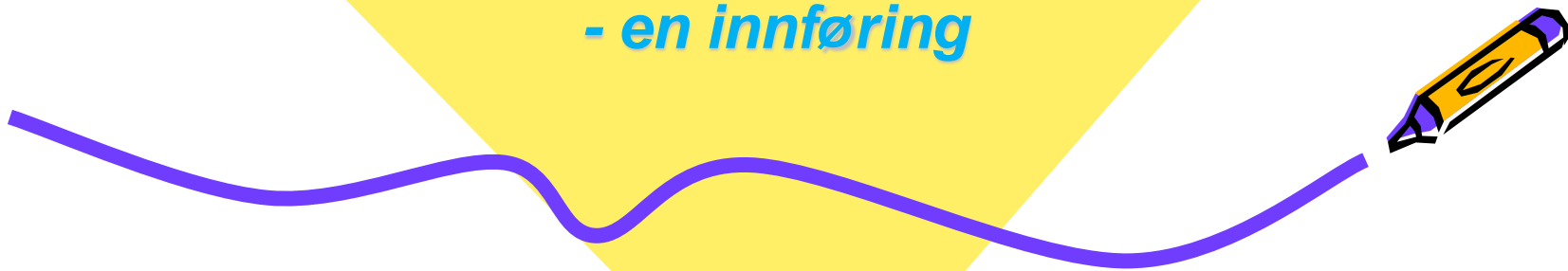




Kommunal arealplanlegging

etter plan- og bygningsloven

- en innføring





Hva er formålet med arealplanlegging ?

Arealplanlegging skal gi langsiktige og forutsigbare rammer for bruk og vern av våre omgivelser.

Gjennom gode **planprosesser** skal de ulike interesser få komme fram med sine syn. Ved klagemuligheter og bestemmelser om erstatning skal planleggingen også gi **rettsikkerhet** for den enkelte.

Slik er plan- og bygningsloven vår viktigste lov når det gjelder miljøvern, uteområder og medvirkning



Vedtatt plan er en forpliktende avtale

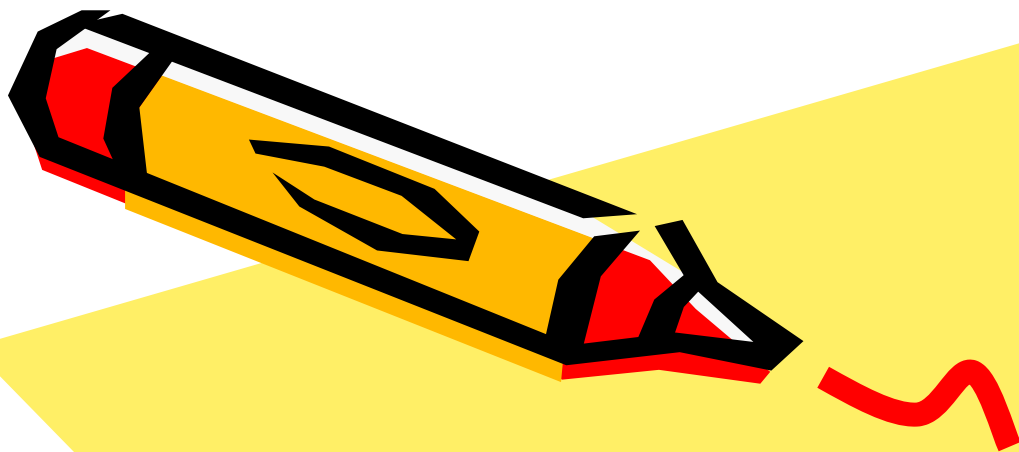
Kommunestyret vedtar de fleste arealplanene. De er da å betrakte som omforente avtaler om hvordan vi skal ha det rundt oss. På fagspråket sies at de er **juridisk bindende**.

Planene blir oftest **kompromisser** mellom ulike interesser. Det er likevel alltid noen som ikke er enige i planene.

Vedtak av reguleringsplan er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven og kan påklages (*dvs. det gir klagerett*)

Vedtak av kommuneplan kan ikke påklages (*dvs. ingen klagerett*)

Kommunen kan i noen tilfeller bruke **tvang** til å gjennomføre vedtatte reguleringsplaner. Dette kalles ekspropriasjon.



De ulike plantypene

Kommuneplan
(Kommunedelplan)
Reguleringsplan



Kommuneplan

- Overordnet plan for all virksomhet i kommunen
- Består av en **langsiktig del** (minst 12 års tidsramme) og en **kortsiktig del** – (4 års handlingsplan)
- Den langsiktige delen inneholder gjerne en **måldel** ("samfunnsdel") og en arealdel med kart og bestemmelser
- Kommunestyret vedtar planen. Langsiktig del revideres (rulleres) vanligvis hvert fjerde år, kortsiktig del hvert år.



Kommuneplanens arealdel

Skal bidra til å oppfylle måldelen/samfunnsdelen av kommuneplanen

Skal se utbygging og vern i et helhetlig perspektiv.

Er bindende ved at den enkelte ikke kan ta areal i bruk på annen måte enn den som er fastsatt i planen

Kan kun fravikes gjennom reguleringsplan eller dispensasjon



Kommunedelplan

Utarbeides som **arealplan** for et geografisk område, f.eks. kommunedelplan for Vikersund sentrum

Kan også være **tematisk**, f.eks. kommunedelplan for kulturminner, idrett og friluftsliv mv.

Kommunestyret vedtar planen

Kommunedelplan er juridisk bindende

Reguleringsplan

- Detaljplan som viser hvordan arealene i et avgrenset område skal brukes
- Skal følge/detaljere kommuneplanen
- 99% utarbeides av private. Leveres til kommunen for politisk behandling, høring og vedtak.
- Plankart med bestemmelser blir da juridisk bindende



Hva består en arealplan
av?



Plandokumenter



Et planforslag som er ute til høring inneholder mange ulike typer dokumenter.



De to avgjørende er: 1) plankart og 2) planbestemmelser
Det er disse som vedtas og blir juridisk bindende.

I tillegg er det lovpålagt krav om planbeskrivelse



Saksfremstillingen kan også inneholde viktige utredninger og analyser som underlag til planen.



Plankartet

Juridisk bindende

Plankartet viser:

- arealformål
- hensynssoner
- juridiske linjer og symbol



Planbestemmelser

- Juridisk bindende
- Gir detaljerte krav til utforming og bruk av arealer i planområdet
- Kan blande bruk
- Kan angi rekkefølge for gjennomføring

§3.1. Fellesbestemmelser – for bebyggelse og anlegg

Utnyttelse og utforming

pbl §12-7 nr. 1

§3.1.1. Utnyttelse:

- a) Maksimalt tillatt prosent bebygget areal (%-BYA) er for hvert deldelt = 70 %.
- ▲ b) Bruksareal (BRA) skal regnes uten tillegg for tenkte plan, jf. § 5.4.2 a i TEK 17. Det vil si at for bygninger med etasjehøyde over 3,0 meter, skal det ikke beregnes bruksareal (BRA) som om det var lagt et horisontal plan for hver tredje meter.

§3.1.2. Utforming:

- a) Veggliv / fasader:
 - Bygningene kan skal gis en variert fasadeutforming med helhetlig utforming for bygninger i samme byggeflukt og/eller gruppe med byggevolumer, høyde, farge og materialbruk.
 - Sterkt reflekterende materialer på fasader tillates ikke.
- b) Takflater:
 - Bygg med saltak eller pulttak skal ha takvinkel på 15-25 grader
- c) Den ubebyggede del av byggeområdet (uteområder) :
 - Atkomster, parkering og tekniske hus / installasjoner tillates anlagt i uteområder.
 - Ved benyttelse av utearealer til lagringsplass, skal det opparbeides skjerming mot innsyn. Dette kan gjøres for eksempel ved beplantning.
 - For alle bygninger utenom ren lagervirksomhet, er det krav til etablering av skjermet grøntareal inkludert spise- og pauseplass.



Planbestemmelser om rekkefølge

Både i kommune- og reguleringsplan kan det gis bestemmelser om **særskilt rekkefølge** for utbygging av tiltak i planen.

Eksempel på dette er krav om ferdigstillelse av parkering, uteareal og lekeplass før boliger kan tas i bruk

Slike rekkefølgekrav gir grunnlag for [utbyggingsavtaler](#) mellom utbygger og kommune for å gjennomføre utbygging i tråd med vedtatt reguleringsplan.



Planbeskrivelsen



Planbeskrivelsen er ikke juridisk bindende.



Planbeskrivelsen bør bl.a. inneholde bakgrunn for planutformingen, viktige forutsetninger, forholdet til kommuneplanen (for reguleringsplaner), og ikke minst målsettingen med planen.



I planbeskrivelsen skal bl.a. virkning av planen vurderes og evt. avbøtende tiltak beskrives.



Kommuneplanprosessen

- en innføring i den kommunale saksgangen





Viktig å komme
tidlig
med i
kommuneplan-
prosessen !!

Utarbeiding av en plan kan ta lang tid fra det første kontakten med kommunen skjer fram til endelig planvedtak.

Muligheten til å påvirke planen minker imidlertid jo lengre planprosessen har kommet.

Hovedfaser i en kommuneplanprosess

1. Avklaring av rammer og forutsetninger for planarbeidet
2. Utarbeiding av planprogram
3. Høring og offentlig ettersyn av planprogram
4. Fastsetting av planprogram
5. Utarbeiding av planutkast med konsekvensutredning
6. 1. gangs behandling (*i politisk utvalg*)
7. Høring og offentlig ettersyn
8. Bearbeiding med bakgrunn i høringsuttalelser
9. 2. gangs behandling (*i politisk utvalg*)
10. *evt. mekling*
11. Vedtak i kommunestyret
12. Kunngjøring av vedtak (*uten klagerett*)





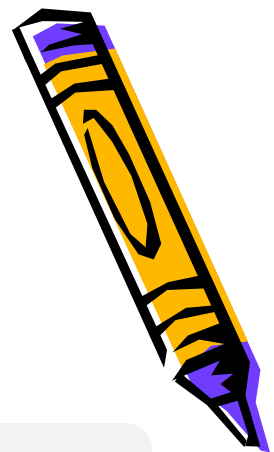
Utarbeiding av planprogram for kommuneplanens arealdel



Kommuneplanens arealdel omfattes av [forskrift om konsekvensutredninger](#) og det må derfor utarbeides et forslag til planprogram.



Planprogrammet er en viktig arena for tidlig samhandling, og innbyggere bør vurdere å komme med innspill i denne fasen, f.eks. forslag til nye parker, lekeareal, gangveger, trafikksikre skoleveger mv



Offentlig ettersyn av planprogram for kommuneplanens arealdel

Kommunen gjør gjennom kunngjøringer i aviser og på annet vis kjent at arbeidet med kommuneplanens areadel har startet og at det er mulig å komme med innspill til planen.

Samtidig legges planprogrammet ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker.



Fastsetting (= vedtak) av planprogram for kommuneplanens arealdel

Når planprogrammet har vært på høring vil kommunen på bakgrunn av høringskommentarene fastsette planprogrammet.

Planprogram for kommuneplanens arealdel må fastsettes gjennom politisk behandling.

Planprogrammet gir premisser for det videre arbeidet med planen og hvilke forhold som må konsekvensutredes.

1. gangs behandling av kommuneplanens arealdel

Når administrasjonen er ferdige med sitt arbeid med kommuneplanens arealdel så legges den fram for politisk 1. gangsbehandling (i hovedutvalg).

Dersom politikerne er enige med innholdet i planen (kart og bestemmelser) så vedtar de den lagt ut til høring og offentlig ettersyn. Dette varer i minst 6 uker.

Høringen fungerer som en kvalitetssikring av planforslaget





Bearbeiding av utkastet til kommuneplanens arealdel



Etter endt høring kan planforslaget bearbeides. Kommunen vurderer hvilke endringer/justeringer som må gjøres med bakgrunn i høringsuttalelsene.



Dersom endringene er av 'vesentlig betydning' for part eller interesse så må planen til fornyett 1. gangsbehandling og ut på ny høring og offentlig ettersyn. Dette kan gjelde selv der endringen er følge av mekling.

Sluttbehandling av kommuneplanens arealdel

Sluttbehandling av arealplan består alltid av to steg:

- første steg: 2.gangsbehandling i hovedutvalg
- andre steg: vedtak i kommunestyret

I sin 2.gangsbehandling vurderer hovedutvalget om de fortsatt er enige i innholdet i (evt. justert) planforslag. De fremmer da sin innstilling til vedtak i kommunestyret

Dersom det foreligger uløst innsigelse (fra statlig/ regional myndighet) så utløses krav om [mekling](#)

Vedtak av kommuneplanens arealdel

Dersom det ikke foreligger innsigelser til kommuneplanen, *eller det er gjennomført mekling og enighet oppnådd*, så kan kommunestyret gjøre endelig planvedtak med rettsvirkning.

Kommuneplanen er da **juridisk bindende**.

Vedtaket er allmenngyldig (ikke et enkeltvedtak) og kan ikke påklages.



Reguleringsplanprosessen

Hovedfaser i en reguleringsplanprosess

1. Avklaring av rammer og utfordringer
2. Oppstartsmøte
3. Politisk orienteringssak (*om oppstart av plan*)
4. Varsling av planoppstart
5. Utarbeiding av planutkast
6. 1. gangs behandling (*i politisk utvalg*)
7. Høring og offentlig ettersyn
8. Bearbeiding med bakgrunn i høringsuttalelser
9. 2. gangs behandling (*i politisk utvalg*)
10. *evt. mekling*
11. Vedtak i kommunestyret
12. Kunngjøring av vedtak (*med klagerett*)

Avklaring av rammer og forutsetninger for reguleringsplanprosessen

Er det et privat utbygger som starter en planprosess er det krav i loven at kommunen holder oppstartsmøte med utbygger.

I oppstartsmøtet skal kommunen gi utbygger råd (i referat) for det videre arbeid med reguleringsplan.

I Modum legges sak fram til politikerne med orientering om nytt planarbeid slik at de også kan gi råd.



Utarbeiding av planprogram

For reguleringsplaner som omfattes av forskrift om konsekvensutredninger skal forslagsstiller utarbeide et forslag til planprogram som skal ligge til grunn for det videre planarbeidet.

Reguleringsplan som utløser konsekvensutredning må - som i kommuneplaner – først varsle og deretter fastsette et planprogram.

Dette avklares i oppstartsmøtet.



Varsel om oppstart



Kommunen eller utbygger gjør gjennom varsel i aviser og på annet vis kjent at arbeidet med reguleringsplanen har startet og at det er mulig å komme med innspill til planen.



Samtidig legges evt. planprogrammet ut til høring.



Fastsetting (*vedtak*) av planprogram

Kommunen eller utbygger bearbeider planprogrammet på bakgrunn av høringsuttalelsene. Kommunen fastsetter planprogrammet.

Planprogrammet gir premisser for det videre arbeidet med planforslaget og klargjør hvilke forhold som det skal redegjøres for i konsekvensutredningen.



Innlevering av reguleringsplan til kommunal behandling

Når utbygger er ferdig med sitt forslag til ny reguleringsplan så leveres den til kommunen (administrasjonen) for kontroll

Dersom kommunen (administrasjonen) mener den er fullstendig og tilstrekkelig utredet i tråd med loven krav så sendes det til politisk 1.gangsbehandling ...



1. gangs behandling av reguleringsplan

Når administrasjonen mener et (privat) planforslag er fullstendig så legges den fram for politisk 1. gangsbehandling (i hovedutvalg).

Dersom politikerne er enige med innholdet i planen (kart og bestemmelser) så vedtar de den lagt ut til høring og offentlig ettersyn. Dette varer i minst 6 uker.

Dette fungerer som en '*kvalitetssikring*' av planforslaget



Høring og offentlig ettersyn av reguleringsplanen

Kommunen har nå overtatt planen og ansvar for videre behandling. Det er derfor kommunen som legger ut planforslaget til offentlig ettersyn og høring.

Alle har rett til å uttale seg til planforslaget.
Berørte parter og interesser har særlige rettigheter.

Statlige og regionale sektormyndigheter har rett til å fremme innsigelse.



Bearbeiding av forslag til reguleringsplan

Etter endt høring skal planforslaget bearbeides. Kommunen vurderer hvilke endringer som skal gjøres med bakgrunn i høringsuttalelsene.

Dersom det foreligger innsigelse fra statlig/regional sektormyndighet så betyr det stans i videre behandling inntil det oppnås enighet om vilkår for at innsigelse kan trekkes ...

Sluttbehandling av reguleringsplan

Sluttbehandling av arealplan består alltid av to steg:

- første steg: 2.gangsbehandling i hovedutvalg
- andre steg: vedtak i kommunestyret

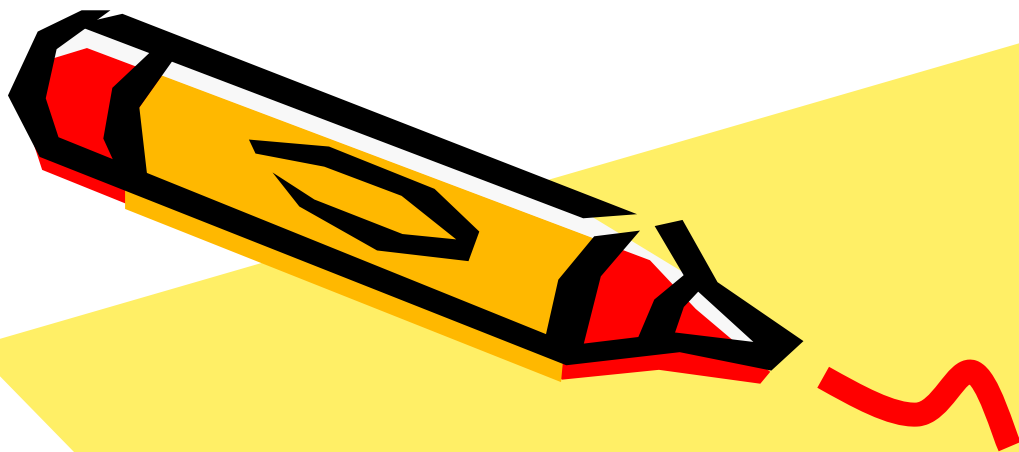
I sin 2.gangsbehandling vurderer hovedutvalget om de fortsatt er enige i innholdet i (evt. justert) planforslag. De fremmer da sin innstilling til vedtak i kommunestyret

Dersom det foreligger uløst innsigelse (fra statlig/ regional myndighet) så utløses krav om [mekling](#)

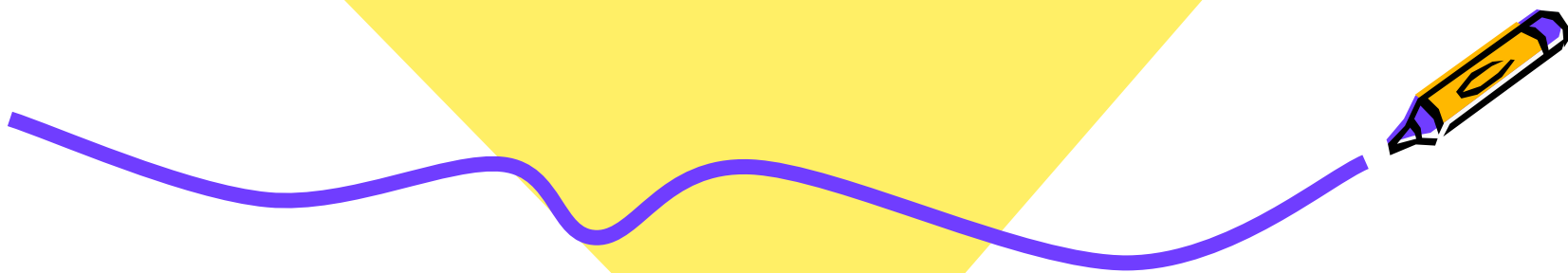
Vedtak av reguleringsplanen

Dersom det ikke foreligger innsigelser til planen som kommunen ikke vil ta til følge, så kan kommunestyret gjøre endelig planvedtak med rettsvirkning.

Også om det har vært gjennomført mekling og enighet oppnådd, kan kommunestyret fatte vedtak, eventuelt etter nytt offentlig ettersyn pga. endringer som følge av meklingen.



Mye brukte begrep i planprosesser





Innspill

- Forslag og meninger om hva en plan bør inneholde og hvordan den bør utformes.
- Aktuelt i oppstarten av planarbeidet, men også under planprosessen dersom den ikke er kommet for langt.
- Kan fremmes av alle, uansett om en er part eller ikke.
- Mottaker er kommunen eller privat planforslagsstiller
- Forplikter hverken sender eller mottaker juridisk.

= i planarbeidet **FRAM TIL**
1. GANGSBEHANDLING



Merknad

- Protest eller synspunkt til planforslag.
- Aktuelt når planen sendes på høring eller ligger til offentlig ettersyn.
- Kan fremmes av alle, uansett om en er part eller ikke.
- Mottaker er kommunen
- Forplikter verken sender eller mottaker juridisk, men i neste saksfremlegg for politisk behandling bør merknadene være kommentert fra administrasjonens side.

**= i høring / offentlig ettersyn ETTER
1. GANGSBEHANDLING**



Innsigelse

- **HVA:**
 - Kan bare brukes overfor forslag til arealplaner
 - Faglig protest (*sterkere enn faglig merknad*).
 - **HVEM:**
 - Kan bare fremmes av statlig fagmyndighet, fylkeskommune, nabokommune, eller som får sitt fagområde berørt (for eksempel Statsforvalteren).
 - **VIRKNING:**
 - Gjør at kommunestyret ikke selv kan vedta arealplanen.
 - Bare innsigelse har denne virkningen.
 - Saken kan gå til mekling hos Statsforvalteren og sendes departementet for endelig avgjørelse dersom partene ikke blir enige.
- = i høring / offentlig ettersyn ETTER
1. GANGSBEHANDLING**



Mekling

Foreligger det innsigelse som kommunen ikke vil ta til følge så utløser det krav om at det gjennomføres mekling. Mekling foretas av Statsforvalteren med nødvendig planfaglig bistand fra den som har fremmet innsigelsen.

Dersom mekling ikke fører til enighet skal hele planen etter vedtak i kommunestyret sendes til Statsforvalteren som skal skrive en tilråding før planen sendes videre til departementet for avgjørelse og stadfesting.

= **ETTER** høring / offentlig ettersyn

evt. mellom 2.gangabehandling i hovedutvalg og vedtak i kommunestyret



Klage

- **HVA:**
 - Kommunens vedtak av reguleringsplan- og byggesaker kan påklages.
- **PÅ HVA:**
 - Kan bare brukes mot vedtak av reguleringsplaner, dispensasjoner og byggetillatelse - ikke mot kommuneplan.
- **AV HVEM:**
 - Kan fremmes av de som er parter i saken.
- **TIL HVEM:**
 - Klagen rettes til kommunen. Vedtak i klagesak kan også påklages
 - Dersom kommunen ikke tar klagen til følge, sendes den til Statsforvalteren til endelig avgjørelse.
 - Dette vedtaket kan ikke påklages

= **ETTER vedtak i kommunestyret**

Takk for oppmerksomheten !

