



**KOMMUNEDIREKTØRENS ORIENTERING
PLAN- OG MILJØUTVALGET 23.01.2024**

KOMMUNEDIREKTØREN ORIENTERER

- Sentrale bestemmelser i plan- og bygningsloven
- Status KPA
- Byveksttalen



SENTRALE BESTEMMELSER I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN



PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Plan- og bygningslovens oppbygging:

Første del: Alminnelig del

Andre del: Plandel

Tredje del: Gjennomføring

Fjerde del: Byggesaksdel

Femte del: Håndhevings- og gebyrregler

Sjette del: Sluttbestemmelser

I tillegg Byggteknisk forskrift (TEK17) og Byggesaksforskriften (SAK)

§ 1-1. Lovens formål

Loven skal fremme **bærekraftig utvikling** til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Planlegging etter loven skal bidra til å **samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.**

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at **tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.** Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal **sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning** for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på **langsiktige løsninger**, og **konsekvenser for miljø og samfunn** skal beskrives.

Prinsippet om **universell utforming** skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til **barn og unges oppvekstvilkår** og **estetisk utforming** av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.

§ 1-4. Plan- og bygningsmyndighetenes oppgaver og andre myndigheters plikter overfor plan- og bygningsmyndighetene

Plan- og bygningsmyndighetene skal utføre de oppgaver som de har etter denne lov med tilhørende forskrifter, herunder påse at plan- og bygningslovgivningen overholdes i kommunen.

Plan- og bygningsmyndighetene skal samarbeide med andre offentlige myndigheter som har interesse i saker etter plan- og bygningsloven og innhente uttalelse i spørsmål som hører under vedkommende myndighets saksområde.

Finner noen som utfører offentlig besiktigelse, forhold som er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, skal vedkommende snarest melde forholdet til plan- og bygningsmyndighetene.

§ 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter [§ 1-6](#) første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebyggt festetomt etter tomtefestelova.

Hovedregel

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. [§§ 11-9](#) nr. 5 og [12-7](#) nr. 2.

Unntak,
krever plan

Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. [§ 11-11](#) nr. 4.

Unntak

For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser, eller for vassdragets kapasitet, skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter [§ 11-11](#) nr. 5 vurdere å fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.

PLANDELEN

•Andre del: Plandel

- I. Innledende bestemmelser
 - **Kapittel 3. Oppgaver og myndighet i planleggingen**
 - Kapittel 4. Generelle utredningskrav
 - **Kapittel 5. Medvirkning i planleggingen**
- II. Nasjonale planoppgaver
 - Kapittel 6. Statlige planretningslinjer og planvedtak
- III. Regional planlegging
 - Kapittel 7. Regional planstrategi
 - Kapittel 8. Regional plan og planbestemmelse
 - Kapittel 9. Interkommunalt plansamarbeid
- IV. Kommunal planlegging
 - **Kapittel 10. Kommunal planstrategi**
 - **Kapittel 11. Kommuneplan**
 - **Kapittel 12. Reguleringsplan**
 - **Kapittel 13. Midlertidig forbud mot tiltak**
- V. Konsekvensutredninger for tiltak og planer etter annet lovverk
 - Kapittel 14. Konsekvensutredninger for tiltak og planer etter annet lovverk

§ 3-1. Oppgaver og hensyn i planlegging etter loven

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, næringsutvikling og tilstrekkelig boligbygging
- 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 reduksjon av klimagassutslipp og tilpasning til forventede klimaendringer, herunder gjennom løsninger for energiforsyning, areal og transport
- h. fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.
- i. legge til rette for helhetlig forvaltning av vannets kretsløp, med nødvendig infrastruktur.

Planleggingen skal fremme helhet ved at sektorer, oppgaver og interesser i et område ses i sammenheng gjennom samordning og samarbeid om oppgaveløsning mellom sektormyndigheter og mellom statlige, regionale og kommunale organer, private organisasjoner og institusjoner, og allmennheten.

Planleggingen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig. Planer skal bidra til å gjennomføre internasjonale konvensjoner og avtaler innenfor lovens virkeområde.

Vedtatte planer skal være et felles grunnlag for kommunal, regional, statlig og privat virksomhet i planområdet.

§ 3-3. Kommunens planoppgaver og planleggingsmyndighet

Kommunal planlegging har til formål å legge til rette for utvikling og samordnet oppgaveløsning i kommunen gjennom forvaltning av arealene og naturressursene i kommunen, og ved å gi grunnlag for gjennomføring av kommunal, regional, statlig og privat virksomhet.

Kommunestyret selv har ledelsen av den kommunale planleggingen og skal sørge for at plan- og bygningslovgivningen følges i kommunen. Kommunestyret skal vedta kommunal planstrategi, kommuneplan og reguleringsplan. Kommunen organiserer arbeidet med den kommunale planleggingen etter [kapittel 10](#) til 12 og oppretter de utvalg og treffer de tiltak som finnes nødvendig for gjennomføring av planleggingen.

Kommunestyret skal sørge for å etablere en særskilt ordning for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen.

Kommunestyret skal sikre at kommunen har tilgang til nødvendig planfaglig kompetanse.

§ 5-1. *Medvirkning*

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.

§ 10-1. Kommunal planstrategi

Kommunestyret skal **minst én gang i hver valgperiode, og senest innen ett år etter konstituering**, utarbeide og vedta en kommunal planstrategi. Planstrategien bør omfatte en drøfting av kommunens strategiske valg knyttet til samfunnsutvikling, herunder langsiktig arealbruk, miljøutfordringer, sektorenes virksomhet og en vurdering av kommunens planbehov i valgperioden.

Kommunen skal i arbeidet med kommunal planstrategi innhente synspunkter fra statlige og regionale organer og nabokommuner. Kommunen bør også legge opp til bred medvirkning og allmenn debatt som grunnlag for behandlingen. Forslag til vedtak i kommunestyret skal gjøres offentlig minst 30 dager før kommunestyrets behandling.

Ved behandlingen skal kommunestyret ta stilling til om gjeldende kommuneplan eller deler av denne skal revideres, eller om planen skal videreføres uten endringer. Kommunestyret kan herunder ta stilling til om det er behov for å igangsette arbeid med nye arealplaner i valgperioden, eller om gjeldende planer bør revideres eller oppheves.

Utarbeiding og behandling av kommunal planstrategi kan slås sammen med og være del av oppstart av arbeidet med kommuneplanen, jf. [kapittel 11](#).

§ 12-1.REGULERINGSPLAN

Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser.

Kommunestyret skal sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, samt der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser.

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Tillatelse etter [§ 20-2](#), jf. 21-4 for slike tiltak, kan ikke gis før det foreligger reguleringsplan.[...]

Reguleringsplan kan utarbeides som områderegulering, jf. [§ 12-2](#), eller detaljregulering, jf. [§ 12-3](#).

[...]

§ 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 og kreve at private utarbeider forslag til områderegulering for konsesjonspliktige vindkraftanlegg etter [energiloven](#). For områdereguleringer for vindkraftanlegg gjelder reglene om behandlingsmåten for private reguleringsplanforslag i [§ 12-3](#) andre ledd, [§ 12-8](#) og [§ 12-11](#).

§ 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 reguleringssspørsmålet som tas opp i det private forslaget.

Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer.

Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige.

§ 13-1. *MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK*

Finner kommunen eller vedkommende myndighet at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter [§ 1-6](#) og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.

[...]

TREDJE DEL: GJENNOMFØRING

- Kapittel 15. Innløsning og erstatning
- Kapittel 16. Ekspropriasjon**
- Kapittel 17. Utbyggingsavtaler**
- Kapittel 18. Opparbeidelsesplikt og refusjon av utgifter til veg, vann og avløp mv.
- Kapittel 19. Dispensasjon**

EKSPPROPRIASJON

§ 16-1. Definisjon

Ekspropriasjon foreligger etter denne loven når eiendomsretten til fast eiendom eller til bygning eller annet som har fast tilknytning til slik eiendom, blir ervervet ved tvang mot erstatning etter skjønn, eller når bruksrett, servitutt eller annen rett til, i eller over fast eiendom blir ervervet, endret, overført eller avløst ved tvang mot erstatning etter skjønn.

§ 16-2. Ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan

Kommunestyret kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan.

[...]innen 10 år etter at planen er kunngjort etter [§ 12-12](#) femte ledd.

§ 16-4. Ekspropriasjon til vann- og avløpsanlegg mv.

KAPITTEL 19 - DISPENSASJON

§ 19-4. *Dispensasjonsmyndigheten*

Myndigheten til å gi dispensasjon tilligger kommunen.

Dersom det er nødvendig for å ivareta nasjonale eller viktige regionale interesser og hensyn i nærmere angitte deler av strandsonen eller fjellområder, kan Kongen i forskrift legge myndigheten til å gi dispensasjon fra bestemte planer, eller for bestemte typer tiltak, midlertidig til regionalt eller statlig organ.

§ 19-3. *Midlertidig dispensasjon*

Midlertidig dispensasjon kan gis tidsbestemt eller for ubestemt tid. Ved dispensasjonstidens utløp eller ved pålegg må søkeren uten utgift for kommunen fjerne eller endre det utførte, eller opphøre med midlertidig tillatt bruk, eller oppfylle det krav det er gitt utsettelse med, og hvis det kreves, gjenopprette den tidligere tilstand.

Dispensasjon kan gjøres betinget av erklæring der også eier eller fester for sin del aksepterer disse forpliktelser. Erklæringen kan kreves tinglyst. Den er bindende for panthavere og andre rettighetshavere i eiendommen uten hensyn til når retten er stiftet og uten hensyn til om erklæringen er tinglyst.

§ 19-1. *Søknad om dispensasjon*

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i [§ 21-3](#). Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter [kapittel 20](#), eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i [§ 1-8](#).

19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan **ikke gis** dersom **hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene** ved å gi dispensasjon skal være **klart større enn ulempene**. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

- Vedtaket fra kommunestyret er oversendt til regionale myndigheter
- Venter på svar fra Statsforvalter om de kan frafalle noen av innsigelsene
- Videre avklaring

BYVEKSTAVTALEN/ MILJØPAKKEN

- SVV har hatt forberedende møte med kommunen i fbm. oppstart av reguleringsarbeid på innfartsparkering i Buvika. Det har ikke vært oppstartsmøte
- Handlingsprogram 2025 – 2028 (forutsetter lik prosess som i 2023):
 - Frist 1. februar for innspill til fylkeskommunen om fylkeskommunale tiltak for 2025
 - Frist 1. mai for innspill til kommunale tiltak for 2025

Tidslinje	Prosess Handlingsprogram 2024-27
Februar 16. februar Februar	Sekretariatet utarbeider forslag til føringer. Drøftes i AU. Føringer behandles i PR. Føringer og avklaringsbehov diskuteres i arbeidsgrupper.
8. mars 17. mars Mars	Føringer og avklaringsbehov behandles i PR Føringer behandles i KU. Sekretariatet sender bestilling til partene.
April	Partene koordinerer og bearbeider innspill.
1. mai Mai	Frist for innspill fra partene (liste med alle tiltak). Sekretariatet avklarer og kvalitetssikrer partenes innspill.
1. juni Juni	Siste frist for innsending av dokumentasjon. Sekretariatet lager utkast til handlingsprogram.
August	Drøfting av handlingsprogram i AU.
September 12. september	Sekretariatet utarbeider forslag til handlingsprogram. Forslag til handlingsprogram behandles i PR.
6. oktober	Forslag til handlingsprogram behandles i KU. Høringsutkast sendes til partene og brukerutvalg
November	Hørings svar fra brukerutvalg sendes til partene.
Desember	Forslag behandles lokalpolitisk.

Tidslinje	Prosess Handlingsprogram 2024-27
Januar 2024	Samordning i KU.
Februar 2024	Handlingsprogram behandles i politisk styringsgruppe.