



Ny plandel av plan- og bygningsloven

*Avdelingsdirektør Hans Jacob Neumann
Miljøverndepartementet*

A scenic landscape photograph featuring a large, rugged mountain peak covered in snow and partially shrouded in mist. The mountain dominates the background. In the foreground, a small town with various buildings is situated along a waterfront. The sky is blue with scattered white clouds. The text 'Plandelen av plan- og bygningsloven' is overlaid in red on the mountain.

Plandelen av plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven

- 86% av landets areal forvaltes gjennom plan- og bygningsloven
- Kommunestyrene vedtar ca 3 000 arealplaner i året
- Dette innebærer at lokale folkevalgte har hovedansvaret for å forvalte arealene på vegne av storsamfunnet og...
- at statlige sektorer må bruke lokal og regional planlegging for å nå nasjonale mål



Formål

Ny formålsparagraf framhever:

- Bærekraftig utvikling
- Samordning
- Åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning
- Langsiktige løsninger og konsekvensvurderinger
- Universell utforming
- Barn og unges oppvekstvilkår
- Estetisk utforming av omgivelsene



Oppgaver og hensyn i planlegging etter loven

3-1

Innenfor rammen av § 1-1 skal planer etter denne lov:

- a) sette mål for den fysiske, miljømessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommuner og regioner, avklare samfunnsmessige behov og oppgaver, og angi hvordan oppgavene kan løses
- b) sikre jordressursene, kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljøer
- c) sikre naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv
- d) legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling
- e) legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet
- f) fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet
- g) ta klimahensyn gjennom løsninger for energiforsyning og transport
- h) fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.

Planstrategier

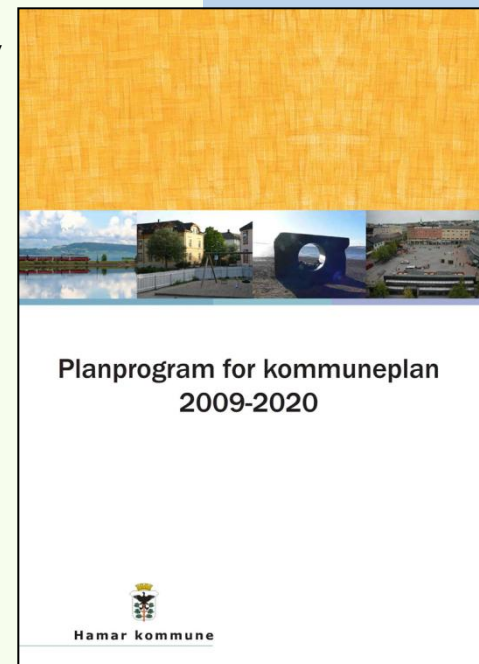
Planstrategier på alle plannivåer– skal fornyes hvert fjerde år

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- Regional planstrategi
- Kommunal planstrategi



Planprogram – plan for planen

- For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides et planprogram
- Planprogram første fase i arbeidet med en plan, som ledd i varsel av oppstart.
- Klargjør premisser, innhold, medvirkning og framdrift i planarbeidet
- Avklarer utredningsbehov
- Høring og offentlig ettersyn – minimum 6 uker
- Fastsettes normalt av kommunestyret



Utredningskrav

- Krav til planbeskrivelse med redegjørelse for virkninger for alle planer – men særskilt beskrivelse (KU) for de med vesentlige virkninger for miljø og samfunn
- Prosessbestemmelsene for "KU-planer" er fullt og helt integrert i loven – omtales under de ulike plantypene
- Krav til KU for reguleringsplaner i strid med oversiktsplan
- Krav til risiko- og sårbarhetsanalyser for planer for utbygging



Veileder - versjon mai 2006

Forskrift om konsekvensutredninger -
planlegging etter plan- og bygningsloven



Strandsonen langs sjø

1-8

- Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen opprettholdes
- Unntakene fjernes
 - men kommunene kan vedta bestemmelser om at oppføring av anlegg for å ivareta landbruk, reindrift og fiske mv. skal være tillatt
- 100-metersgrensen for utbygging opprettholdes i planer som ikke angir annen byggegrense

**Det skal tas
særlig hensyn til
natur- og kulturmiljø,
friluftsliv, landskap
og andre allmenne
interesser**



Planmyndighetene og planverktøyene

	Nasjonalt	Kongen/ departementet	Nasjonale forventninger Statlige planretningslinjer Statlige planbestemmelser Statlig plan
	Regionalt	Regional planmyndighet (fylkeskommune/ fylkesting)	Regional planstrategi Regional plan Regional planbestemmelse
	Lokalt	Kommunen/ kommunestyret	Kommunal planstrategi Kommuneplan Reguleringsplan

Endringer i nasjonale bestemmelser

- **Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging**
- **Felles planleggingsoppgaver**
- **Statlige planinitiativ**

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

- For å fremme en bærekraftig utvikling skal Kongen hvert fjerde år utarbeide et dokument med nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.
- Dette dokumentet skal følges opp i planleggingen etter loven og legges til grunn for statens deltaking i planarbeidet.
- Første gang 2011



Endring i regionale bestemmelser

- Regional planstrategi eneste obligatoriske oppgave
- Ny godkjenningsordning
- Regional planbestemmelse nytt virkemiddel
- Regler for interkommunal planlegging

Regional planstrategi

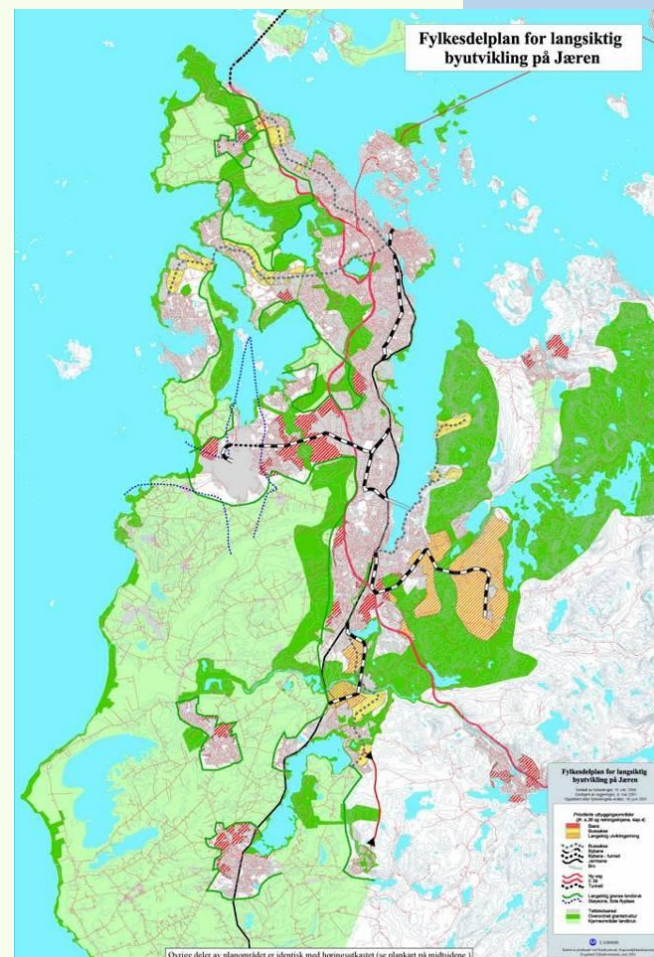
skal:

- Beskrive av viktige regionale utviklingstrekk og utfordringer
- Vurdere langsiktige utviklingsmuligheter
- Ta stilling til hvilke spørsmål som skal tas opp gjennom videre regional planlegging
- Angi hvordan de prioriterte planoppgavene skal følges opp
- Beskrive opplegget for medvirkning i planarbeidet



Regional planbestemmelse

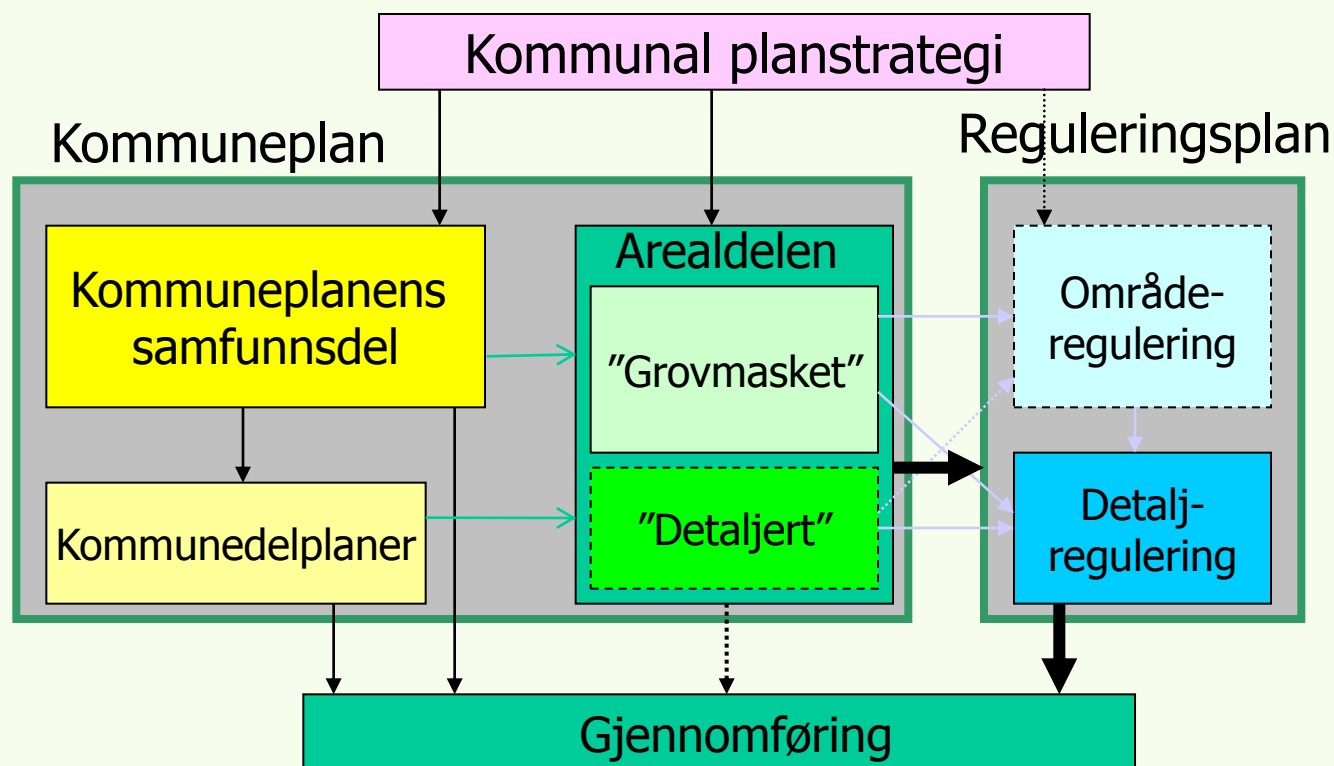
- Skal knyttes til en regional plan med retningslinjer for arealbruk
- Fastsettes av regional planmyndighet.
Statlig fagorgan eller berørt kommune kan kreve saken inn for departementet.
- Tiltak krever tillatelse av regional planmyndighet dersom det ikke er i samsvar med regional plan
- Gjelder for inntil 10 år, med mulighet for forlengelse



Endringer i de kommunale planbestemmelsene



Det kommunale plansystemet



Kommunal planstrategi

10-1,
1.ledd

Strategien bør inneholde :

- redegjørelse for utviklingstrekk og utfordringer knyttet til samfunnsutvikling og miljø
- drøfting av hovedtrekkene i en langsiktig arealstrategi
- vurdering av sektorenes planbehov, og
- vurdering av prioriterte planoppgaver og behovet for revisjon av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.



SKEDSMO KOMMUNE
møtestedet på Romeråse

Utvikling i Skedsmo

SKEDSMO KOMMUNE
Biskupst, Jorås Liegt. 4, Lillestrøm
Postboks 99, 2001 Lillestrøm

Telefon: 64 99 80 00
Telefax: 64 99 85 50

E-post:
skedsmo.kommune@skedsmo.kommune.no

Kommuneplan 2006-2017
mål, strategier og arealbruk

Kommuneplan

1+

Valgt av kommunestyret den 31. oktober 2006

Kommuneplanen

11-1

- omfatter samfunnsdel med handlingsdel og arealdel.
- skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver,
- bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen
- skal ta utgangspunkt i den kommunale planstrategien og legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn.
- Det kan utarbeides kommunedelplan for bestemte områder, temaer eller virksomhetsområder.
- Kommuneplanen skal ha en handlingsdel som angir hvordan planen skal følges opp de fire påfølgende år eller mer, og revideres årlig.
- Økonomiplanen etter kommuneloven § 44 kan inngå i handlingsdelen.

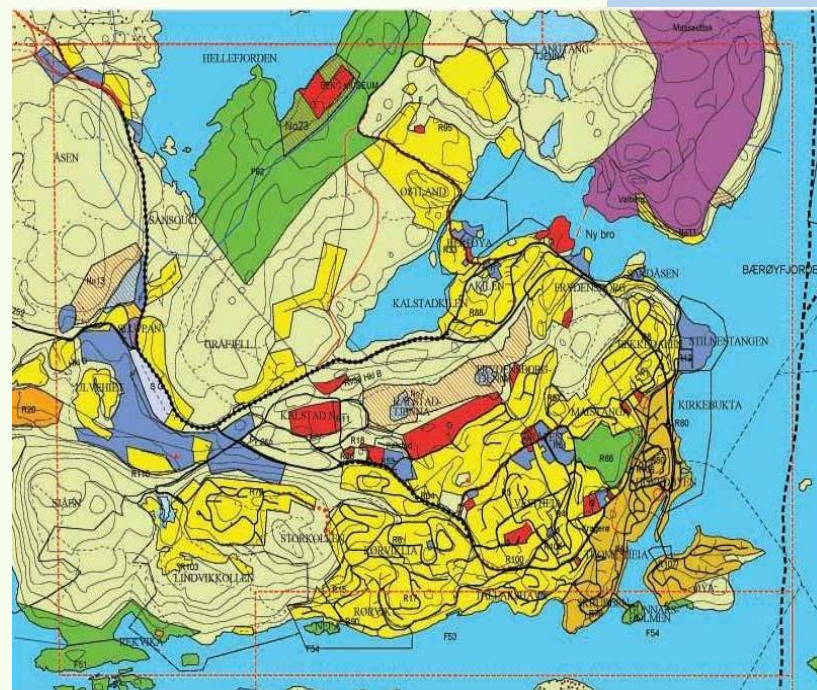
Kommuneplanens arealdel

11-5
til 11-18

Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen som viser en arealbruk som sikrer samfunnsutviklingen.

Omfatter:

- Generelle bestemmelser, som kan avløse kommunale vedtekter
- Hovedformål for arealbruk, som etter behov kan underdeles
- Bestemmelser til arealformål
- Ulike typer hensynssoner, som det kan gis retningslinjer og bestemmelser til



Generelle planbestemmelser

Erstatter kommunale vedtekter etter loven

1. Krav om reguleringsplan i bestemte tilfeller
2. Innholdet i utbyggingsavtaler, jf. § 17-2
3. Krav til bl.a. det enkelte anlegg, jf. § 18-1 og bestemmelse om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse, jf. § 27-5
4. Rekkefølgekrav
5. Krav til bl.a. universell utforming, oppholdsarealer, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter § 28-7 og utnytting av boligmassen etter § 31-6,
6. Miljøkvalitet, estetikk, landskap mv., herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg
7. Bevaringshensyn
8. Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid

Arealformål i kommuneplan

11-7

Hovedformål:

1. Bebyggelse og anlegg

Underformål:

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

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Underformål:

veg, bane, lufthavn, havn, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, traseer for teknisk infrastruktur.

3. Grønnstruktur

Underformål:

naturområder, turdrag, friområder og parker

4. Forsvaret

Underformål:

ulike typer militære formål.

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Arealformål nr. 5 og 6

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- a) areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
- b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv., jf. § 11-11 nr. 2.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- ferdsel,
- farleder,
- fiske,
- akvakultur,
- drikkevann,
- natur- og friluftsområder

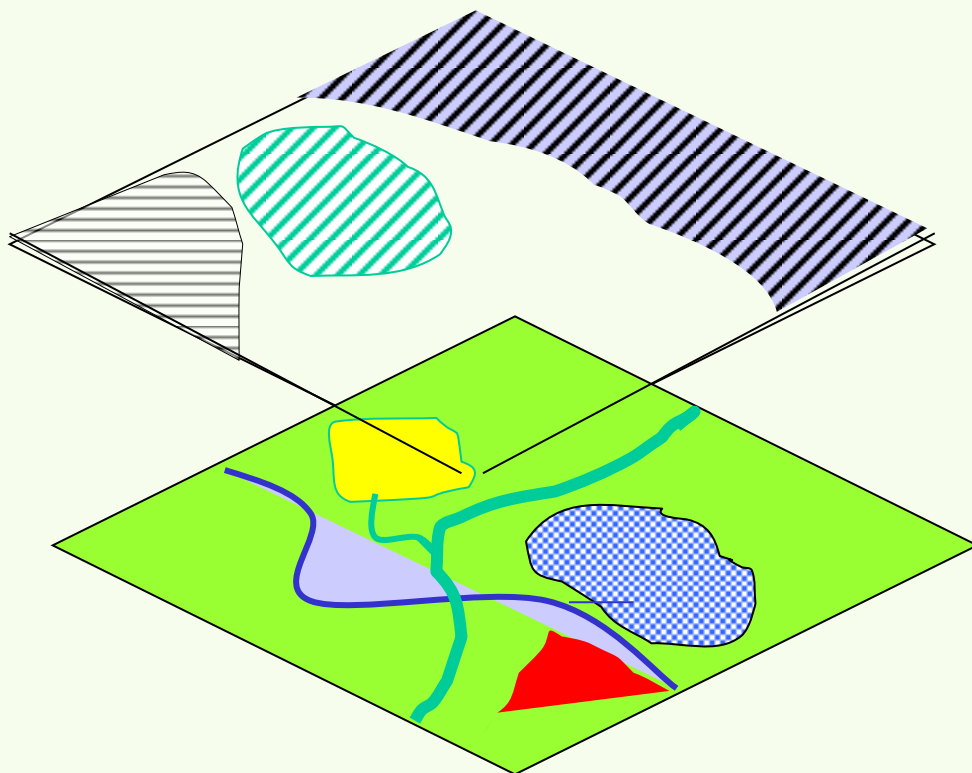


11-8

Hensynssoner



Arealformål og hensynssoner

**Hensynssoner:**

Et område med naturgitte eller andre egenskaper som vi må ta hensyn til når vi bestemmer arealbruken.

Arealformål:

Angir framtidig bruk av et område.

Hensynssoner

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

Hensynssone – bokstav c

c) Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

For denne sonen gjelder spesielt:

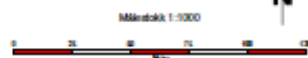
- For randsonen til nasjonalparker og landskapsvernområder kan det fastsettes bestemmelser for å hindre vesentlig forringelse av verneverdiene i verneområdet
- Det kan gis retningslinjer om begrensninger av virksomhet og vilkår for tiltak for å ivareta interessen i sonen
- Det kan gis retningslinjer om hvilke hensyn som skal vektlegges ved praktisering av annen lovgivning



Planprosess for kommuneplan



Reguleri



Nye regler - reguleringsplan

- Reguleringsplikt for alle større bygge- og anleggstiltak og tiltak med vesentlig miljø- og samfunnsvirkning **unntatt for konsesjonsplikt for anlegg (§12.1)**
- Obligatorisk planlagt
- Regulering eller område tilsvarende
- Etter 5 år kan ikke gis av et tiltak etter en privat detaljregulering gis uten nytt planvedtak. Etter søknad fra tiltakshaveren kan planvedtaket forlenges med inntil to år av gangen. (§12.4)

**Vanskeligere å fremme
planer i strid med
overordnet plan.**

Reguleringsplan

To typer:

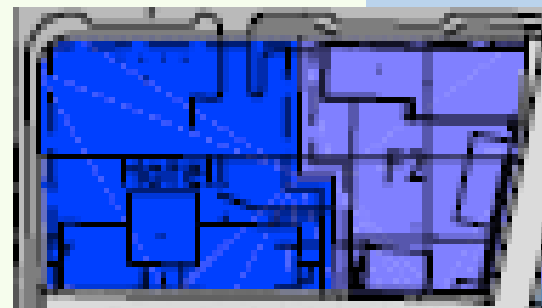
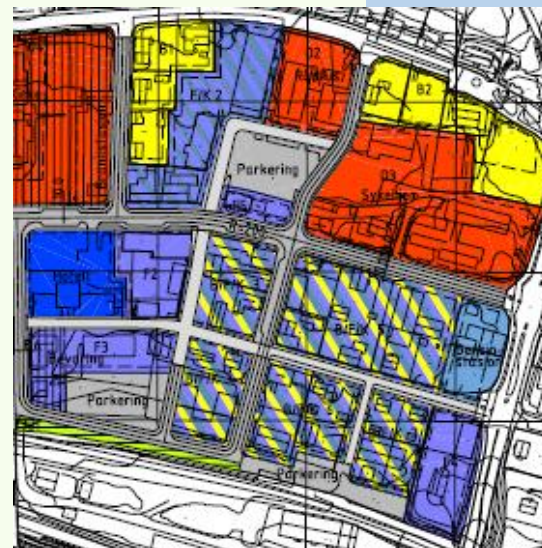
- **Områderegulering**

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.

- **Detaljregulering**

brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering.

Private tiltakshavere og organisasjoner m.v. og andre myndigheter har rett til å utarbeide utkast til detaljregulering.



Arealformål i i reguleringsplan

11-7

1. Bebyggelse og anlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
3. Grønnstruktur
4. Forsvaret
5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, samlet eller hver for seg
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

LNFR-formålet

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, samlet eller hver for seg

Underformål:

- 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.



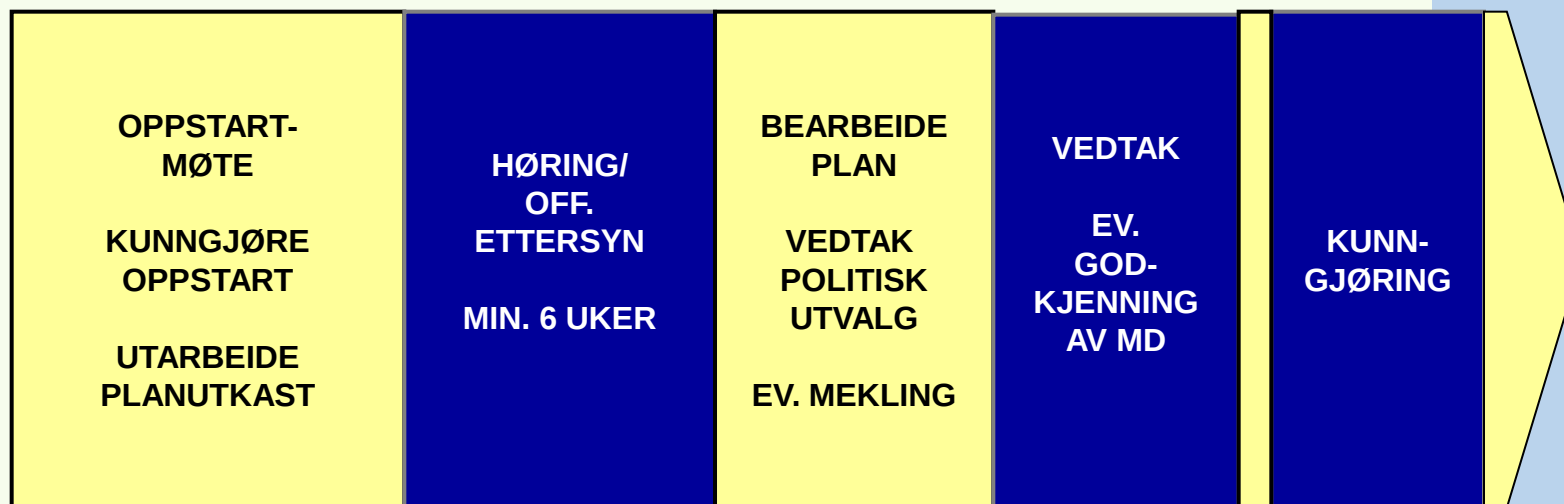
Bestemmelser til reguleringsplan

12-7

- Omfatter en oppregning i 14 punkter over hvilke forhold det kan gis bestemmelser om
- Innskrenker ikke dagens muligheter til å gi bestemmelser
- Gir nye hjemler for å ivareta bl.a.:
 - miljøhensyn og virkningene av planer
 - tilrettelegging for vannbåren varme
 - hensynet til universell utforming
 - trafikkregulering
 - hva som skal være offentlig formål
 - "urbant jordskifte"



12-8 - 12-11 Planprosess for privat forslag til detaljregulering (uten planprogram)



Kommunal frist
12 uker for avklaring
av om plan skal
fremmes ved å
sende det på
høring

Kommunal frist
for vedtak
innen
12 uker etter at
plan er
ferdigbehandlet

K-styret kan
delegere
vedtaksmyndighet for
mindre planer som er i
tråd med k.plan nyere
enn 4 år

Innsigelse

3 bestemmelser:

- **Myndighet til å fremme innsigelse til planforslag**
 - Berørt statlig og regionalt organ
 - Andre kommuner
 - Sametinget i saker som gjelder samisk kultur og næringsliv
- **Begrensning i adgangen til å fremme innsigelse**
 - Forhold som er avgjort ved tidligere innsigelse i løpet av de siste 10 årene
 - Forhold det kunne ha vært fremmet innsigelse mot tidligere
 - Manglende deltagelse i planprosessen
- **Mekling og avgjørelse av departementet**
 - Dagens ordning lovfestes
 - Kongen avgjør hvem som skal være mekler

5-4

5-5

5-6

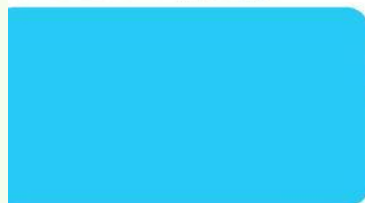
Dispensasjon – nye bestemmelser

- Det kreves begrunnet søknad
- Særlige grunner utgår
- Dispensasjon kan ikke gis når hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller lovens formål blir vesentlig tilsidesatt
- Fordelene må være klart større enn ulempene
- Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet
- Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt
- Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler
- Kan bli aktuelt å åpne for å flytte myndigheten til å avgjøre dispensasjon til regionalt eller statlig organ



PLANLEGGING

etter Plan- og
bygningsloven



For mer informasjon
se:
www.planlegging.no

