

 **NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING**
NKF plansak

Forholdet mellom kommuneplan, områdeplan og detaljplan

Kari Ottestad, Østfold fylkeskommune, regionalavdelingen

 **NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING**
NKF plansak

Kommunal planlegging

- Omfatter
- **Kommunal planstrategi**
- **Kommuneplan**
 - Samfunnsdel og handlingsprogram
 - Arealdel
- **Reguleringsplan**
 - Områderegulering
 - Detaljregulering



 **NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING**
NKF plansak

Sammenheng helhet og detalj

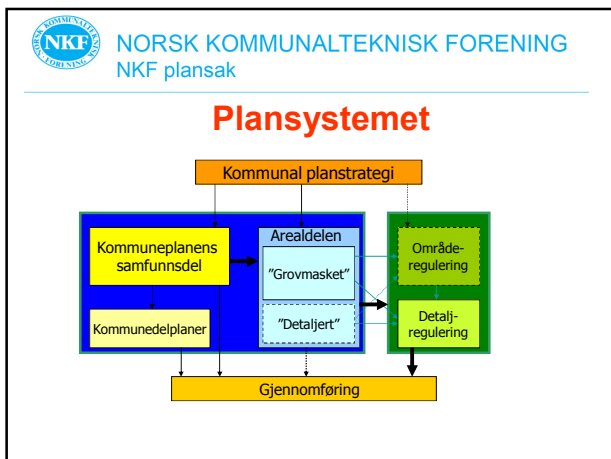
- Kommuneplanens arealdel fastlegger
 - Langsiktig utvikling
 - Helhetlige løsninger
- KU en del av planbehandlingen
- Krav til nye utredninger dersom reguleringsplanen avviker vesentlig fra kommuneplanens arealdel
- Detaljregulering skal være i samsvar med overordnet plan


 **NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING**
NKF plansak

Få obligatoriske krav

- Alle kommuner skal ha planstrategi
- Plikt til å utarbeide kommuneplan med arealdel
- Krav om reguleringsplan
 - Større bygge og anleggstiltak
 - Krav i kommuneplanen

17.11.2009 Bunntekst 4



 **NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING**
NKF plansak

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
- Vurdering av prioriterte planoppgaver og behovet for revisjon av kommuneplanen
- 12 års perspektiv



NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING
NKF plansak

Handlingsdel PBL § 11-1

- Nytt element
- Ikke en selvstendig planoppgave
- Konklusjonen på hvordan kommuneplanen skal følges opp
- Fokus på utfordringer og anbefalte planer som skal utarbeides og /prosjekter/enkeltsaker
- 4 års perspektiv – revideres årlig



NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING
NKF plansak

Kommuneplan

- Omfatter **samfunnsdel** med handlingsdel og **arealdel**
- Skal ivareta kommunale, regionale og **nasjonale** mål og oppgaver
- Bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen
- Det kan utarbeides **kommunedelplaner**



NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING
NKF plansak

Kommuneplanens samfunnsdel

Omfatter

- Langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon
- Handlingsdel
Økonomiplanen etter kommuneloven kan inngå i handlingsdelen

Virkning

- Skal legges til grunn for kommunens egen virksomhet, statens og regionale myndigheters virksomhet, og for privat virksomhet

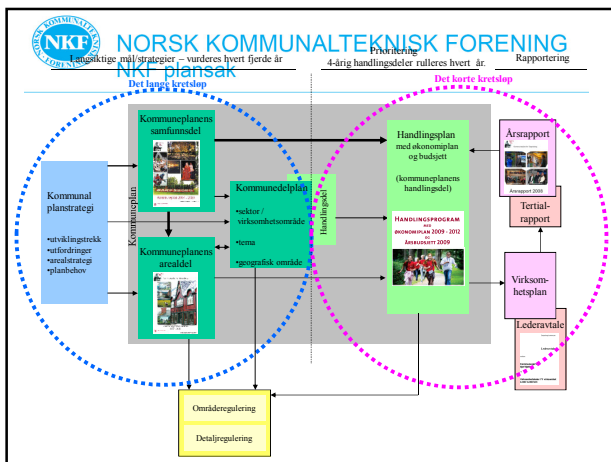
NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING
 NKF plansak
Kommuneplanens arealdel

PBL §§ 11-5
 til 11-18

Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen som er **juridisk bindende** for arealbruken

Omfatter

- Hovedformål for arealbruk og ev underformål
- Generelle bestemmelser
- Bestemmelser til arealformål
- Hensynssoner, med bestemmelser og retningslinjer



NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING
 NKF plansak
To typer reguleringsplan Kap. 12

- **Områderegulering**
 brukes av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanen, eller kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte områdevis avklaringer av arealbruken
- **Detaljregulering**
 brukes for å følge opp kommuneplanen og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Planform for gjennomføring tiltak. Erstatte tidl. Detaljert regulering og bebyggelsesplan.



NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING
NKF plansak

Hva er nytt - reguleringsplan

- §12-1 Reguleringsplikt for alle større bygge- og anleggstiltak og tiltak med vesentlig miljø- og samfunnsvirkning unntatt for konsesjonspliktige energianlegg.
- §12-8 Obligatorisk oppstartmøte ved privat planforslag



NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING
NKF plansak

Hva er nytt - reguleringsplan

- §§12-2,12-3. Reguleringsplan som vesentlig avviker fra kommuneplanen eller områderegulering skal **konsekvensutredes** tilsvarende kommuneplanen
- §12-4. etter **5 år** kan ikke tillatelse til gjennomføring av et tiltak etter en privat detaljregulering gis uten nytt planvedtak. Etter søknad fra tiltakshaveren kan planvedtaket forlanges med inntil to år av gangen.



NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING
NKF plansak

Arealformål i reguleringsplan

- Hovedformålene i reguleringsplan er gjennomgående fra arealdelen
- 6 mulige hovedformål. Kan i tillegg angi enkeltformålene i kombinasjon LNF (R) eller hver for seg.
- Kan kombinere formålene (med unntak)
- Formålene er ikke utfømmende

 **NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING**
NKF plansak

**Felles behandling av
reguleringsplan og byggesøknad**

- § 12-15.
- Søknad om byggetillatelse kan behandles felles med privat forslag om reguleringsplan
- Reglene for reguleringsplan om varsling, uttalelsesfrist, adressat for uttalelsene og saksbehandlingsfrist gjelder for begge vedtakene
- Avgjørelsen av plansaken og byggesaken fattes i egne vedtak

 **NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING**
NKF plansak

Offentlig og privat planlegging

- Ansvar for fremtidig arealbruk ligger hos kommunen
- Private kan utarbeide detaljplanforslag
- Private kan, etter avtale med kommunen, utarbeide områderegulering.
- Private kan gi innspill til planlegging på flere nivå:
 - Planstrategi, planprogram og kommunale planer

 **NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING**
NKF plansak

Større forutsigbarhet

- Planstrategi – rulling hvert 4. år
- Planprogram
 - Kommuneplan
 - Reguleringsplan med vesentlig virkning
- Økte krav til medvirkning
- Obligatorisk oppstartmøte – reguleringsplaner