

Gyldendals
Juridiske
Kommentarserie

Plan- og bygningsloven
med kommentarer

Plandelen, bind I

Frode A. Innjord

Liv Zimmermann (red.)

Plan- og bygningsloven
med kommentarer
Frode A. Innjord og
Liv Zimmermann (red.)

© Gyldendal Norsk Forlag AS 2020
2. utgave, 1. opplag 2020

ISBN 978-82-05-51317-4

Omslagsdesign: Studio Levi Bergqvist & Modest (Rune Døli)

Sats: HAVE A BOOK

Brødtekst: Minion 10/14 pkt

Alle henvendelser om boken kan rettes til

Gyldendal Juridisk

Postboks 6730 St. Olavs plass

0130 Oslo

www.gyldendal.no/juridisk

juridisk@gyldendal.no

Det må ikke kopieres fra denne boken i strid med åndsverkloven eller avtaler om kopiering inngått med KOPINOR, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk. Kopiering i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar og inndragning, og kan straffes med bøter eller fengsel.

Alle Gyldendals bøker er produsert i miljøsertifiserte trykkerier.

Se www.gyldendal.no/miljo

Forord til første utgave

Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 var en foreløpig sluttstein i en utvikling fra snever bygningslovgivning til generell planlovgivning. Bygningslovgivningen i Norge skjøt fart med den industrielle revolusjonen på 1800-tallet. Den første bygningsloven for Christiania ble gitt i 1827. Senere ble det gitt tilsvarende lover for Bergen og Trondheim. I tillegg til særlovene for våre tre største byer, fikk vi i 1845 en alminnelig bygningslov som gjaldt for landets øvrige byer, kjøpe- og ladesteder og for et byggebelte på 75 alen utenfor bygrensen. Formålet med 1800-tallets bygningslovgivning var i første rekke å ivareta krav til brannsikring, gatenett, hygiene og byggt teknisk kvalitet. Ved lov om bygningsvesenet 22. februar 1924 nr. 2 fikk vi vår første felles bygningslov for byene. Loven hadde regler om blant annet byplaner, tomteregulering, ekspropriasjon og refusjon, og flere av reglene er i modifisert utgave blitt videreført i senere lovgivning. Ved bygningsloven av 18. juni 1965 fikk vi vår første bygningslov for hele landet, det vil si at loven ikke bare gjaldt i byene, men også i landdistriktene. De tidligere byplanene ble omdøpt til reguleringsplaner, og loven innførte også overordnet planlegging i form av generalplaner og fylkesplaner. Ved plan- og bygningsloven av 1985 ble systemet med overordnet planlegging ytterligere utviklet. Loven av 1985 var ikke bare en tradisjonell bygningslov med tilhørende regler om arealplanlegging, men en generell lov om samfunnsplanlegging på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer. Denne todelte funksjonen ble også gjenspeilet i navnet på loven. Plan- og bygningsloven av 1985 trådte i kraft 1. juli 1986, og har siden vært gjenstand for en rekke større og mindre revisjoner.

I St.meld. nr. 29 (1996–97) *Regional planlegging og arealpolitikk* varslet Regjeringen at det skulle opprettes et utvalg for å foreta en samlet gjennomgang av lovens planbestemmelser med sikte på forbedringer basert på de erfaringer som var gjort siden loven ble satt i verk i 1986. Det ble pekt på at det hadde vært en utvikling i både lovgivning og politikk innenfor en rekke sektorer og samfunnsområder, og at det derfor var nødvendig å oppdatere og videreutvikle lovgrunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen etter plan- og bygningsloven. I Innst. S. nr. 219 (1996–97) sluttet Stortingets energi- og miljøkomité seg til dette, og *Planlovutvalget* med professor dr. juris Hans Chr. Bugge som leder ble oppnevnt ved res. 23. oktober 1998. Planlovutvalget avga to delutredninger. I den første delutredningen, NOU 2001: 7 *Bedre kommunal- og regional planlegging etter plan- og bygningsloven*, drøftet utvalget en rekke prinsipielle spørsmål knyttet til plan- og bygningsloven og hvordan plan-systemet burde utvikles videre. I den andre delutredningen, NOU 2003: 14 *Bedre kommunal*

og regional planlegging etter plan og bygningsloven II, kom utvalget med et samlet forslag til nye planbestemmelser i plan- og bygningsloven. En del av forslagene fra utvalget ble gjennomført som enkeltstående endringer i loven av 1985. Dette gjaldt blant annet regler om tidsfrister og om kart og stedfestet informasjon, jf. Ot.prp. nr. 112 (2001–2002), regler som begrenset adgangen til «omkamp» om spørsmål som tidligere var avklart gjennom forutgående plan, jf. Ot.prp. nr. 31 (2003–2004) og regler om konsekvensutredning av planer, jf. Ot.prp. nr. 47 (2003–2004).

Også når det gjaldt byggesaksdelen av loven ble det ansett som nødvendig å foreta en gjennomgående revisjon, blant annet som følge av at mange delrevisjoner gjennom årene hadde gjort loven lite oversiktlig. På denne bakgrunn ble *Bygningslovutvalget*, med srenskriver Nils Terje Dalseide som leder, oppnevnt ved res. 15. mars 2002. Også Bygningslovutvalget avga to delutredninger. I den første delutredningen, NOU 2003: 24 *Mer effektiv bygningslovgivning*, drøftet utvalget prinsippene for det videre arbeidet og foretok en vurdering av enkelte hovedspørsmål i den forbindelse. Det ble også foreslått konkrete lovregler om utbyggingsavtaler. Dette forslaget ble i 2005 fulgt opp ved en tilføyelse av et nytt kapittel XI-A i loven av 1985, jf. Ot.prp. nr. 22 (2004–2005). I den andre delutredningen, NOU 2005: 12 *Mer effektiv bygningslovgivning II*, kom utvalget med et samlet forslag til ny byggesaksdel i plan- og bygningsloven.

Lovforslagene fra utvalgene ble fulgt opp av regjeringen ved at det ble utarbeidet forslag til en helt ny plan- og bygningslov. Siden man la opp til å videreføre systemet med en todelt lov der plandelen hørte under Miljøverndepartementet mens byggesaksdelen sorterte under Kommunal- og regionaldepartementet, ble det fremmet to lovproposisjoner til Stortinget. Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) *Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen)* ble utarbeidet av Miljøverndepartementet og godkjent i statsråd 15. februar 2008, mens Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) *Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen)* ble utarbeidet av Kommunal- og regionaldepartementet og godkjent i statsråd 4. april 2008.

Forslaget til ny plandel ble behandlet av Stortingets energi- og miljøkomité, som avga innstilling til Odelstinget 22. mai 2008, jf. Innst. O. nr. 57 (2007–2008). Plandelen av loven ble etter dette vedtatt ved lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen). Forslaget til byggesaksdel ble behandlet av Stortingets kommunal- og forvaltningskomité, som avga innstilling til Odelstinget 26. februar 2009, jf. Innst. O. nr. 50 (2008–2009). Byggesaksdelen av loven ble etter dette vedtatt ved lov 8. mai 2009 nr. 27 om endringer i lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen). I og med at byggesaksdelen ble tilføyd ved en endringslov, er lovens offisielle betegnelse i dag *lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)*. Forut for ikrafttreddelsen av byggesaksdelen, ble det foretatt visse endringer for å klargjøre enkelte bestemmelser, jf. Prop. 122 L (2009–2010) og Innst. 324 L (2009–2010). Disse endringene ble vedtatt ved lov 25. juni 2010 nr. 48 om endringer i plan- og bygningsloven (byggesaksdelen).

Plandelen av loven trådte i kraft 1. juni 2009, jf. res. 12. juni 2009 nr. 638, mens byggesaksdelen trådte i kraft 1. juli 2010, jf. res. 18. juni 2010 nr. 896. Fordi plandelen trådte i kraft før byggesaksdelen, var man avhengig av å gi midlertidige bestemmelser som regulerte forholdet mellom planreglene i den nye loven og de fortsatt gjeldende bestemmelsene i byggesaksdelen av loven fra 1985. Slike bestemmelser ble gitt ved forskrift 15. juni 2009 nr. 669 om samvirke mellom bestemmelsene i plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 og bestemmelsene i plan- og bygningsloven 27. juni 2008 nr. 71. Etter at byggesaksdelen av den nye loven har trådt i kraft, har denne forskriften bare historisk betydning, og vil ikke bli behandlet i det følgende.

Arbeidet med å skrive kommentarer til den nye loven har vært omfattende, og boken er derfor resultat av et lagarbeid der flere av advokatene i Advokatfirmaet Hjort DA har bidratt. Undertegnede har skrevet kommentarene til kapitlene 1–15, mens kommentarene til de øvrige kapitlene er utarbeidet av mine gode kolleger Harald Hjort, Ola Mæland, Halvard Leirvik, Liv Aandal, Jan Gudmund Aanerud og Fredrik Berger. Arbeidet har vært organisert slik at den enkelte har hatt ansvar for å utarbeide kommentarer til «sine» kapitler. *Harald Hjort* har skrevet kommentarene til kapitlene 28, 29 og til deler av kapittel 34, *Ola Mæland* til kapitlene 19, 32 og 33, *Halvard Leirvik* til kapitlene 16, 26, 27, 30 og 31, *Liv Aandal* til kapittel 17, *Jan Gudmund Aanerud* til kapitlene 20–25, og *Fredrik Berger* til kapittel 18 og til deler av kapittel 34. For å sikre et enhetlig preg på fremstillingen har samtlige bidrag vært gjennomgått av undertegnede og deretter forelagt vedkommende forfatter for endelig godkjenning.

Vi har i fremstillingen lagt vekt på å trekke linjene tilbake til loven av 1985, samtidig som vi har forsøkt å løfte frem det som er nytt i loven av 2008. Innenfor de rammer som kommentarutgaveformatet setter, har vi også forsøkt å få frem strukturen i loven ved å vise den funksjonelle sammenhengen mellom ulike kapitler og bestemmelser. På flere områder er lovens bestemmelser utfylt ved forskrifter. De sentrale forskriftene til loven er forskrift 26. juni 2009 nr. 855 om konsekvensutredninger (konsekvensutredningsforskriften), forskrift 26. juni 2009 nr. 861 om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (kart- og planforskriften), forskrift 26. mars 2010 nr. 488 om byggesak (byggesaksforskriften) og forskrift 26. mars 2010 nr. 489 om tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift). Vi har i fremstillingen lagt vekt på å vise til de utfyllende forskriftsbestemmelsene, og har til dels også gitt en nærmere omtale av de viktigste bestemmelsene. Det foreligger en omfattende rettspraksis og ombudsmannspraksis i tilknytning til plan- og bygningsloven av 1985 og tidligere bygningslovgivning. Denne praksis er omtalt i fremstillingen så langt den fortsatt har betydning for tolkningen av dagens lov. Vi har innarbeidet praksis, forskrifter og lovendringer frem til 1. juli 2010, slik at fremstillingen skal være à jour per denne dato.

Vi ønsker å takke Advokatfirmaet Hjort DA som velvillig har gitt oss tid og rom til å fordype oss i arbeidet med bokskriving på bekostning av inntektsgivende advokatarbeid. Å arbeide i et firma med fokus på faglig kvalitet og grundighet har vært en viktig forutsetning

for å kunne påta oss en slik oppgave. Vi vil også rette en stor takk til advokatene Møyfrid Eggebø og Kathrine Tonstad som har stått for systematisk kildeinnsamling, og til sekretærene Merete Holskjær, Aashild Ødegaard, Astrid Strømnes, Helene Tenfjord og Sofie Lundanes Aandal som har bidratt til skriving og korrekturlesing av manus. Endelig vil vi takke forlagsredaktør Vibeke Wingerei i Gyldendal for tålmodig oppfølging og godt samarbeid gjennom hele prosjektet.

Oslo, 1. juli 2010

Frode A. Innjord

Forord til andre utgave

Siden første utgave ble utgitt i 2010 er det kommet en rekke større og mindre endringer i både plandelen og bygningsdelen, samt i de sentrale forskriftene til loven. Endringene har vært så mange og skjedd så hyppig at det har vært utfordrende å bestemme seg for når vi skulle sette punktum for arbeidet med andre utgave. Når det nå har gått ti år siden førsteutgaven utkom, er det definitivt behov for en revisjon, selv om vi vet at det er nye endringer på trappene både i plandelen og i bygningsdelen.

Vi har i denne utgaven valgt å beholde linjene til 1985-loven, da vi mener det fortsatt er interessant og nyttig både av historiske grunner og for forståelsen av gjeldende lov.

Blant de største endringene siden 2010 i plandelen er de som ble foretatt ved lov 19. desember 2014 nr. 91 (i kraft 1. januar 2015). Disse gjaldt blant annet endring av femårsfristen for å gjennomføre en detaljregulering til tiårsfrist for å avklare om detaljreguleringen fortsatt er aktuell å gjennomføre, endringer i bestemmelsene om planprogram og konsekvensutredning, innføring av tidsfrister i innsigelsessaker og innføring av veiledende tidsfrister knyttet til kommunens behandling av planer. Ved lov 28. april 2017 nr. 20 (i kraft 1. juli 2017) ble det foretatt nye endringer i bestemmelsene om planprogram og konsekvensutredning. Vi nevner også endringer ved lov 16. juni 2017 nr. 63 (i kraft 1. januar 2018) som blant annet gjaldt innføring av bestemmelse om adgang til å reise søksmål om gyldigheten av en innsigelse, og endringer ved lov 21. juni 2017 nr. 97 (i kraft 1. juli 2017), som blant annet gjaldt innføring av krav om obligatorisk planforum i alle regioner.

Av de største endringene i bygningsdelen fremheves de som ble foretatt ved lov 20. juni 2014 nr. 52 (i kraft 1. juli 2015). Disse omfattet blant annet ny redigering av kapittel 20, forenklinger i kravene til nabovarsling, innføring av kortere saksbehandlingsfrister for noen typer tiltak, begrensninger i klageadgangen, unntak fra krav om ferdigattest der tiltak er omsøkt før 1. januar 1998, nye bestemmelser om skjermingsverdige tiltak og opphevelse av tidligere krav om lokal godkjenning av foretak. Videre nevnes endringene foretatt ved lov 28. april 2017 nr. 20 og 21. juni 2017 nr. 97 (i kraft 1. juli 2017). Disse gjaldt blant annet endringer i tidsfristbestemmelsen gjennom en presisering av at plangrunnlaget som gjaldt ved utløpet av fristen skal legges til grunn for avgjørelsen, innføring av tidsfrist for søknad om endring av tiltak, innføring av tidsbestemt bruksendring som tiltakstype, klargjøring av på hvilket tidspunkt i byggesaken avledning av overvann skal være sikret, og innføring av overtreddelsesgebyr for brudd på reglene om konsekvensutredning.

Som med førsteutgaven, er også denne revisjonen resultat av et lagarbeid der flere av advokatene i Advokatfirmaet Hjort DA har bidratt. *Frode A. Innjord* og *Liv Zimmermann* har hatt det overordnede ansvaret. I arbeidet har vi hatt god bistand fra *Jan Gudmund Aanerud*, som i hovedsak har revidert kapitlene 1–2 og 20–25, *Kristian Korsrud*, som i hovedsak har revidert kapittel 17, og *Kjersti Cecilie Jensen*, som i hovedsak har revidert kapitlene 18–19, 27, 30 og 32–34.

Vi ønsker å takke alle nåværende og tidligere medarbeidere i Advokatfirmaet Hjort som på ulike måter har bidratt til å gjøre denne revisjonen mulig, samt Gyldendal for godt samarbeid gjennom hele prosjektet.

Oslo, 1. januar 2020

Frode A. Innjord og Liv Zimmermann

Innholdsoversikt

BIND 1

Første del: Alminnelig del	1
Andre del: Plandel	57
I. Innledende bestemmelser	61
II. Nasjonale planoppgaver	135
III. Regional planlegging	155
IV. Kommunal planlegging	199
V. Konsekvensutredninger for tiltak og planer etter annet lovverk	407
Tredje del: Gjennomføring	425

BIND 2

Fjerde del: Byggesaksdel	575
Femte del: Håndhevings- og gebyrregler	977
Sjette del: Sluttbestemmelser	1019
Vedlegg	1033
Registre	1165

Innhold

Første del: Alminnelig del	1
Kapittel 1 Fellesbestemmelser	3
§ 1-1. <i>Lovens formål</i>	3
Generelt	3
Første ledd	4
Andre ledd	4
Tredje ledd	5
Fjerde ledd	5
Femte ledd	6
§ 1-2. <i>Lovens virkeområde</i>	8
Generelt	8
Første ledd	8
Andre ledd	9
Tredje ledd	10
Fjerde ledd	10
§ 1-3. <i>Tiltak som er unntatt fra loven</i>	11
Generelt	11
Første ledd	11
Andre ledd	12
§ 1-4. <i>Plan- og bygningsmyndighetenes oppgaver og andre myndigheters plikter overfor plan- og bygningsmyndighetene</i>	14
Generelt	14
Første ledd	14
Andre ledd	15
Tredje ledd	16
§ 1-5. <i>Virkninger av planer</i>	17
Generelt	17
Første ledd	17
Andre ledd	18
§ 1-6. <i>Tiltak</i>	20
Generelt	20
Første ledd	20
Andre ledd	23
Tredje ledd	23
§ 1-7. <i>Felles behandling av plan- og byggesak</i>	24
§ 1-8. <i>Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag</i>	25
Generelt	25
Første ledd	26
Andre ledd	26

Tredje ledd	30
Fjerde ledd	34
Femte ledd	35
§ 1-9. <i>Forholdet til forvaltningsloven og klage</i>	37
Generelt	37
Første ledd	37
Andre ledd	40
Tredje ledd	42
Fjerde ledd	43
Femte ledd	44
Kapittel 2 Krav om kartgrunnlag, stedfestet informasjon mv.	45
§ 2-1. <i>Kart og stedfestet informasjon</i>	45
Generelt	45
Første ledd	45
Andre ledd	47
Tredje ledd	47
Fjerde ledd	48
§ 2-2. <i>Kommunalt planregister</i>	49
Generelt	49
Første ledd	49
Andre ledd	49
§ 2-3. <i>Opplysninger om infrastruktur i grunnen mv.</i>	50
Generelt	50
Første ledd	51
Andre ledd	52
Tredje ledd	54
Fjerde ledd	55
Femte ledd	55
Andre del: Plandel	57
I. Innledende bestemmelser	61
Kapittel 3 Oppgaver og myndighet i planleggingen	63
§ 3-1. <i>Oppgaver og hensyn i planlegging etter loven</i>	63
Generelt	64
Første ledd	64
Andre ledd	68
Tredje ledd	68
Fjerde ledd	69
Femte ledd	70
§ 3-2. <i>Ansvar og bistand i planleggingen</i>	71
Generelt	71
Første ledd	71
Andre ledd	71

Tredje ledd	72
Fjerde ledd	72
§ 3-3. <i>Kommunens planoppgaver og planleggingsmyndighet</i>	74
Generelt	74
Første ledd	74
Andre ledd	74
Tredje ledd	75
Fjerde ledd	76
§ 3-4. <i>Regionens planoppgaver og planleggingsmyndighet</i>	77
Generelt	77
Første ledd	77
Andre ledd	77
Tredje ledd	78
Fjerde ledd	78
§ 3-5. <i>Statlige planoppgaver og planleggingsmyndighet</i>	79
Generelt	79
Første ledd	79
Andre ledd	80
Tredje ledd	80
Fjerde ledd	81
§ 3-6. <i>Felles planleggingsoppgaver</i>	82
Generelt	82
Første ledd	82
Andre ledd	83
§ 3-7. <i>Overføring av planforberedelse til statlig eller regional myndighet</i>	85
Generelt	85
Første ledd	85
Andre ledd	86
Tredje ledd	87
Fjerde ledd	88
 Kapittel 4 Generelle utredningskrav	 89
§ 4-1. <i>Planprogram</i>	89
Generelt	89
Første ledd	90
Andre ledd	91
Tredje ledd	93
Fjerde ledd	93
§ 4-2. <i>Planbeskrivelse og konsekvensutredning</i>	94
Generelt	94
Første ledd	94
Andre ledd	95
Tredje ledd	102
§ 4-3. <i>Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse</i>	103
Generelt	103
Første ledd	103
Andre ledd	105

Kapittel 5 Medvirkning i planleggingen	106
§ 5-1. Medvirkning	106
Generelt	106
Første ledd	106
Andre ledd	107
§ 5-2. Høring og offentlig ettersyn	109
Generelt	109
Første ledd	109
Andre ledd	111
Tredje ledd	112
Fjerde ledd	113
§ 5-3. Regionalt planforum	114
Generelt	114
Første ledd	114
Andre ledd	115
Tredje ledd	115
§ 5-4. Myndighet til å fremme innsigelse til planforslag	116
Generelt	116
Første ledd	117
Andre ledd	118
Tredje ledd	119
Fjerde ledd	120
Femte ledd	122
§ 5-5. Begrensning i adgangen til å fremme innsigelse	124
Generelt	124
Første ledd	124
Andre ledd	127
Tredje ledd	127
§ 5-6. Mekling og avgjørelse av departementet	129
Generelt	129
Første ledd	129
Andre ledd	131
Tredje ledd	132
§ 5-7. Søksmål om gyldigheten av innsigelse og departementets avgjørelse	133
Generelt	133

II. Nasjonale planoppgaver 135

Kapittel 6 Statlige planretningslinjer og planvedtak	137
§ 6-1. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging	137
§ 6-2. Statlige planretningslinjer	141
Generelt	141
Første ledd	142
Andre ledd	143
Tredje ledd	144
Fjerde ledd	145

§ 6-3. Statlige planbestemmelser	146
Generelt	146
Første ledd	146
Andre ledd	149
Tredje ledd	149
§ 6-4. Statlig arealplan	150
Generelt	150
Første ledd	150
Andre ledd	151
Tredje ledd	151

III. Regional planlegging 155

Kapittel 7 Regional planstrategi 157

§ 7-1. Regional planstrategi	157
Generelt	157
Første ledd	158
Andre ledd	158
Tredje ledd	159
Fjerde ledd	159
§ 7-2. Behandling og virkning av regional planstrategi	160
Generelt	160
Første ledd	160
Andre ledd	161

Kapittel 8 Regional plan og planbestemmelse 162

§ 8-1. Regional plan	162
Generelt	162
Første ledd	163
Andre ledd	164
Tredje ledd	165
Fjerde ledd	166
§ 8-2. Virkning av regional plan	167
§ 8-3. Utarbeiding av regional plan	169
Generelt	169
Første ledd	169
Andre ledd	170
Tredje ledd	171
§ 8-4. Vedtak av regional plan	173
Generelt	173
Første ledd	174
Andre ledd	174
Tredje ledd	176
§ 8-5. Regional planbestemmelse	177
Generelt	177
Første ledd	177

Andre ledd	179
Tredje ledd	180
Fjerde ledd	180
Femte ledd	181
Kapittel 9 Interkommunalt plansamarbeid	182
§ 9-1. Interkommunalt plansamarbeid	182
Generelt	182
Første ledd	183
Andre ledd	184
Tredje ledd	184
§ 9-2. Organisering	186
Generelt	186
Første ledd	186
Andre ledd	187
§ 9-3. Planprosess og planinnhold	188
Generelt	188
Første ledd	188
Andre ledd	188
Tredje ledd	189
§ 9-4. Overføring til regional plan	190
Generelt	190
Første ledd	190
Andre ledd	190
Tredje ledd	191
§ 9-5. Uenighet	192
Generelt	192
Første ledd	192
Andre ledd	192
Tredje ledd	193
§ 9-6. Gjennomføring og endring	194
Generelt	194
Første ledd	194
Andre ledd	194
§ 9-7. Plansamarbeid mellom regioner og kommuner	196
Generelt	196
Første ledd	196
Andre ledd	197
IV. Kommunal planlegging	199
Kapittel 10 Kommunal planstrategi	201
§ 10-1. Kommunal planstrategi	201
Generelt	201
Første ledd	202
Andre ledd	203

Tredje ledd	204
Fjerde ledd	205
Kapittel 11 Kommuneplan	206
§ 11-1. <i>Kommuneplan</i>	206
Generelt	206
Første ledd	207
Andre ledd	207
Tredje ledd	209
Fjerde ledd	210
Femte ledd	211
§ 11-2. <i>Kommuneplanens samfunnsdel</i>	212
Generelt	212
Første ledd	213
Andre ledd	213
Tredje ledd	214
Fjerde ledd	214
§ 11-3. <i>Virkningen av kommuneplanens samfunnsdel</i>	215
Generelt	215
Første ledd	215
Andre ledd	216
§ 11-4. <i>Revisjon av kommuneplanens samfunnsdel og kommunedelplan og rullering av handlingsdel</i>	218
Generelt	218
Første ledd	218
Andre ledd	219
§ 11-5. <i>Kommuneplanens arealdel</i>	220
Generelt	220
Første ledd	221
Andre ledd	221
Tredje ledd	222
Fjerde ledd	223
§ 11-6. <i>Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel</i>	224
Generelt	224
Første ledd	224
Andre ledd	227
Tredje ledd	234
§ 11-7. <i>Arealformål i kommuneplanens arealdel</i>	235
Generelt	235
Første ledd	236
Andre ledd	239
Tredje ledd	251
§ 11-8. <i>Hensynssoner</i>	252
Generelt	253
Første ledd	253
Andre ledd	254
Tredje ledd	255

§ 11-9. Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel	264
§ 11-10. Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4	272
§ 11-11. Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6	277
§ 11-12. Oppstart av arbeid med kommuneplan	283
Generelt	283
Første ledd	283
Andre ledd	283
§ 11-13. Utarbeiding av planprogram	285
Generelt	285
Første ledd	285
Andre ledd	286
§ 11-14. Høring av planforslag	288
Generelt	288
Første ledd	288
Andre ledd	289
§ 11-15. Vedtak av kommuneplan	290
Generelt	290
Første ledd	290
Andre ledd	291
Tredje ledd	291
§ 11-16. Innsigelse og vedtak av departementet	293
Generelt	293
Første ledd	293
Andre ledd	294
Tredje ledd	294
Fjerde ledd	295
§ 11-17. Endring og oppheving av kommuneplanens arealdel	296
§ 11-18. Begrensning i adgangen til å endre deler av kommuneplanens arealdel	298
 Kapittel 12 Reguleringsplan	 301
§ 12-1. Reguleringsplan	301
Generelt	301
Første ledd	302
Andre ledd	302
Tredje ledd	304
Fjerde ledd	309
Femte ledd	310
Sjette ledd	310
§ 12-2. Områderegulering	311
Generelt	311
Første ledd	312
Andre ledd	313
§ 12-3. Detaljregulering	315
Generelt	315
Første ledd	316
Andre ledd	316
Tredje ledd	317

Fjerde ledd	317
§ 12-4. <i>Rettsvirkning av reguleringsplan</i>	319
Generelt	319
Første ledd	320
Andre ledd	322
Tredje ledd	329
Fjerde ledd	329
Femte ledd	329
§ 12-5. <i>Arealformål i reguleringsplan</i>	333
Generelt	333
Første ledd	334
Andre ledd	336
Tredje ledd	343
§ 12-6. <i>Hensynssoner i reguleringsplan</i>	344
§ 12-7. <i>Bestemmelser i reguleringsplan</i>	346
§ 12-8. <i>Oppstart av reguleringsplanarbeid</i>	364
Generelt	364
Første ledd	365
Andre ledd	366
Tredje ledd	367
Fjerde ledd	368
§ 12-9. <i>Behandling av planprogram for planer med vesentlige virkninger</i>	369
Generelt	369
Første ledd	370
Andre ledd	370
Tredje ledd	371
§ 12-10. <i>Behandling av reguleringsplanforslag</i>	373
Generelt	373
Første ledd	374
Andre ledd	375
Tredje ledd	375
Fjerde ledd	376
Femte ledd	376
§ 12-11. <i>Behandling av private reguleringsplanforslag</i>	377
§ 12-12. <i>Vedtak av reguleringsplan</i>	379
Generelt	379
Første ledd	379
Andre ledd	380
Tredje ledd	381
Fjerde ledd	382
Femte ledd	382
§ 12-13. <i>Innsigelse og vedtak av departementet</i>	383
Generelt	383
Første ledd	383
Andre ledd	384
Tredje ledd	384
Fjerde ledd	385

§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan	386
Generelt	386
Første ledd	386
Andre ledd	387
Tredje ledd	388
Fjerde ledd	389
§ 12-15. Felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad	391
§ 12-16. Sentral godkjenning for planforetak	392
Generelt	392
Første ledd	392
Andre ledd	393
Tredje ledd	393
Fjerde ledd	393
§ 12-17. Tilbaketrekking av sentral godkjenning for planforetak	394

Kapittel 13 Midlertidig forbud mot tiltak

§ 13-1. Midlertidig forbud mot tiltak	395
Generelt	395
Første ledd	395
Andre ledd	398
Tredje ledd	399
Fjerde ledd	399
§ 13-2. Varighet og frist	401
§ 13-3. Fristforlengelse	403
Generelt	403
Første ledd	403
Andre ledd	404
§ 13-4. Statlig bygge- og deleforbud	405

V. Konsekvensutredninger for tiltak og planer etter annet lovverk

Kapittel 14 Konsekvensutredninger for tiltak og planer etter annet lovverk

§ 14-1. Virkeområde og formål	409
Generelt	409
Første ledd	410
Andre ledd	412
§ 14-2. Utarbeiding og behandling av utredningsprogram og konsekvensutredning	414
Generelt	414
Første ledd	414
Andre ledd	415
Tredje ledd	417
Fjerde ledd	417
§ 14-3. Hensyntaken til konsekvensutredningen ved vedtak i saken	419
Generelt	419

Første ledd	419
Andre ledd	420
§ 14-4. Konsekvensutredninger ved grenseoverskridende virkninger	421
§ 14-5. Kostnader	422
§ 14-6. Forskrift	423

Tredje del: Gjennomføring

425

Kapittel 15 Innløsning og erstatning

429

§ 15-1. Grunneierens rett til å kreve innløsning ved kommuneplanens arealdel

433

§ 15-2. Grunneierens rett til å kreve innløsning ved reguleringsplan

439

Generelt

439

Første ledd

440

Andre ledd

442

Tredje ledd

445

§ 15-3. Erstatning for tap ved reguleringsplan

446

Generelt

446

Første ledd

447

Andre ledd

453

Tredje ledd

454

Fjerde ledd

454

Femte ledd

454

Sjette ledd

455

Kapittel 16 Ekspropriasjon

457

§ 16-1. Definisjon

458

§ 16-2. Ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan

460

Generelt

460

Første ledd

460

Andre ledd

462

Tredje ledd

462

Fjerde ledd

463

Femte ledd

464

Sjette ledd

465

§ 16-3. Ekspropriasjon uavhengig av reguleringsplan

466

Generelt

466

Første ledd

466

Andre ledd

468

Tredje ledd

468

Fjerde ledd

468

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

469

Generelt

469

Første ledd

469

Andre ledd

470

§ 16-5. Grunneiers rett til ekspropriasjon til atkomst, avløpsanlegg og fellesareal samt parkbelte i industriområde

471

Generelt	471
Første ledd	471
Andre ledd	472
Tredje ledd	473
§ 16-6. <i>Tomtearrondering</i>	474
Generelt	474
Første ledd	474
Andre ledd	474
Tredje ledd	475
§ 16-7. <i>Tidspunkt for ekspropriasjon</i>	476
§ 16-8. <i>Forsøktakst</i>	477
§ 16-9. <i>Utvidelse av ekspropriasjon</i>	478
Generelt	478
Første ledd	478
Andre ledd	480
Tredje ledd	480
Fjerde ledd	480
§ 16-10. <i>Erstatningstomt, midlertidig husrom</i>	481
§ 16-11. <i>Statens og fylkets overtakelse av eiendom</i>	482
Generelt	482
Første ledd	482
Andre ledd	483
Tredje ledd	483
§ 16-12. <i>Skjønn</i>	484
 Kapittel 17 Utbyggingsavtaler	485
§ 17-1. <i>Definisjon</i>	488
§ 17-2. <i>Forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler</i>	490
Generelt	490
Første ledd	490
Andre ledd	492
§ 17-3. <i>Avtalens innhold</i>	493
Generelt	493
Første ledd	493
Andre ledd	494
Tredje ledd	496
Fjerde ledd	500
§ 17-4. <i>Saksbehandling og offentlighet</i>	501
Generelt	501
Første til fjerde ledd	501
Femte ledd	502
§ 17-5. <i>Klage</i>	504
§ 17-6. <i>Forskrifter</i>	505
§ 17-7. <i>Dispensasjon. Samtykke til å fravike reglene</i>	506

Kapittel 18 Opparbeidelsesplikt og refusjon av utgifter til veg, vann og avløp mv.	507
§ 18-1. <i>Krav til opparbeidelse av veg og hovedledning for vann og avløpsvann</i>	507
Generelt	508
Første ledd	510
Andre ledd	516
Tredje ledd	517
Fjerde ledd	518
Femte ledd	518
Sjette ledd	519
§ 18-2. <i>Krav til opparbeidelse av fellesareal og av parkbelte i industriområde</i>	520
Generelt	520
Første ledd	520
Andre ledd	521
§ 18-3. <i>Refusjonsberettigede tiltak</i>	522
Generelt	522
Første ledd	523
Andre ledd	523
§ 18-4. <i>Refusjonsenheten</i>	525
Generelt	525
Første ledd	525
Andre ledd	526
§ 18-5. <i>Utgifter som kan kreves refundert</i>	527
Generelt	527
Første ledd	527
Andre ledd	528
Tredje ledd	529
§ 18-6. <i>Refusjonspliktig areal</i>	530
Generelt	530
Første ledd	530
Andre ledd	532
Tredje ledd	532
Fjerde ledd	533
§ 18-7. <i>Fordelingsfaktorene</i>	534
Generelt	534
Første ledd	534
Andre ledd	535
§ 18-8. <i>Godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon</i>	537
Generelt	537
Første ledd	538
Andre ledd	539
Tredje ledd	541
Fjerde ledd	541
§ 18-9. <i>Fastsetting av refusjon</i>	542
Generelt	542
Første ledd	542
Andre ledd	542

§ 18-10. <i>Forfall og renteplikt</i>	544
Generelt	544
Første ledd	544
Andre ledd	544
Tredje ledd	545
Fjerde ledd	545
§ 18-11. <i>Refusjonsdebitor. Panterett</i>	546
Generelt	546
Første ledd	546
Andre ledd	546
§ 18-12. <i>Søksmål</i>	547
Generelt	547
Første ledd	547
Andre ledd	547
Kapittel 19 Dispensasjon	549
§ 19-1. <i>Søknad om dispensasjon</i>	549
§ 19-2. <i>Dispensasjonsvedtaket</i>	551
Generelt	551
Første ledd	552
Andre ledd	553
Tredje ledd	559
Fjerde ledd	559
Femte ledd	561
§ 19-3. <i>Midlertidig dispensasjon</i>	562
Generelt	562
Først ledd	562
Andre ledd	564
§ 19-4. <i>Dispensasjonsmyndigheten</i>	565
Generelt	565
Første ledd	565
Andre ledd	565
Stikkord	567
Forfatteromtaler	574

Første del:

Alminnelig del