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

Ut fra de hensyn som skal ivaretas av [§ 12-7](#) nr. 1 kan den hjemle fastsetting av at ledninger for strøm, telefon og TV skal føres frem i jordkabler. Bruk av denne bestemmelsen må baseres på en konkret vurdering av behovet.

### *Grad av utnyttning*

Grad av utnyttning må føres på plankartet eller fastsettes i reguleringsbestemmelsene for de enkelte formål. Beregnings- og måleregler for grad av utnyttning følger kapittel 5 og 6 i [Byggteknisk forskrift](#). For veiledning i hvordan grad av utnyttning i BYA og BRA måles og kartfestes, vises til [Veileder T 1459 om grad av utnyttning](#) (pdf).

### *Eiendomsgrenser*

Eiendomsgrensene, og derav tomtearealet er viktig bl.a. for inndelingen av hvilke enheter som disponeres og bygges ut i sammenheng, for graden av utnyttning 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.

### *Høyde*

Bebyggelsens høyde har sammenheng med både grad av utnyttning og utforming. Bestemmelsesrammene 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 11](#) eller [12](#), jf. § 29-4.

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.

Bestemmelsen kan også brukes til å stille krav om materialbruk i et planområde, for å sikre at nye bygg ikke skal bryte med et større områdes karakter/kulturmiljø. Vanlige bestemmelser med hjemmel i [§ 12-7](#) nr. 1:

- Bebyggelsens plassering og karakter, avstand fra friområde / strand / veg, møneretning, takvinkel, takhøyde fargevalg og materialbruk.
- Grad av utnyttning / maksimal hyttestørrelse, fastlegging av hvilke uthus som tillates, inkludert antall / størrelse / form.
- Bevaring av vegetasjon og terreng, utforming, bruk og behandling av ubebygde areal, tomteinndeling.
- Krav om supplerende planmateriale.



Figur 6.1 Utsnitt av plankart og eksempel på bestemmelser hjemlet i pbl § 12-7 punkt 1.

### Utforming og estetikk

'For alle nye bygninger i FB1 – FB7 skal følgende gjelde:

- Bygninger skal bygges med møneretning som vist på plankartet.
- Bygningenes maksimale gesimshøyde er 7 meter og måles fra eksisterende terrengs laveste nivå.'
- Bygningenes maksimale mønehøyde er 10 meter og måles fra eksisterende terrengs laveste nivå.
- Det tillates ikke flate tak (mindre fall enn 1:10).
- Takflater skal være tekket med torv, tre eller skifer.
- Bygningene skal være kledd med stein eller trematerialer.
- Trekledning skal behandles med beis i brun, mørk rød, svart eller grå, evt. stå uten overflatebehandling.
- Terrasser tillates kun på bakkenivå og skal ikke overstige 20 kvadratmeter.'

Grad av utnytting

'For tomter i BF1 – BF7 tillates en BRA på 30 %.

### 6.3.2 Vilkår for bruk eller forbud mot former for bruk

#### § 12-7 nr. 2.

vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, eller forbud mot former for bruk, herunder byggegrensener, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet,

Muligheten for å gi bestemmelser om vilkår må ses opp mot hensyn som miljø, sikkerhet og samfunnsinteresser. Et vilkår må være begrunnet i at et tiltak kan hindre, være til ulempe eller true en (eller flere) av hensiktene med planen. Restriksjonene må være begrunnet i konkrete virkninger. Bestemmelsen kan gi detaljerte vilkår og forbud når det gjelder former for bruk av et område, men kan ikke fastsette hvem som skal gjennomføre planen, benytte bygninger, eller definere økonomiske forhold/plikter/rettigheter.

Et annet eksempel på bestemmelsens begrensning er at man ikke kan definere nærmere regler om eksempelvis hvilke typer forretning som er tillatt i et sentrumsbygg, ut over at man kan innføre restriksjoner mot kjøpesentre og man skille mellom plasskrevende varer og detaljhandel. Derimot kan man stille krav for å begrense eksternvirkningene av forretning i form av begrensning på størrelsen på parkering, åpningstid og lignende. Selv om det ikke er adgang til konkurranse- eller bransjeregulering, kan det i plan settes forbud mot større kjøpesentre, eller at forretningsvirksomheten skal avgrenses til slike tider av døgnet, eller ha en slik karakter at den ikke virker unødig forstyrrende for strøket. Kjøpesentre defineres i [Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre](#) (pdf) slik:

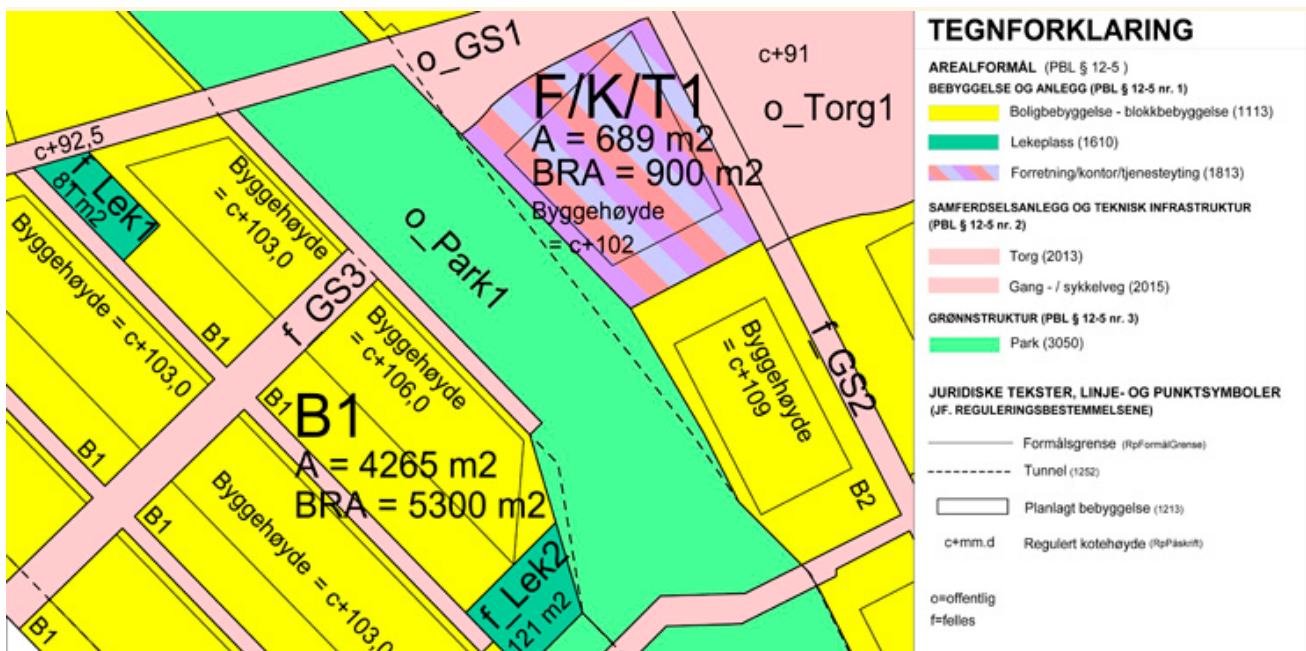
Med kjøpesentre forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesentre i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper. Som kjøpesentre regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.

I et planområde hvor planen har som formål å tilrettelegge for boliger og samtidig sikre grønne kvaliteter som gjennomgående grønnstruktur og stisystem, er det nødvendig med bestemmelser som fastsetter byggegrensener og forbud mot bruk som kan forringe kvaliteten på grøntarealer.

Forhold som det kan gis vilkår om med hjemmel i bestemmelsen er:

- Plassering av industribedrifter i forhold til annen bebyggelse og virksomhet.
- Forbud mot, eller særskilte krav til, bygninger og anlegg for brann- eksplosjonsfarlig og tyngre industri.
- Nærmere fastlegging av lokalisering av tiltak, eller forbud mot lokalisering, bl.a. med referanse til:
- anlegg for veg, vann og avløp
- annen teknisk infrastruktur
- samfunnstjenester ellers
- hensyn til kulturmiljø/kulturminner, andre verneobjekter, naturelementer, annen bebyggelse, landbruksdrift osv.

Hovedregelen er at det ikke skal henvises til annet lovverk i reguleringsbestemmelsene. Når det gjelder kulturminner er det likevel åpnet for at dette kan gjøres.



Figur 6.2 Utsnitt av plankart og eksempel på bestemmelser hjemlet i pbl § 12-7 punkt 2.

'I F/K/T1 tillates det ikke detaljhandel, slik denne defineres i kommuneplan for Fjorden kommune, som overstiger 1200 m<sup>2</sup>.

Mellom F/K/T1 og boligområder skal det etableres vegetasjonsbelte med bredde på minst 10 meter.'

'Det tillates ikke støyende eller forurensende virksomhet i planområdet.'

'Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn oppdages i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighet underrettes, jmf. Lov om kulturminner, § 8 2. ledd.'

### 6.3.3 Miljøkvalitet

#### § 12-7 nr. 3.

grenseverdier for tillatt forurensning og andre krav til miljøkvalitet i planområdet, samt tiltak og krav til ny og pågående virksomhet i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet for å forebygge eller begrense forurensning,

Denne bestemmelsen skal ikke gå utover de krav som blir stilt i sektorlovgivning, men kan være supplerende. Det kan spesifiseres lovhjemler direkte knyttet til arealformål i særlige tilfeller.

Bestemmelsen må ses i forhold til miljøoppfølgingsprogram som skal hindre at virksomhet i planområdet ikke overskrider vedtatte grenser for støy, forurensning, luftkvalitet etc.

Boliger og uteoppholdsareal som utsettes for vegtrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i veileder [T-1442](#) skal for eksempel støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, eller plassering av bygningens planløsning. Disse retningslinjene kan gjøres bindende gjennom en reguleringsbestemmelse.

Etter vurdering er det også adgang 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. Det kan settes vilkår om at det skal være sikret nødvendig vannforsyning eller utslippsløsninger osv. Unntakene fra tilknytningsplikt i plan- og bygningslovens § 27-1 og § 27-2 gjelder ikke der annet er bestemt i reguleringsplanen (eksempelvis fritidsbebyggelse).

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.

Det kan gis bestemmelser som indirekte begrenser forurensning som er til ulempe for omgivelsene. Det kan bl.a. bestemmes at visse former for industrivirk-somhet skal være forbudt, for eksempel i områder 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.

### Støyskjermingstiltak

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, T-1442, skal følges for realisering av reguleringsplanen.»

I områder med støynivå på en fasade mellom 55 og 65 dBA skal boligene være gjennomgående. Innvendig støynivå i boliger skal være lavere enn 30 dBA.

Støynivået innendørs bør tilfredsstille kravene i gjeldende byggteknisk forskrift / NS8175 klasse C, eventuelt klasse D for eldre bebyggelse. Der det gjøres tiltak på bolig skal støykravene innendørs være tilfredsstilt med de krav til ventilasjon/ luftutskiftning som følger av nevnte byggteknisk forskrift.

### 6.3.4 Funksjons- og kvalitetskrav

#### § 12-7 nr. 4.

funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer, herunder krav for å sikre hensynet til helse, miljø, sikkerhet, universell utforming og barns særlige behov for leke- og uteoppholdsareal,

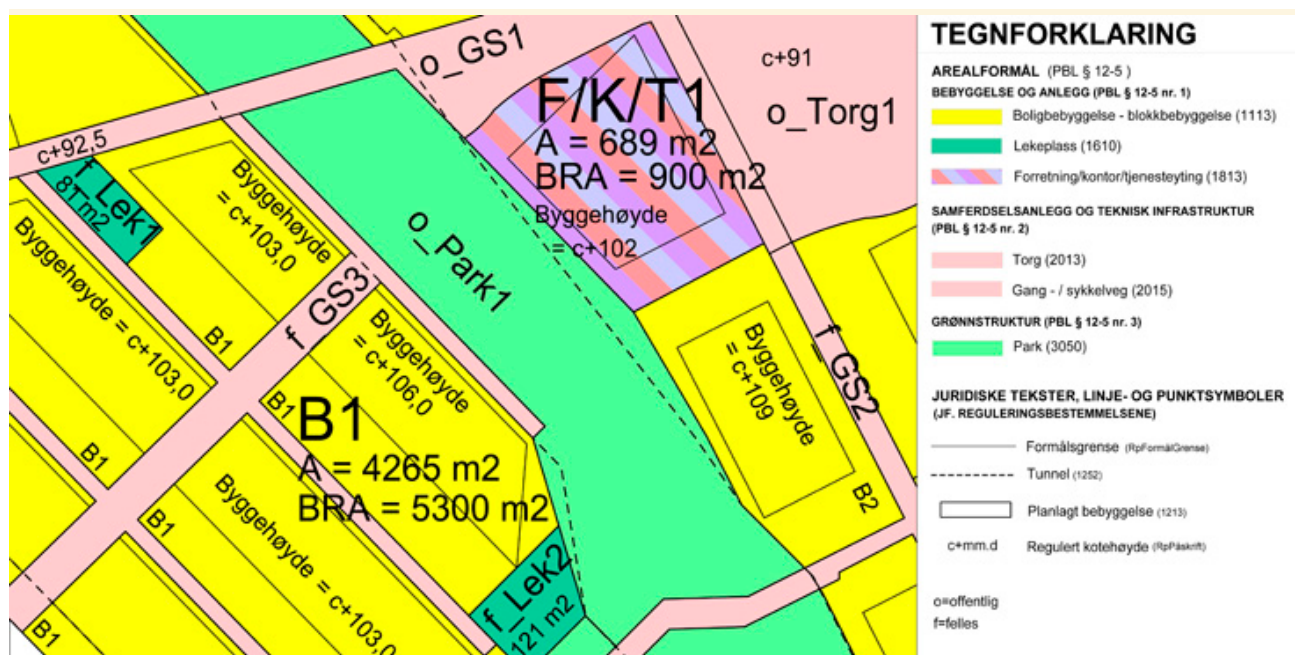
Det kan gis bestemmelser om planløsning både for bygninger, anlegg og utearealer for å sikre god funksjonalitet og rasjonell bruk av arealene samtidig som

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 at forretninger plasseres ut mot offentlig gate. I plan- og bygningslovens formålsparagraf § 1-1 går det fram at planløsningene særlig skal ivareta behovene for barn og unges oppvekstvilkår. Et viktig eksempel på hva som bør defineres i bestemmelse er størrelse og kvalitet på leke- og uteoppholdsareal. Nærmere info om krav til uteoppholdsarealer fins i [byggteknisk forskrift](#).

Det kan i bestemmelser også settes vilkår om sikrings tiltak eller tiltak for å avbøte fare eller miljølempet. Dette gjelder både i forhold til bygninger, anlegg og utearealer. Vilkår kan for eksempel omfatte avskjer-

ming 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 ferdigstillelse av slike tiltak før området tas i bruk.

Det er adgang til å legge restriksjoner på sprenging og andre terrenginngrep for opparbeiding og bruk av byggeområder på bakken for å sikre eller verne eller unngå problemer for anlegg under bakken, eksempelvis fjellhaller og tunneler mv.



Figur 6.3 Utsnitt av plankart og eksempel bestemmelser hjemlet i pbl § 12-7 punkt 4.

'Ved søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan for hvert enkelt byggetrinn. Planen skal vise at utomhusareal oppfyller fastsatte krav til: størrelse, kvalitet og prinsipper for universell utforming.'

'Innenfor område for o\_Park1 skal det opparbeides sti med universell utforming frem til Småhusbekken.

Innenfor formålet o\_Park1 skal det utarbeides beplantningsplan med innmålinger av trær og annen vegetasjon som skal bevares.'

'Felles lekeareal skal avgrenses mot parkarealet med gjerde.'

### 6.3.5 Antallet boliger, boligstørrelse, tilgjengelighet og utforming

#### § 12-7 nr. 5.

antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov,

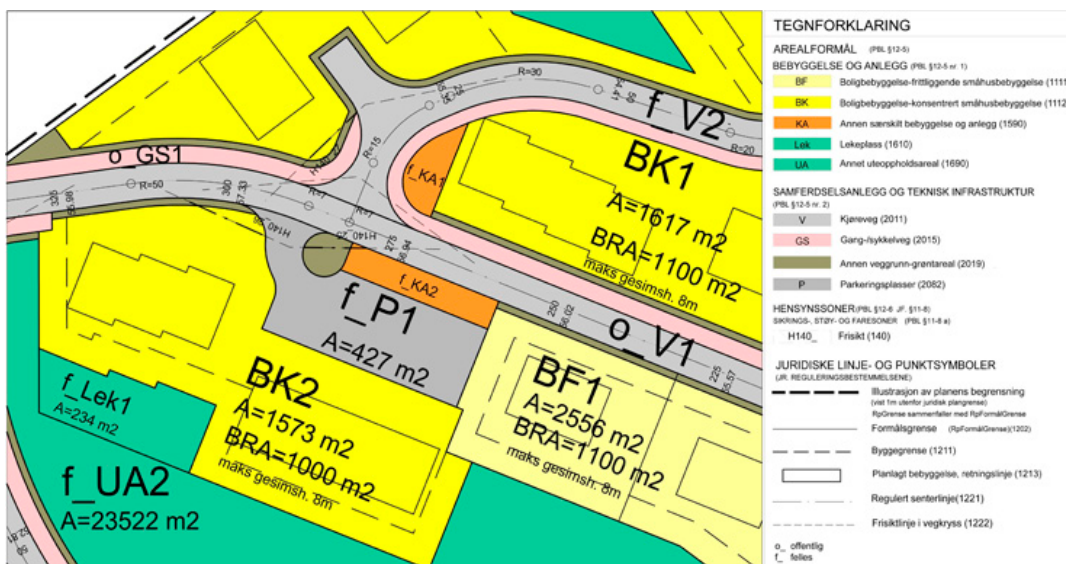
Bestemmelsen er et boligpolitisk styringsverktøy hvor selve reguleringsplanen kan fange opp eventuell overordnet vurdering som er nedfelt i kommune(del)plan eller områderegulering. Den følger opp plassering av tiltak, grad av utnytting, differensieringer (typer bolig), adkomst og kvaliteten på fellesarealer. Krav om terrengplassering, byggeskikk, størrelse på utomhusareal, kan også være nedfelt i overordnede rammer (jf. § 11-9 nr 4) og må videreføres i reguleringsbestemmelsene for å sikre målsettinger om byggeskikk / stedsidentitet.

Krav til universell utforming kan også hjemles i denne bestemmelsen. Muligheten til å stille krav til universell

utforming er utvidet i forhold til pbl 1985. Det kan stilles krav til hvor stor andel av boligene som må ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Bestemmelsen kan også brukes til å fastslå krav til lokalisering og utforming av boliger som skal bygges for eller tilpasses eldre, mennesker med ulike typer funksjonsnedsettelse og andre.

Bestemmelsen skal fange opp spesielle forhold i omgivelsene som er viktig for brukerne. Dette gjelder spesielt kravet til universell utforming, men også andre særlig nevnte grupper sin opplevelse av planområdet. Dette kan være spesielle krav til opparbeiding av uteareal, vegetasjon, ivaretagning av eksisterende vegetasjon og terreng, noe som eksempelvis er spesielt viktig for utearealene i barnehager og skoler.

Når det gjelder krav til tekniske løsninger i det enkelte bygg, stilles dette med hjemmel i [byggteknisk forskrift](#).



Figur 6.4 Utsnitt av plankart og eksempel på bestemmelser hjemlet i pbl § 12-7 punkt 5.

I BF1 er det tillatt med frittliggende eneboliger. Det kan etableres inntil 10 nye boligenheter i BK1 og BK2. I BK1-2 skal det etableres konsentrert småhusbebyggelse i 2 etasjer + takoppbygg.

IBK1 skal 4 av boligenhetene ha alle funksjoner på inngangsplanet. Boligenhetene skal være minimum 40 m2 store i tillegg til eksternt bodareal. Minst 20 % av boligenhetene skal være 70 m2 eller større. Maksimalt 50 % av boligenhetene skal være 2-roms eller mindre.



### 6.3.6 Verneverdi

#### § 12-7 nr. 6.

bestemmelser for å sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør, samt sikre naturtyper og annen verdifull natur,

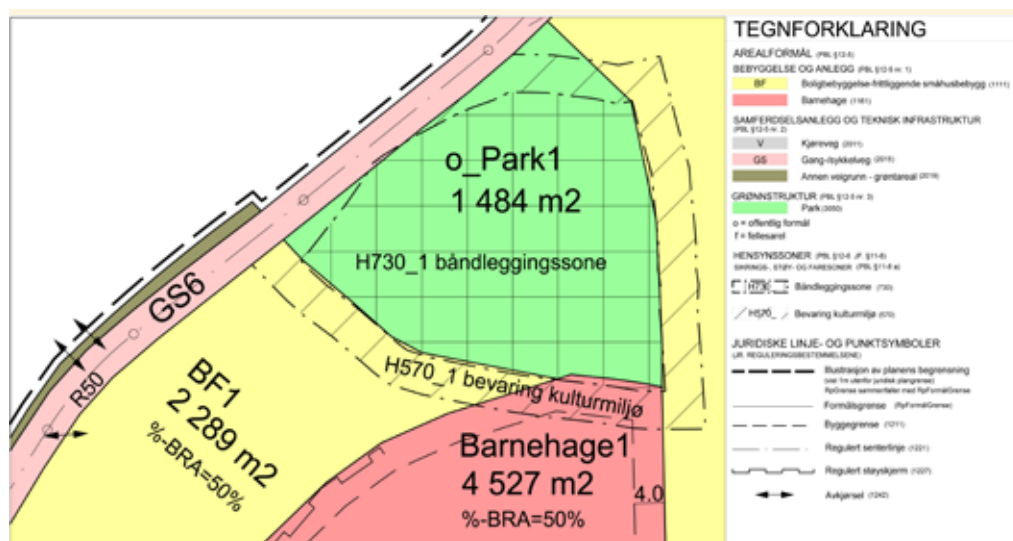
Bestemmelsen skal bl.a. sikre vern av helhetlige kulturminnemiljøer og naturtyper. Den erstatter formålet spesialområde «områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares.» Bestemmelsen skal da knyttes til arealformål nr 1.

Bestemmelsen kan etter ny lov inkludere fasade, materialbruk og husfast interiør. Alle områder der målet er

å verne/frede kulturminner, kulturmiljøer eller natur bør vises med hensynssone c) om [sone med særlige hensyn til kulturmiljø og knyttes bestemmelser til](#) (pdf).

Naturmangfoldloven aktualiserer også bruken av denne bestemmelsen til å beskytte naturtyper og hindre kvalitetsforringelse av disse. Når området ikke skal vernes etter naturmangfoldloven kan en bestemmelse etter § 12-7 nr.6 brukes enten til grønnstruktur etter § 12-5 nr. 3, hensynssone etter bokstav c) eller knyttes til et angitt objekt, for eksempel en hul eik, innenfor et arealformål.

Bestemmelsen er relevant i forhold til hensynssoner rundt fredete kulturminner og det omkringliggende miljø/landskap.



Figur 6.5 Utsnitt av plankart og eksempel på bestemmelser hjemlet i pbl § 12-7 punkt 6.

#### 'Kulturmiljø

Eksisterende kulturmiljø med steingjerder skal bevares og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedring av kulturminnet skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, mas-sedeposering og annen bruk av ubebygde areal når det etter kommunens skjønn vil komme i strid med reguleringsplanens formål.

#### 'Automatisk fredet kulturminne

Middelalderkirke og kirkegårdsmurene i område o\_Park er automatisk fredete kulturminner i henhold til kulturminneloven.

#### 'Hensynssone jf. pbl § 11-8 d)

I området er det kirkegård fra middelalder som er automatisk fredet – båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndigheten.

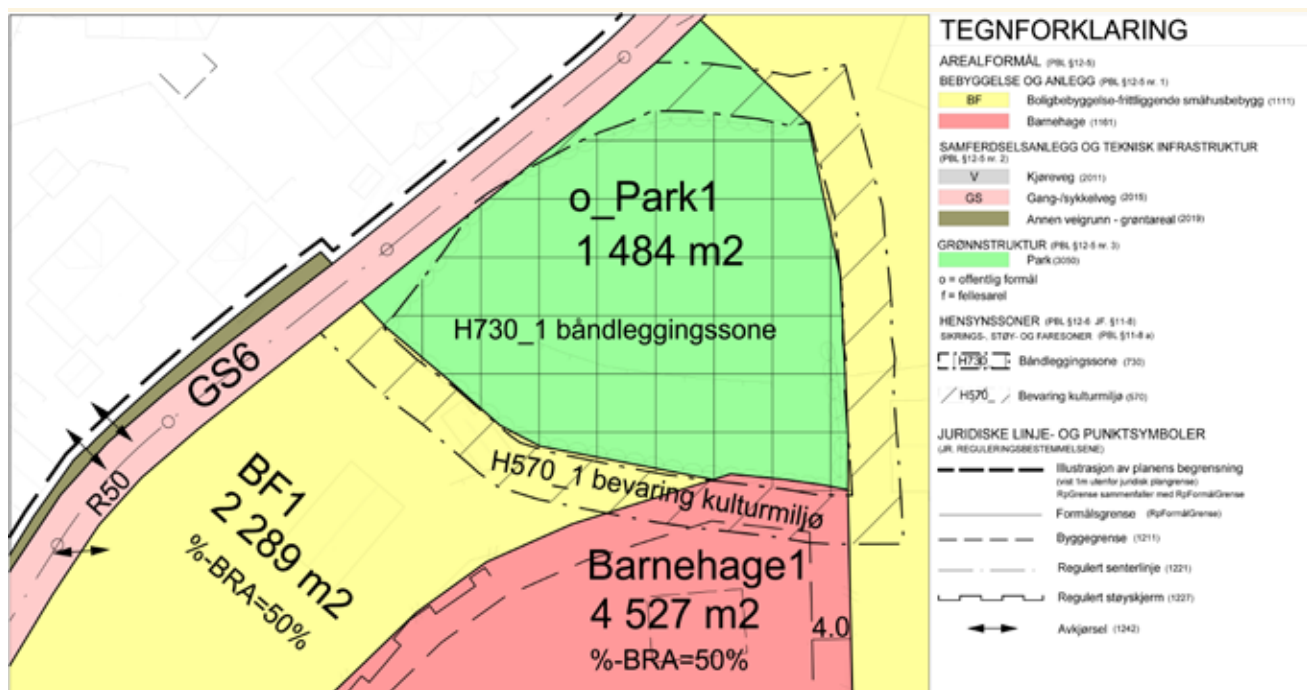
### 6.3.7 Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser

#### § 12-7 nr. 7.

trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser for bil og sykkelparkering, herunder øvre og nedre grense for parkeringsdekning,

Bestemmelsen kan fange opp lokale parkeringsnormer (jf. § 11-9 nr. 5), sette krav til differensiering i parkeringsdekning, og definere eksakt antall sykkel- og bilparkeringsplasser.

Bestemmelsene kan stille krav om fartsdempende tiltak, men ikke fastsette hastighetsbegrensninger. Slike begrensninger må fastsettes med hjemmel i [veitrafikkloven](#).



Figur 6.6 Utsnitt av plankart og eksempel på bestemmelser hjemlet i pbl § 12-7 punkt 7.

'Området skal ha følgende parkeringsdekning for boligene:

For BF1 skal det opparbeides 4 parkeringsplasser, hvorav 1 skal være tilpasset bevegelsehemmede. Gjeldende parkeringsdekning inkluderer besøksparkering.

Det skal avsettes 2 sykkelplasser per 100 m² bolig BRA.'

'Barnehage

Det skal - 0,2 biloppstillingsplasser per barn.

- 0,2 oppstillingsplass for sykkel per ansatt.

- Minimum 5 % av plassene skal imøtekomme kravene til universell utforming.'

### 6.3.8 Vannbåren varme

#### § 12-7 nr. 8.

krav om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse, jf. § 27-5,

Bestemmelsen gir hjemmel til å kreve tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme. Tilrettelegging innebærer at det skal avsette areal til traseer for ledninger og varmesentraler. Hvis det i tillegg skal innføres tilknytningsplikt til fjernvarme, må en bestemmelse om dette forankres i § 27-5. Bestemmelse om tilknytningsplikt for fjernvarme kan gis hvis det er gitt konsesjon for utbygging av fjernvarme etter energiloven. Etter § 27-5 oppstår tilknytningsplikten først når det er gitt konsesjon. Hvis kommunen vurderer å gi bestemmelse om tilknytning før det foreligger konsesjon må det i tilfelle foreligge klare indikasjoner på at området vil bli omfattet av fjernvarmekonsesjon innen rimelig tid, for eksempel ved at det foreligger søknad om konsesjon som er under behandling av energimyndighetene.

*Eksempler på bestemmelser med hjemmel i pbl § 12-7 nr. 8: 'Nybygg i planområdet skal knyttes til eksisterende fjernvarmenett.'*

### 6.3.9 Drifts- og skjøtselstiltak

#### § 12-7 nr. 9.

retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak innenfor arealformålene nr. 3, 5 og 6 i § 12-5,

Det reiser seg noen egne spørsmål om den rettslige virkningen av bestemmelser med retningslinjer for skjøtsel. Meningen er at denne typen bestemmelser først og fremst vil stå som kommunestyrets instruksjoner til kommunens egne etater med ansvar for å følge opp skjøtsel på arealer som de har ansvar for å forvalte eller legge føringer på forvaltningen av.

Det kan for eksempel gjelde friområder, natur- eller friluftsområder, og ev også landbruksområder som enten kommunen eier, eller har avtalemessig rådighet over driften av med sikte på å tilrettelegge for allmennheten, eller av hensyn til natur- eller kulturmiljø eller landskap. Bestemmelsene i form av retningslinjer vil ikke pålegge handleplikter eller rettslige påbud eller forbud som kan rettes direkte mot private, men de har instruksvirkning internt i det kommunale apparatet og kan være et grunnlag for å stille vilkår i forbindelse med tildeling av støtte til drifts- og skjøtselstiltak etter annet (kommunalt forvaltet) rettsgrunnlag. I tilfelle kan også kommunen avtale/ervert rett til skjøtsel på privat grunn på frivillig grunnlag.



Figur 6.7 Utsnitt av plankart og eksempel på bestemmelse hjemlet i pbl § 12-7 punkt 9.

Retningslinje om skjøtsel av naturområde (pbl § 12-5 nr 3)

'I naturområdet NA1 skal det utarbeides egen skjøtselsplan som ivaretar hensynet til eksisterende eikeskog. Skjøtselsplanen skal særlig vektlegge rydding av underskog og skissere tiltak som kanalisere ferdsel.'

### 6.3.10 Rekkefølge

#### § 12-7 nr. 10.

krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, helse- og sosialtjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er tilstrekkelig etablert,

Det kan gis bestemmelser om rekkefølge og tidsplan for utbygging av ulike byggeområder, herunder om samtidig ferdigstillelse av boliger og anlegg og felles tiltak 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

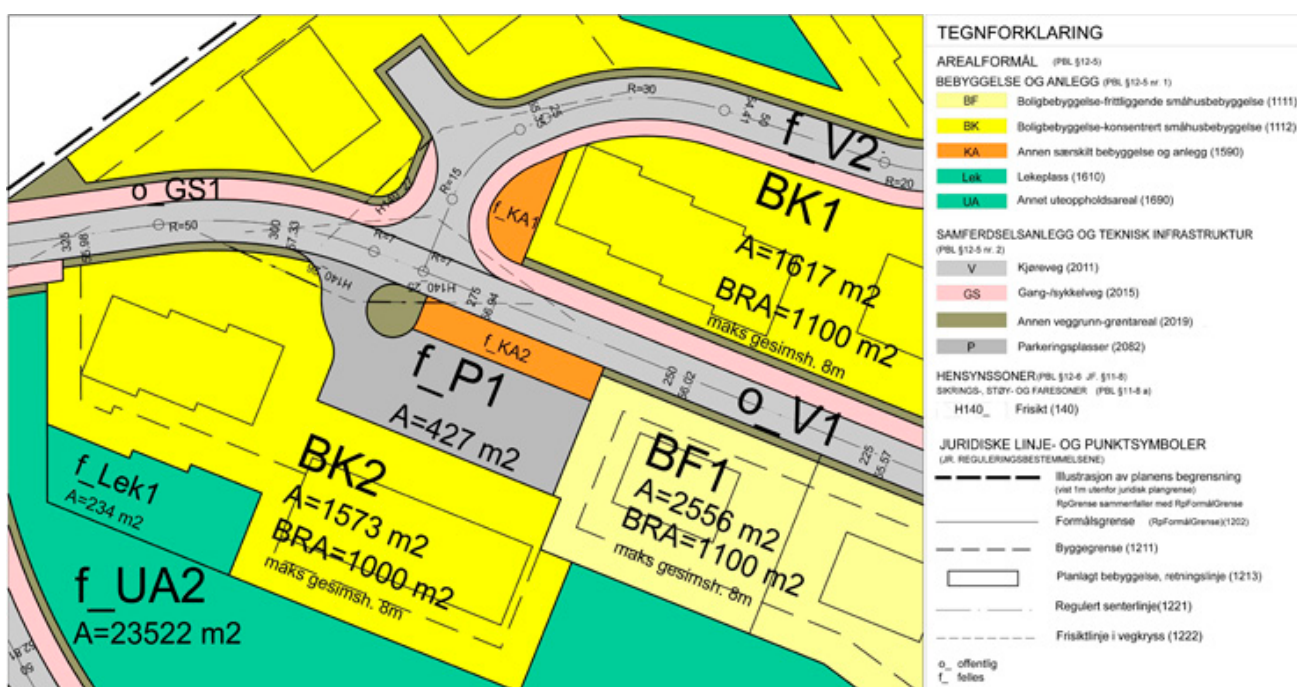
planområdet skjer på en koordinert og hensiktsmessig måte. Slik bestemmelse kan sikre sammenhengen i områdene som skal bebygges etter reguleringsplanen. Planen kan derfor utformes slik at de enkelte tiltakene får en rekkefølge og størrelse som gjør at området fungerer best mulig.

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 reguleringsplanen 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. Der hvor etablering kan ligge noe fram i tid bør det brukes områderegulering eller avvente detaljregulering til området er reguleringsmodent.

Når det benyttes 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 § 16-2 første ledd.

Rekkefølgebestemmelser er viktige for å sikre at planområdet oppnår en god kvalitet og et bestemt utbyggingstakt og form. Et viktig eksempel er krav om ferdigstillelse av leke- og uteoppholdsareal i boligområder før boligene kan tas i bruk.

Utbyggingsavtaler kan brukes for å sikre gjennomføringen av sammensatte planer. [Se veileder.](#)



Figur 6.8 Utsnitt av plankart og eksempel på bestemmelser hjemlet i pbl § 12-7 punkt 10.

#### Innenfor planområdet:

'Vegetasjonsskjerm i BK1 og BK2 skal være opparbeidet før første byggetrinn i BK 1 og BK2 kan tas i bruk.'

'Følgende tiltak må være utført før nye boliger i planområdet kan tas i bruk:

- Ferdigstilling av lekeareal
- Etablering av miljøstasjon
- Ferdigstilling av fortau og gangveier.'

#### Utenfor planområdet:

'Ny gangbro over riksveien med tilhørende rundkjøring skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i BK1 og BK2.

Det tillates ikke etablert nye boliger i planområdet før friområde F5 i kommunedelplan for Åsen (plannr. 10 000) er etablert.'

### 6.3.11 Krav om detaljregulering for deler av planområdet eller bestemte typer av tiltak, og retningslinjer for slik plan

#### § 12-7 nr. 11.

Krav om detaljregulering for deler av planområdet eller bestemte typer av tiltak, og retningslinjer for slik plan,

I tillegg til pbl § 12-1 som regulerer krav om utarbeidelse av reguleringsplan, kan kommunen gjennom områderegulering kreve detaljregulering for alle typer

tiltak. Det er ikke adgang til å stille krav i bestemmelsene om ny detaljregulering som vilkår for utbygging i en detaljregulering.

Innenfor en områderegulering er det mulig å variere detaljeringsgraden slik at de feltene som er nærmest realisering kan vises så detaljerte at det ikke er nødvendig med ytterligere planlegging før gjennomføring. For andre felter kan detaljeringen være mindre, supplert med krav om detaljregulering



Figur 6.9 Utsnitt av plankart og eksempel på bestemmelse hjemlet i pbl § 12-7 punkt 11.

I områderegulering:

'For boligområdene FB1 skal det utarbeides detaljregulering.'

### 6.3.12 Krav om undersøkelser

#### § 12-7 nr. 12.

krav om nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen, samt undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre virkninger for miljø, helse, sikkerhet, tilgjengelighet for alle, og andre samfunnsinteresser, ved gjennomføring av planen og enkelttiltak i denne,

Planbeskrivelsen, eventuelt konsekvensutredningen dersom dette gjennomføres, skal avdekke planens virkning på miljø og samfunn, jf. også § 4-1 og 4-2 om planprogram og konsekvensutredning. Bestemmelsen gir hjemmel til å følge opp de funnene som blir avdekket i planarbeidet og sikre videreføring av funnene i anleggs-, gjennomførings- eller driftsfase. Det kan også stilles krav om gjennomføring av undersøkelser før gjennomføring av planen. Bestemmelsen må sees i sammenheng med muligheten gitt i forskrift om konsekvensutredninger til å stille krav om utarbeidelse av miljøoppfølgingsprogram.

'Måling av radon i grunnen og i tilkørte masser skal dokumenteres ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse av grunnarbeid. Eventuell tiltaksplan skal utarbeides i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.'

'Grunnlagsrapport om forurensende masser skal utarbeides i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.'

Figur 6.11 Utsnitt av plankart og eksempel på bestemmelser hjemlet i pbl § 12-7 punkt 12.

### 6.3.13 Krav om fordeling av arealverdier og kostnader

#### § 12-7 nr. 13.

krav om fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor planområdet i henhold til jordskifteloven § 2 bokstav h, jf. § 5 andre ledd,

Bestemmelsen skal sikre at arealverdiene og kostnadene ved fellestiltak innen planområdet blir fordelt mellom de involverte parter før utbygging finner sted. Bestemmelsen kan etter sin ordlyd forstås slik at fordelingen nødvendigvis må skje i form av formelt jordskifte, men de berørte grunneiere kan foreta fordelingen gjennom avtale. Oppnås ikke enighet mellom partene, innebærer bestemmelsen at utbygging ikke kan skje før det er avholdt jordskifte etter jordskiftelovens § 2 bokstav h. Slik jordskifte krever imidlertid tilslutning fra minst 2/3 av grunneierne som dessuten må eie minst 2/3 av arealet.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan som omfatter flere eiendommer bør det alltid vurderes om det vil være hensiktsmessig å ta inn en reguleringsbestemmelse om fordeling av verdier og kostnader (eventuelt til nærmere angitt del av planområdet).

Slik reguleringsbestemmelse kan ved behov også komme i stand som supplerende bestemmelse til allerede vedtatt reguleringsplan. Bestemmelsen må i så fall behandles som en ordinær reguleringsendring.

Bestemmelsen gjelder bebyggelse og anlegg, noe som også vil innbefatte tilhørende grønnstruktur og infrastruktur.

I tillegg er bestemmelsen aktuell i områder hvor det i kommuneplanen (hensynssone e) eller områderegulering er stilt krav om felles regulering.

'Før det gis tillatelse til tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, må det ved skriftlig avtale mellom berørte parter eller ved jordskifte i henhold til jordskifteloven § 2 bokstav h, jf. § 5 annet ledd ha kommet i stand en ordning med fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor planområdet.'

### 6.3.14 Offentlig eller fellesareal

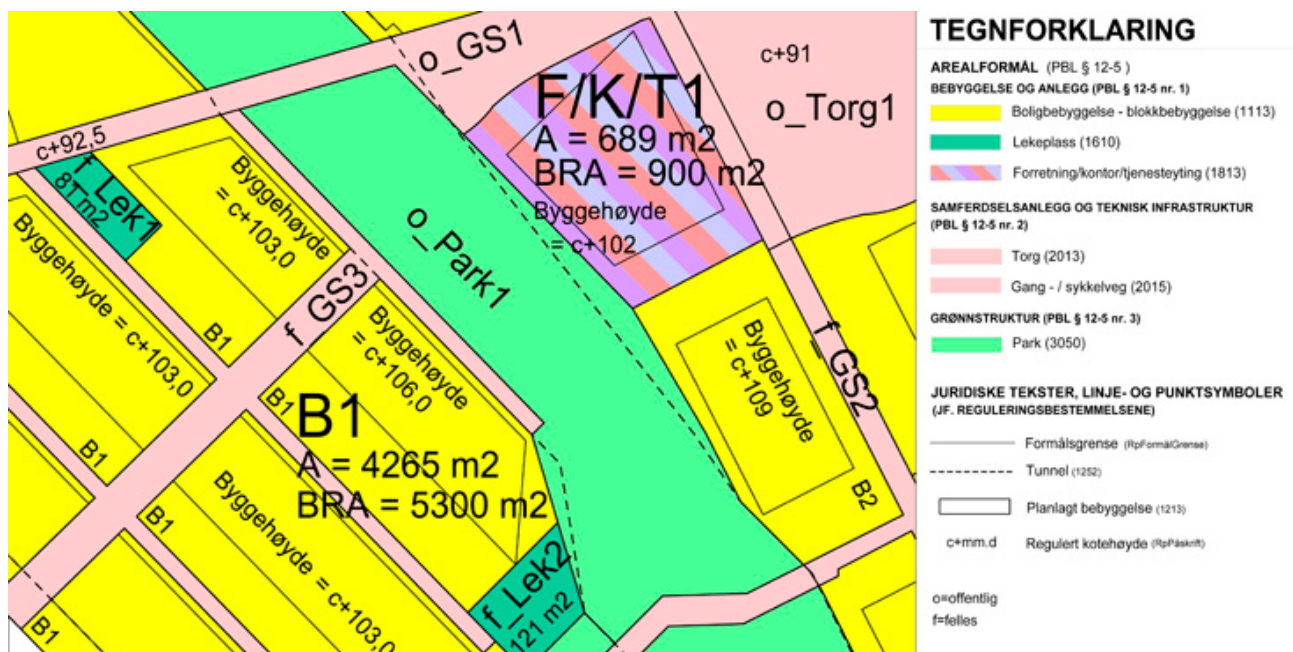
#### § 12-7 nr. 14.

hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal.

Bestemmelsen er ny i pbl 2008 og aktuell for alle formål og er viktig for å kunne skille mellom hvilke områder som er av privat art eller eid av det offentlige. Bestemmelsen medfører ikke ny oppfatning av hva som menes med offentlig og felles:

Det nye arealformålet grønnstruktur omfatter formål som tidligere lå under § 25 nr.4 Friområder og nr. 7 Fellesområder i pbl 1985. Forskjellen på offentlige friområder og felles (fri)områder er at de offentlige skal være tilgjengelig for allmennheten, mens fellesområdene skal være til eksklusiv bruk for de eiendommer de er felles for. Det er derfor viktig å skille mellom disse. Det gjøres ved å gi bestemmelse til arealformålet grønnstruktur etter § 12-7 nr. 14 om hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal. Bestemmelse til § 12-7 nr. 14 kan også gis til andre reguleringsformål når det må skilles mellom hvilke arealer som skal være til offentlig formål og hvilke som skal være fellesareal, for eksempel til arealformål nr. 1 når det gjelder fellesareal som inngår i et byggeområde eller til arealformål 2. samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Årsaken til at det er nødvendig å skille mellom offentlige og private områder i reguleringsplan er at utlegging av eiendom til offentlige formål kan gi grunneier rett til innløsning etter § 15-2.



Figur 6.10 Utsnitt av plankart og eksempel på bestemmelser hjemlet i pbl § 12-7 punkt 14.

'Følgende arealer skal være felles for boligområdene B4:

- Lekeareal: f\_Lek1 og f\_Lek2
- Gang- og sykkelsti: f\_GS2 og f\_GS3

**Følgende arealer skal være offentlige:**

- Gang-/sykkelveg: o\_GS1
- Park: o\_Park1/GS/Vassdrag'





## 7 Rettsvirkninger

Rettsvirkningene av reguleringsplaner er fastlagt i [§ 12-4](#).

Rettsvirkningene er nærmere forklart i [lovkommentaren](#).

Dette gjelder også omtalen av særskilt byggegrense i strandsonen langs sjø (jf. [§ 1-8](#)). Når det gjelder innløsning og erstatning er det ingen endringer i forhold til pbl 1985.

Hensikten med utarbeiding, behandling og vedtak om reguleringsplaner, er å fastlegge med juridisk bindende virkning at bestemte tiltak kan etableres/bygges innen de grenser, rammer og tilhørende bestemmelser som er fastlagt i reguleringsplanen.

Rettsvirkningene av reguleringsplanen er da nettopp dette:

Å sikre retten til å gjennomføre tiltak, med de begrensinger som fremgår av plankart og bestemmelser. For reguleringsplaner som tilrettelegger for utbyggings tiltak, kan begrensingene være av mange kategorier, deriblant de vanligste:

- [Utnyttingsgrad, jf. forskrift](#)
- Formål
- Byggehøyder
- Standardkrav/dimensjoneringskrav (veier, gangveier, utearealer, osv.)
- Rekkefølgebestemmelser

Reguleringsplankartet skal fremstilles med de linjer, farger og den påskrift som gir rettsvirkning, alene eller sammen med bestemmelsene, men ingenting utover dette.

Illustrering for eksempelvis å tydeliggjøre hva som er tenkt, skal i tilfelle gjøres i vedlegg til den formelle planen.

Samspeillet mellom plankart og planbestemmelser for å gi tiltenkt rettsvirkning er nærmere utdypet i kap. [6.1](#), [6.2](#) og [6.3](#).

Femårsfrist for private reguleringsforslag:

Dersom et bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11 ikke er igangsatt senest fem år etter vedtak av planen, kan tillatelse til gjennomføring av planen ikke gis uten nytt planvedtak. Det betyr at dersom femårsfristen er uløpt uten at det er gjort vedtak om forlengelse, kan det ikke bygges i området før det er fattet nytt planvedtak. Det kan ikke dispenseres fra fristen. Planens øvrige rettsvirkninger gjelder etter utløpet av femårsfristen.

# 8 Planeksempler (uten planbeskrivelse)

## 8.1 Detaljregulering offentlige formål

### Småttrollet barnehage

Føremålet med planen er å regulere offentlig areal til barnehage, skule og tilhørende idrettsanlegg. Det skal også legges til rette for sikker tilkomst til bygningane, både når det gjeld køyreveg og gang- og sykkelveg.

Innanfor føremålet skule fins det eksisterande skulebygningar. Føresegnene fastset utnyttingsgrad (% BYA) og maksimum byggehøgder for eventuelle nye skulebygningar.

Planen skal legge til rette for ny barnehage med tilhørende uteareal, tilkomst og parkering. Plankartet viser berre byggegrense mot tilgrensande føremål, men føresegnene fastset barnehagebygget sin utnyttingsgrad i % BYA. Kvalitet og storleik på leikeareal og anna areal til uteopphald skal visast i eigen utomhusplan.

I føresegnene er det sett rekkefølgekrav som skal sjå til at leike- og uteareal er ferdig opparbeid før barnehagen vert teken i bruk, og at planen tilfredsstiller viktige krav til sikkerheit og parkeringsdekning.

Køyrevegar og gang- og sykkelveggar i planområdet er offentlege, sidan dei er knytt til eit offentlig anlegg.

### Bestemmelser

Detaljregulering for  
Småttroll barnehage,  
Dalen kommune

Reguleringsføresegner for  
Småttroll barnehage,  
del av gnr 284, bnr 3, 33 og gnr 282 bnr 14 m.fl.

Plannummer: 10000  
Saksnummer: 10/10

Dato sist revidert: 10.10.10

Intensjonen med reguleringsplanen og tilhørende føresegner er å legge til rette for barnehage med tilhørende infrastruktur.

Bygningar og anlegg (§2)  
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§3)  
Grøntstruktur  
Landbruks-, natur og friluftformål

### § 1 FELLESFØRESEGNER (pbl § 12-7)

Detaljplanar og dokumentasjon ved søknad om tiltak

#### 1.1. Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det ligge føre utomhusplan, som viser plassering og utforming av leikeareal, vegar, VA-anlegg, handtering av overvatn, og materialbruk.

Planen skal vise at utomhusareala oppfyller fastsette krav til storleik og kvalitet samt oppfyller prinsipp for universell utforming.

#### Terrengplan

Utomhusplanen skal vise utforming og opparbeiding av terreng.

#### 1.2 Rekkefølgekrav

##### 1.2.1 Før midlertidig bruksløyve/ferdigattest

Følgjande tiltak må vere utført før det kan verte gitt midlertidig bruksløyve/ferdigattest:

Uteareal skal vere ferdig opparbeida.  
Høgspenlinje skal vere lagt om slik at den ikkje kjem i konflikt med uteareal eller bygningar i planområdet.

Parkeringsplassar skal vere opparbeidd i samsvar med §3.2.

Venstresvingsfelt skal vere ferdig opparbeidd i samsvar med plankartet.

Grunnundersøkingar inkludert radonundersøkingar skal vere gjennomført og eventuelle tiltak må vere gjennomført for å oppfylle gjeldande krav for barnehagar.

### 1.2.2 Før igangsettingstillating

Før utbygging skal det gjerast greie for handtering av jordressursane.

Matjordlaget frå jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) som vert utbygd skal sikrast vidare bruk, primært til jordbruksføremål. Eventuell nydyrking må avklarast i samsvar med «Forskrift om nydyrking».

## 1.3 Kulturminne

### 1.3.1 Automatisk freda kulturminne

Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og kulturminnemynder skal underrettast, jf. Lov om kulturminner § 8,2. ledd.

## Arkitektur, estetikk og kvalitet

### Bygg

Bygget skal ha god materialbruk og gjevast ei utforming med høg arkitektonisk kvalitet.

### Terrenghandsaming

Terrengingrep skal skje mest mogleg skånsamt. Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngåast, god massebalanse skal vektleggast.

### Tilgjenge

Prinsippet om universell utforming skal leggast til grunn i planområdet.

Eigartilhøve

### 1.5.1 Offentlege område

Følgjande areal skal vere offentlege:

Kjøreveg:

o\_V1 - o\_V3

Gang-/sykkelveg:

o\_GS1

Annan veggrunn:

o\_AV1 - o\_AV3

Annan veggrunn- grøntareal: o\_AVG1 – o\_AVG4

## § 2

### BYGNINGAR OG ANLEGG

(pbl §§ 12-5 nr. 1 og 12-7)

## 2.1 Formål, byggegrenser, utnytting og byggehøgder

### Barnehage 1

Maksimal utnytting for barnehage er %-BYA= 25%.

Maksimal byggehøgde for barnehagebygget er kote 203m.

### Skule1

Maksimal utnytting for skule er

%-BYA= 35%.

Maksimal byggehøgde for bygningar innanfor føremålet er kote 203 m.

### Idrett 1

Det kan etablerast garderobeanlegg innanfor føremålet.

## §3

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(pbl § 12-5, 2)

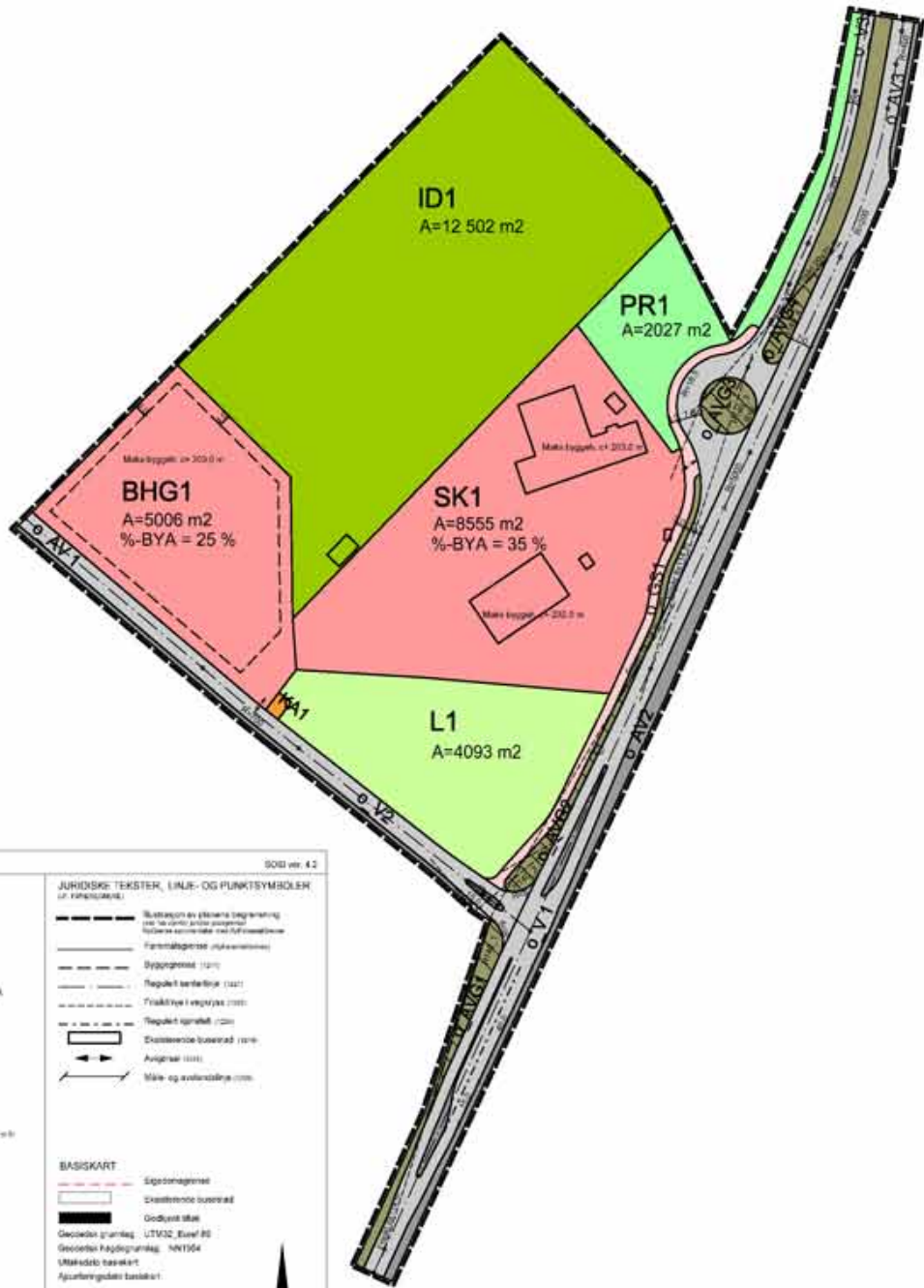
### Køyreveg

Køyrevegar og gang- og sykkelvegar skal opparbeidast som vist på plankartet. Det kan gjerast mindre justeringar i samråd med aktuell vegmynde.

### Parkeringsanlegg for barnehage og skule

Parkeringsdekning for barnehagen skal vere minimum 0,2 parkeringsplass per barn, og minimum 0,5 plass for tilsette. Parkering for tilsette kan løysast innanfor formål Skule1.

Minimum 5 % av plassane skal imøtekomme krava til universell utforming.



**TEIKNFORKLARING**

GOD ver. 4.2

**ARKALFØREMÅL** (jfr. 2114)

**BYGNINGS- OG ANLEGG** (jfr. 3113 m. 1)

- Barnelege (1111)
- Skule (1112)
- Skole (1113)
- Andre kommunale anlegg (1114)

**SAFERSJELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR** (jfr. 2112 m. 2)

- Stryvegater (1211)
- Gang-rykkeløp (1212)
- Andre veggrunn-fermt anlegg (1213)
- Andre veggrunn-grønne anlegg (1214)

**GRØNTSTRUKTUR** (jfr. 2114 m. 3)

- Park (1311)

**LANDSKAP-, NATUR- OG FRILLETSFORMAL** (jfr. 2114 m. 4)

- Landskapsformal (1411)

**HTENYKSDOKUMENTER** (jfr. 2114 m. 5)

- Kart (1511)

g = offentlig leireland  
 f = fritt leireland  
 f = fritt leireland  
 f = fritt leireland  
 An = anlegg

**JURIDISKE TEKSTER, LINJE- OG PUNKTSYMBOLER** (jfr. 2113 m. 2)

- Skiltegrenn av planens begrensning med faste eller andre grenser
- Formålsgrense (jfr. 2113 m. 2)
- Byggesone (1211)
- Reguleringsfelt (1212)
- Frakløypt fergeplass (1213)
- Reguleringsfelt (1214)
- Eksisterende bussestasjon (1311)
- Anlegg (1312)
- Måle- og avlesningslinje (1313)

**BASISKART**

- Egetearegion
- Eksisterende bussestasjon
- Godkjent stier
- Geoidet grunnlag: UTM32, Euref 89
- Geoidet høydegrunnlag: NN1984
- Utvalgte basiskart
- Apartfergeleie basiskart

Kartskala: 1:1000 Eksisterende: 1:1000

**Detaljregulering med tilhørende føresegner for:**

KOMMUNE: Det er gnr. , lnr. , gnr. , lnr. , mfl.

**PlanID**

**Saksbehandling i følge Plan- og bygningsetat**

Saksoppgave	Dato	Planlagt dagsett	Føresegner dagsett
Planoppsett kunngjøring			
Beholdning, utfordring, klage			
Offisiell uttalelse, høring			
Kommisjons uttalelse			
Kommisjons uttalelse vedtak			
Planlagt kunngjøring			
	Forsaget av	Utvalgte av	Saksbehandler
			Saksbehandler

Det er utarbeidet en samsvarende kommunestyre sak vedtak

## 8.2 Detaljregulering, næringareal

Formålet med planen er å utvide et eksisterende industriområde i by. Det blir regulert for næring, energianlegg og kombinert formål næring/tjenesteyting. De ulike delene av næringsparken har regulert atkomst og skal sikre gang- og sykkelveiforbindelser. I øst planlegges en buffersone mot vei og boligområder (grønnstruktur/vegetasjonsskjerm).

Formål N/T1 blir regulert til næring og tjenesteyting. Det er regulert kjøreveg til området. Dette formålet er kun regulert med byggegrenser mot arealene rundt, og det er derfor ikke fastlagt hvordan interne veier, tomtegrenser og parkeringsareal skal løses. Utnyttingsgrad er vist som BYA og byggehøyder i meter over terreng. 50 % av arealet i felt N/T1 kan benyttes til næring og 50 % til privat tjenesteyting.

I N1 – N4 kan det etableres håndverks-, produksjonsbedrifter, lager og spedisjonsvirksomhet med tilhørende anlegg. Næringsbedrifter innenfor planområdet kan etablere forretningsareal for direkte salg til kunde. Nærmere detaljer er fastlagt i bestemmelser.

Planen viser i plankart og bestemmelser hvordan atkomst til de ulike feltene er løst, både kjøreveier og gang- og sykkelforbindelse.

Bestemmelser

Detaljregulering for  
Industriveien 1,  
Småby kommune

Reguleringsbestemmelser for  
Industriveien 1,  
Gnr 1, bnr 1

Plannummer: 10000  
Saksnummer: 10/10  
Dato sist revidert: 10.10.10

## § 1

### AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID 10000, datert 10.10.10.

## § 2

### FELLESBESTEMMELSER

2.1 Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor N3 skal forurensninger i grunnen tilknyttet tidligere anlegg på N3 være fjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene, og pålagt opprydding ha funnet sted.

2.2 Gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for planen (T-1442 eller senere vedtatte planretningslinjer). Lydnivå innendørs og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C. Enkeltkilder for støy skal rettes bort fra boligområdet. Bestemmelsene gjelder både for planområdet og i eksisterende omkringliggende støyomfintlige arealer. Veileder T 1442 sine Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet legges til grunn for anleggsfasen.

3.3 Bebygd areal BYA innenfor hvert delområde skal ikke overstige 50 %. I beregning av BYA inngår hver parkeringsplass for personbil med 18m<sup>2</sup>, vogntog/lastebil med 70m<sup>2</sup>.

2.4 Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 14 meter fra ferdig planert terreng. Med planert terreng menes planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Oppbygg på tak for tekniske installasjoner kan tillates, med høyde inntil 2 m over maks. gesimshøyde og areal på maks 25 % av takflaten. Oppbygg skal ha en avstand på minimum 2 m fra gesims.

2.5 For område N1 skal all adkomst for tungtrafikk skje fra Ringveien. Personbiltrafikk til N1, samt all trafikk til N2, N3 og N4 har adkomst fra Industriveien.

## § 3

### BEBYGGELSE OG ANLEGG

(pbl §§ 12-5 nr. 1 og 12-7)

Kombinert formål næring/tjenesteyting

Innenfor NT1 er det tillatt å etablere privat tjenesteyting på 50 % av arealene.

For den delen av arealet som gjelder næring, er gjelder bestemmelsene som for N1 – N4.

3.2 Næringsareal

Innenfor formålene N1 – N4 kan det etableres håndverks-, produksjonsbedrifter, lager og spedisjonsvirksomhet med tilhørende anlegg.

3.3 Næringsbedrifter innenfor N1 – N4 kan etablere

forretningsareal for direktesalg til kunde på inntil 250 m<sup>2</sup> BRA. Vareutvalg skal ha tilknytning til virksomhetens virksomhetsområde. Det tillates salg fra eget lager.

#### § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

- 4.1 Felles vei V1/F1 skal være felles for område N1.
- 4.2 Felles vei V2/F2 skal være felles for N1, N3 og N4 og gnr. 1 bnr 2.
- 4.3 Felles vei V3/F3 skal være felles for N2 og NT1.

#### § 5 GRØNNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr.3)

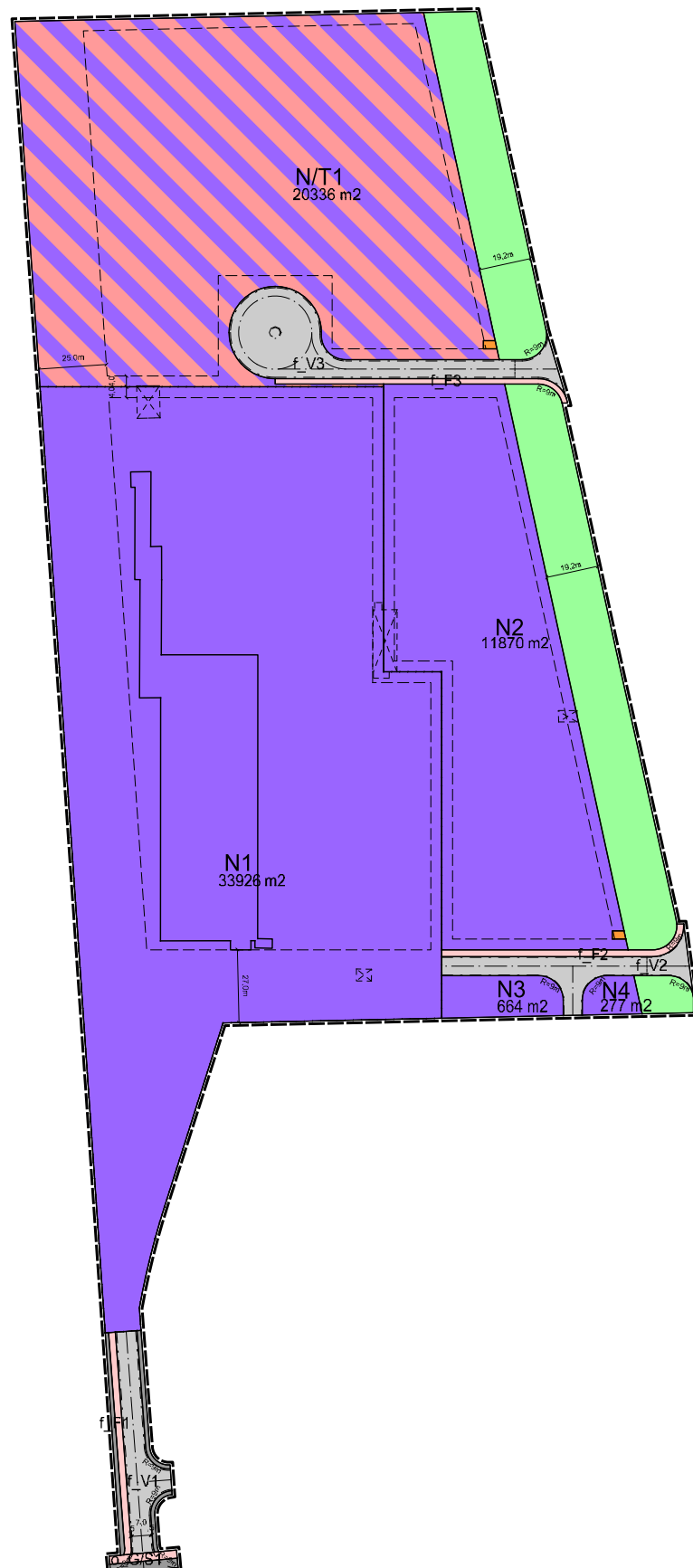
- 5.1 Vegetasjonsskjermen skal være et visuelt skille mellom næringsområdet og veg/ boligområde. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og ha god tetthet. I samarbeid med Småby kommune kan det vurderes om det i deler av området kan fylles opp til samme høyde som gangvegen, eventuelt også med en slak voll på vestsiden. Området skal da plantes til med innflytting av krattskog, f.eks. fra myrområdet på vestsiden.

Plan for en slik oppfylling skal godkjennes av Småby kommune. Behandlingen av området skal ha et helhetlig preg innenfor planområdet.

#### § 6 REKKEFØLGEKRAV

(Pbl § 12-7 nr. 10)

Nytt veganlegg V1/F1 (avkjørsel fra Ringveien) skal være ferdigstilt og tatt i bruk før det kan gis brukstillatelse for byggetiltak i område N1. Etter etablering av V1/F1 skal eksisterende avkjørsel til N1 fra Industriveien avstenges for inn/utkjøring for tungtrafikk til spedisjonsområde på N1.



# TEGNFORKLARING

SOSI ver. 4.1

## AREALFORMÅL (PBL §12-5)

### BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1)

- N Næring (1300)
- E Energianlegg (1510)
- N/T Næring/Tjenesteyting (1824)

## SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(PBL §12-5 nr. 2)

- V Køyveg (2010)
- F Fortau (2012)
- G/S Gang/sykkelvei (2015)
- Anna veggrunn (2018)








## GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm (3060)



o\_ offentlig  
f\_ felles

Planområde  
A=78 daa

## JURIDISKE TEKSTER, LINJE- OG PUNKTSYMBOLER (JR. REGULERINGSBESTEMMELSENE)

-  Illustrasjon av planens begrensning (vist 1m utenfor juridisk plangrense) Juridisk plangrense (1201) sammenfaller med 1202
-  Formålsgrense (RpFormålGrense)
-  Regulert tomtegrense (1203)
-  Byggegrense (1211)
-  Regulert senterlinje veg (1221)
-  Regulert kant kjøreveg (1223)
-  Sikringsgjerde (1235)

## BASISKART

-  Eiegdomsgrense
-  Eksisterande busetnad
- Geodetisk grunnlag: UTM32\_Euref 89
- Geodetisk høydegrunnlag: NN1954
- Uttaksdato basiskart: 18.03.10
- Ajourføringsdato basiskart:

Kartmålestokk: 1:1000 Ekvidistanse: 1m

0 25 50m



Reguleringsplan, detaljregulering med tilhørende bestemmelser for:

KOMMUNE

gnr. , bnr. mfl.

PlanID

Sakshandsaming i følge plan- og bygningsloven

Saksgang	Dato	Plankart datert	Bestemmelser datert
Kunngjering oppstart		_____	_____
Offentleg ettersyn, vedtak			
Offentleg ettersyn, frå - til			
2.gangs handsaming, vedtak			
Kommune, vedtak			
Kunngjering vedtatt reguleringsplan			
	Forslagsstiller:	Utarbeidet av:	Kommunens saksnummer
			Siste revisjonsdato plankart

Det vert stadfesta at plankartet er i samsvar med kommunestyre sitt vedtak:

\_\_\_\_\_ Seksjonsleiar

# Vedlegg 1

## ROS-analyse

Det er utviklet en metode for kvantifisering innenfor ROS-analyse (DSB). Igjen er det utfordrende for en planlegger å sette riktig kvantifisering.

For å gi en visuell og kvantifiserbar fremstilling av en ROS-analyse bør det benyttes en risikomatrix. Her er vist et eksempel på en slik matrise.

[Veileder: Samfunnssikkerhet i arealplanlegging - kartlegging av risiko og sårbarhet. \(DSB\) pdf](#)

- Rødt indikerer uakseptabel risiko. Tiltak må iverksettes for å redusere denne til gul eller grønn
- Gult indikerer risiko som bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risikoen
- Grønt indikerer akseptabel risiko

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig/ en viss fare	3. Betydelig/ kritisk	4 Alvorlig/ farlig	5. Svært alvorlig/ katastrofalt
5. Svært sannsynlig /kontinuerlig	5	10	15	20	25
4. Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet	4	8	12	16	20
3. Sannsynlig /flere enkelttilfeller	3	6	9	12	15
2. Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	2	4	6	8	10
1. Lite sannsynlig/ ingen tilfeller	1	2	3	4	5

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig, i utgangspunktet ikke akseptabelt
- Hendelser i gule felt: Tiltak må vurderes.
- Hendelser i grønne felt: Ikke signifikant risiko, men risikoreducerende tiltak kan vurderes
- Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene

Figur 1 Risikomatrix gir en kvantifiserbar og visuell fremstilling av risiko- og sårbarhetsanalyse.



Kommunene er ansvarlige for å fastsette hva som er akseptabel risiko, og matrisen kan tilpasses til det. Under er vist et eksempel på definisjoner av verdiene i matrisen.

<p>Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse er delt i:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Svært sannsynlig/ kontinuerlig (5): Skjer ukentlig/ forhold som er kontinuerlig tilstede i området</li> <li>• Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet (4): Skjer månedlig/ forhold som opptrer i lengre perioder, flere måneder</li> <li>• Sannsynlig/ flere enkelttilfeller (3): Skjer årlig/ kjenner til tilfeller med kortere varighet</li> <li>• Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller (2): Kjenner 1 tilfelle i løpet av en 10-års periode</li> <li>• Lite sannsynlig/ ingen tilfeller (1): Kjenner ingen tilfeller, men kan ha hørt om tilsvarende i andre områder</li> </ul>	<p>Vurdering av konsekvenser av uønskede hendelser er delt i:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ubetydelig/ ufarlig: Ingen person eller miljøskader/ enkelte tilfeller av misnøye.</li> <li>2. Mindre alvorlig/ en viss fare: Få/små person- eller miljøskader/ belastende forhold for enkeltpersoner.</li> <li>3. Betydelig/ kritisk: Kan føre til alvorlige personskader/ belastende forhold for en gruppe personer.</li> <li>4. Alvorlig/ farlig (behandlingskrevende) person- eller miljøskader og kritiske situasjoner</li> <li>5. Svært alvorlig/ katastrofalt: Personskade som medfører død eller varig men; mange skadd; langvarige miljøskader.</li> </ol>
---	---

Under vises et eksempel på en tabell der vurdering av fare i et konkret planarbeid er satt inn i en tabell. Det kan være naturlig å gjengi en slik tabell i både for nåsituasjonen (før reguleringen) og en tabell for ny situasjon etter utbygging i henhold til planen i planbeskrivelsen.

Eksempel på tabell for nåsituasjonen:

Hendelse/ situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/ Tiltak
<b>Grunnforhold og risiko for ras</b>	<b>Nei</b>	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Ubetydelig 1	1	Planområdet har fjellgrunn med tynt løsmassedekke. Området er flatt og det er ikke rasfare i området.
<b>Støy</b>	<b>Ja</b>	Svært sannsynlig / kontinuerlig 5	Mindre alvorlig – en viss fare 2	10	Hovedkilden til støy i planområdet er støy fra vegtrafikk. Beregninger for fremskrevet nåsituasjon viser at en del boliger i området nær planområdet ligger i gul støysone, og dermed vil være utsatt for støy over 55dB i 2015.

Figur 2. Risikomatrise for nåsituasjonen.

Eksempel på tabell etter utbygging:

Hendelse/ situasjon	Endret på grunn av utbygging i plan-området?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/ Tiltak
Grunnforhold og risiko for ras	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Ubetydelig 1	1	Planområdet har fjellgrunn med tynt løsmassedekke. Området er flatt og det er ikke rasfare i området. Risikoen endres ikke ved utbygging i tråd med reguleringsplanen.
Støy	Ja	Svært sannsynlig /kontinuerlig 5	Mindre alvorlig – en viss fare 2	10	Støyutredningen viser at utbygging i planområdet vil utvide området i rød og oransje støysone i forhold til dagens situasjon. I forhold til fremskrevet nåsituasjon vil utbygging i henhold til reguleringsplanen føre til at antall boliger som er utsatt for støy over Lden55 øker fra 40 til 50 boliger.

Figur 3 Risikomatrise etter utbygging.



# Vedlegg 2

## Sjekkliste:

### 1 Sammendrag

### 2 Bakgrunn

- 2.1 Hensikten med planen
- 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold
- 2.3 Tidligere vedtak i saken
- 2.4 Utbyggingsavtaler
- 2.5 Krav om konsekvensutredning?

### 3 Planprosessen

- 3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

### 4 Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik fra overordnet plan)

- 4.1 Overordnede planer
  - Fylkeskommunale planer
  - Kommuneplanens arealdel ev. kommundelplaner
- 4.2 Gjeldende reguleringsplaner
- 4.3 Tilgrensende planer
- 4.4 Temaplaner
- 4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

### 5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

- 5.1 Beliggenhet
  - Beliggenhet
  - Avgrensning og størrelse på planområdet
- 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk
- 5.3 Stedets karakter
  - Struktur og estetikk/ byform
  - Eksisterende bebyggelse

### 5.4 Landskap

- Topografi og landskap
- Solforhold
- Lokalklima
- Estetisk og kulturell verdi

### 5.5 Kulturminner og kulturmiljø

### 5.6 Naturverdier

### 5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

### 5.8 Landbruk

### 5.9 Trafikkforhold

- Kjøreatkomst
- Vegsystem
- Trafikkmengde
- Ulykkessituasjon
- Trafikksikkerhet for myke trafikanter
- Kollektivtilbud

### 5.10 Barns interesser

### 5.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet
- Barnehagedekning
- Annet

### 5.12 Universell tilgjengelighet

### 5.13 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp
- Trafo
- Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

### 5.14 Grunnforhold

- Stabilitetsforhold
- Ledninger
- Ev. rasfare

- 5.15 Støyforhold
- 5.16 Luftforurensing
- 5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)
  - Risikomatrise, alle relevante forhold skal vurderes
  - Rasfare
  - Flomfare
  - Vind
  - Støy
  - Luftforurensing og forurensing i grunnen
  - Beredskap og ulykkesrisiko
  - Andre relevante ROS tema

- 5.18 Næring
- 5.19 Analyser/ utredninger

## 6 Beskrivelse av planforslaget

- 6.1 Planlagt arealbruk
  - 6.1.1 Reguleringsformål
  - 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål
    - 6.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives
  - 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming
    - 6.3.1 Bebyggelsens høyde
    - 6.3.2 [Grad av utnytting \(veileder\) Forskrift](#)
      - BYA, BRA, %-BYA eller %-BRA
    - 6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m2 næringsarealer
    - 6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling
  - 6.4 Boligmiljø/ bokvalitet
  - 6.5 Parkering
    - Antall parkeringsplasser - maksimum og minimumstall
    - Begrunnelse for eventuelle avvik fra normen for parkeringsdekning
    - Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg
  - 6.6 Tilknytning til infrastruktur
  - 6.7 Trafikkløsning
    - 6.7.1 Kjøreatkomst
      - Tilknytning til overordnet vegnett
    - 6.7.2 Utforming av veger
      - Bredde og stigningsforhold
      - Avvik fra vegnormalen beskrives

- 6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse
- 6.7.4 Varelevering
- 6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende
- 6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold
- 6.8 Planlagte offentlige anlegg
- 6.9 Miljøoppfølging
  - Miljøtiltak
- 6.10 Universell utforming
  - Beskrive hvilke krav som er stilt
  - Hvordan universell tilgjengelighet skal løses

- 6.11 Uteoppholdsareal
  - Privat og felles uteoppholdsareal
  - Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal
  - Lekeplasser
  - Begrunnelse for evt avvik fra vedtekter/normer
  - Ivaretagelse av eksisterende og evt ny vegetasjon
  - Offentlige friområder
  - Arealstørrelse
  - Turveier
  - Atkomst og tilgjengelighet
  - Sesongbruk
  - Andre uteoppholdsarealer
  - Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse

- 6.12 Landbruksfaglige vurderinger
- 6.13 Kollektivtilbud
- 6.14 Kulturminner
  - Løsninger i forhold til kulturminner

- 6.15 Sosial infrastruktur
- 6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett
- 6.17 Plan for avfallshenting/ søppelsug
- 6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS
- 6.19 Rekkefølgebestemmelser

## 7 Virkninger av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger av gjennomføring av planen. Det skal redegjøres for oppfølging av kravene i kap II i Naturmangfoldloven. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives

- 7.1 Overordnede planer
- 7.2 Landskap
- 7.3 Stedets karakter
- 7.4 Byform og estetikk
- 7.5 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi
- 7.6 Forholdet til naturmangfold
  - Naturverdier
  - Biologisk mangfold
  - Verdifull vegetasjon
  - Viltinteresser
  - Økologiske funksjoner osv
- 7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk
- 7.8 Uteområder
- 7.9 Trafikkforhold
  - Vegforhold
  - Trafikkøkning/reduksjon
  - Kollektivtilbud
- 7.10 Barns interesser
  - RPR for barn og planlegging
- 7.11 Sosial infrastruktur
  - Skolekapasitet
  - Barnehagekapasitet
  - Annet
- 7.12 Universell tilgjengelighet
- 7.13 Energiforbruk - energiforbruk
- 7.14 ROS
  - Rasfare
  - Flomfare
  - Vind
  - Støy
  - Luftforurensning
  - Forurensning i grunnen
  - Beredskap og ulykkesrisiko
  - Andre relevante ROS tema
  - Endringer som følge av planen, samme tema behandles som i beskrivelse av planområdet i tillegg til ev. nye tema som oppstår som følge av planleggingen

- 7.15 Jordressurser/landbruk
- 7.16 Teknisk infrastruktur
  - Vann og avløp
  - Trafo
  - Annet
- 7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen
- 7.18 Konsekvenser for næringsinteresser
- 7.19 Interessemotsetninger
- 7.20 Avveining av virkninger

## 8 Konsekvensutredning

8.1 Konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger tas inn i planbeskrivelsen. Dersom utredningen er omfattende kan et sammendrag gjengis i planbeskrivelsen. Resultatene fra konsekvensutredningen må da oppsummeres tydelig slik at virkningene av planen for miljø og samfunn kommer godt fram. Fullstendig konsekvensutredning må da følge som vedlegg.

8.2 Redegjørelse for eventuelle tiltak for å tilpasse planen til omgivelsene og for å avbøte skader og ulemper, samt undersøkelser og tiltak for å overvåke og klargjøre faktiske virkninger av planen.

8.3 Dersom reguleringsplanen ikke er konsekvensutredningspliktig bør dette kort begrunnes

## 9 Innkomne innspill

- 9.1 Merknader (sammendrag av merknadene gjengis her eller tas inn som vedlegg til planbeskrivelsen)
- 9.2 Annet

## 10 Avsluttende kommentar

Utgitt av:

Miljøverndepartementet

Publikasjonskode: T-1490

ISBN 978-82-457-0447-1

Illustrasjon og design: Melkeveien designkontor AS

