



Kommunal- og
moderniseringsdepartementet

Veiledning fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Lina Frogner Orre og Kristin Nordli, planavdelingen
5. november 2020 Nordland



KMD lager mye veiledning – både revisjoner og nye:

"Barn og unge"

"Planlegging i sjø"

"Lovkommentar"

"Spredt utbygging LNFR"

"Universell utforming"

"KU-forskriften"

"Regionalt planforum"

"Reguleringsplanveileder"

"Kartforskriften"

"Fritidsbebyggelse"

"Kommuneplanens arealdel"

"Rundskriv og veileder om planlegging i sjø"

"Fagstandard 3D plan"

"Spørsmål og svar"

med mere...

Planlegging

etter plan- og bygningsloven

Tema

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Planlegging er viktig for å utvikle samfunnet, ta vare på viktige felles verdier og grunnleggende levevilkår for ulike grupper. Planlegging skal fremme en bærekraftig utvikling. Planprosessene skal skje på en åpen måte, med innsyn og medvirkning.



Veiledning

Veiledning for deg som skal planlegge etter Plan- og bygningsloven og forskriftene som hører til denne.

- Spørsmål og svar
- Ordliste for plan- og bygningsloven (bokmål-nynorsk)
- Ordliste for plan- og bygningsloven (norsk- engelsk)



Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging er laget av den sittende regjeringen, og gjelder fram til 2023.

Relaterte tema og innsikt

By- og stedsutvikling Kart og eiendomsdata

Kommunal planlegging	Regional planlegging	Statlige planoppgaver
Statlig lokaliseringspolitikk	Konsekvensutredninger	Fagtema i planlegging
Internasjonalt plansamarbeid	Plankarttiden	

Aktuelt nå

Nye veiledere i 2020

Planveilederen har publisert fire veiledere så langt i 2020. I tillegg er lovkommentaren til plandelen blitt oppdatert.

- Planlegging i sjøområdene
- Planlegging for LNF-områder
- Veileder om konsekvensutredning
- Barn og unge i plan og byggesaker
- Lovkommentar til plandelen

Plannytt

I Plannytt kan du lese om planlegging etter plan- og bygningsloven, kart og geodata, tinglysing, matrikkel, by- og stedsutvikling.

Siste nytt om temaet

- Åpner for næringsutvikling ved Sjørsand- Vuku østre i Matvik kommune. Pressemelding | 20.10.2020
- Sjønefjorden Kystpark er utpekt som norsk kandidat til Europas beste landskapspris 2020-2021. Pressemelding | 20.10.2020

Alle saker om temaet >

Abonner på nyhetsbrevet

www.planlegging.no

- Temasiden for planlegging etter plan og bygningsloven på regjeringen.no.
- Vi har også to andre hovedtema:

By- og stedsutvikling

Betere miljø i byer og tettsteder

Tema

Roma ble ikke bygget på én dag. Byer og tettsteder vokser fram gjennom århundrer og endrer seg gradvis fra dag til dag. Slik er det også i Norge. Det er viktig at denne utviklingen skjer til det beste for innbyggere, næringsliv og naturen.



Bærekraftig arealutvikling i store byområder

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har utarbeidet en strategisk plan for å bedre miljøet i store byområder. Planen er et samarbeid mellom kommunene og fylkeskommunene, og den skal bidra til å bedre miljøet i store byområder. Den skal også bidra til å bedre miljøet i store byområder.

- Strategisk plan for arealutvikling i store byområder
- Strategisk plan for arealutvikling i store byområder
- Strategisk plan for arealutvikling i store byområder



Områdesatsinger

Områdesatsinger er et virkemiddel for å bedre miljøet i store byområder. De er et samarbeid mellom kommunene og fylkeskommunene, og de skal bidra til å bedre miljøet i store byområder.

- Områdesatsinger
- Områdesatsinger
- Områdesatsinger



Stedsutvikling

God stedsutvikling er viktig for miljøet og trygghet, beistring, næringsutvikling og bærekraftig utvikling. Kommunen som lykkes med å utvikle attraktive og levende byer og tettsteder, kjennetegnes ved å være et godt samarbeidsnettverk. Det er et samarbeid mellom kommunene og fylkeskommunene, og det skal bidra til å bedre miljøet i store byområder.

- www.stedsutvikling.no

www.stedsutvikling.no

www.stedsutvikling.no

www.stedsutvikling.no

www.stedsutvikling.no

www.stedsutvikling.no

www.stedsutvikling.no

www.stedsutvikling.no

www.stedsutvikling.no

www.stedsutvikling.no

www.stedsutvikling.no

www.stedsutvikling.no

www.stedsutvikling.no

www.stedsutvikling.no

www.stedsutvikling.no

www.stedsutvikling.no

www.stedsutvikling.no

www.stedsutvikling.no

www.stedsutvikling.no

www.stedsutvikling.no

www.stedsutvikling.no

www.stedsutvikling.no

www.stedsutvikling.no

www.stedsutvikling.no

Kart og eiendomsdata

Tema

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har ansvaret for statens kartpolitikk. Kart, digital geografisk informasjon (geodata) og eiendomsdata er viktig på mange samfunnsområder, i næringslivet, til privat bruk, til frivillig arbeid og i offentlig forvaltning.



Organisering av geodatavirksomheten

Kart og digital geografisk informasjon (geodata) er viktig på mange samfunnsområder, i næringslivet, til privat bruk, til frivillig arbeid og i offentlig forvaltning.



Tinglysing

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har det administrative ansvaret for tinglysing i fast eiendom og boretter, og ansvaret for forskriftene til tinglysningsloven.

- Tinglysing (Kartverket)

www.kartverket.no

www.kartverket.no

www.kartverket.no

www.kartverket.no

www.kartverket.no

www.kartverket.no

www.kartverket.no

www.kartverket.no

www.kartverket.no

www.kartverket.no

www.kartverket.no

www.kartverket.no

www.kartverket.no

www.kartverket.no

www.kartverket.no

www.kartverket.no

www.kartverket.no

www.kartverket.no

www.kartverket.no

www.kartverket.no

www.kartverket.no

www.kartverket.no



Matrikkelen og matrikkellova

Matrikkelen er et register over eiendommer i Norge og inneholder blant annet de offisielle betegnelser på matrikkelenheter, bygninger, bruksenheter og adresser.

- Matrikkelen (Kartverket)

www.seiendoms.no

www.seiendoms.no

www.seiendoms.no

www.seiendoms.no

www.seiendoms.no

www.seiendoms.no

www.seiendoms.no

www.seiendoms.no

www.seiendoms.no

www.seiendoms.no

www.seiendoms.no

www.seiendoms.no

www.seiendoms.no

www.seiendoms.no

www.seiendoms.no

www.seiendoms.no

www.seiendoms.no

www.seiendoms.no

www.seiendoms.no

www.seiendoms.no

www.seiendoms.no

www.seiendoms.no

Relaterte tema og innsikt

Plan

Kulturminner og kulturmiljø Plan

Attraktive verdifulle byer og bygninger

Attraktiv by - Statens pris for bærekraftig by- og stedsutvikling

Ny Urban Agenda - strategi for en bærekraftig by og boligområder for alle

Fransdalen byer 2008 - 2014

Nasjonal geodatastrategi fram mot 2025 - alt skjer et sted

Det offentlige kartgrunnlaget (DOK)

Geodesi

Samarbeidsforum for ledninger i grunnen

Nasjonalt geodataråd

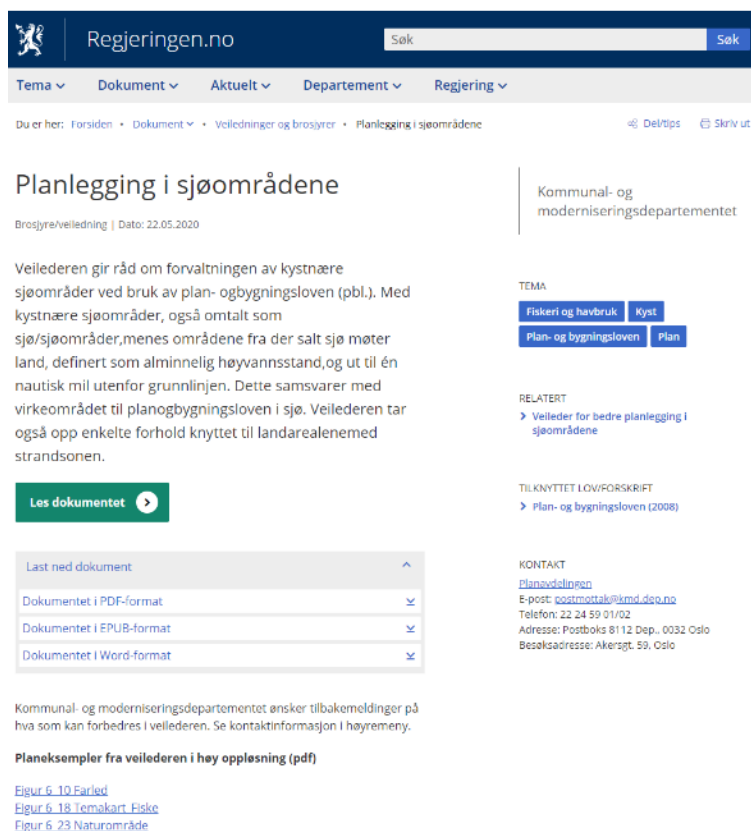
Deling av geodata

Nyhetsbrevet Plannytt



- 4-6 ganger i året
- [Abonner her!](#)

Veileder: Planlegging i sjøområdene



Regjeringen.no

Søk

Tema Dokument Aktuelt Departement Regjering

Du er her: Forsiden > Dokument > Veiledninger og brosjyrer > Planlegging i sjøområdene

Planlegging i sjøområdene

Brosjyre/veiledning | Dato: 22.05.2020

Veilederen gir råd om forvaltningen av kystnære sjøområder ved bruk av plan- og bygningsloven (pbl.). Med kystnære sjøområder, også omtalt som sjø/sjøområdene, menes områdene fra der salt sjø møter land, definert som alminnelig høyvannsstand, og ut til én nautisk mil utenfor grunnlinjen. Dette samsvarer med virkeområdet til planogbygningsloven i sjø. Veilederen tar også opp enkelte forhold knyttet til landarealen ved strandsonen.

Les dokumentet

Last ned dokument

- Dokumentet i PDF-format
- Dokumentet i EPUB-format
- Dokumentet i Word-format

Kommunal- og moderniseringsdepartementet ønsker tilbakemeldinger på hva som kan forbedres i veilederen. Se kontaktinformasjon i høyremeny.

Planeksempler fra veilederen i høy oppløsning (pdf)

- [Figur 6.10 Farled](#)
- [Figur 6.18 Temakart Fiske](#)
- [Figur 6.23 Naturområde](#)



Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Veileder

Planlegging i sjøområdene

Mai 2020

TEMA

- Fiskeri og havbruk
- Kyst
- Plan- og bygningsloven
- Plan

RELATERT

- [Veileder for bedre planlegging i sjøområdene](#)

TILKNYTTET LOV/FORSKRIFT

- [Plan- og bygningsloven \(2008\)](#)

KONTAKT

[Planveilederen](#)

E-post: postmottak@kmd.dep.no

Telefon: 22 24 59 01/02

Adresse: Postboks 8112 Dep., 0032 Oslo

Besøksadresse: Akersgt. 59, Oslo

Hierarkisk
nettsidebasert
innhold bak den
grønne knappen

Alternative
nedlastingsformater
PDF, e pub, Word

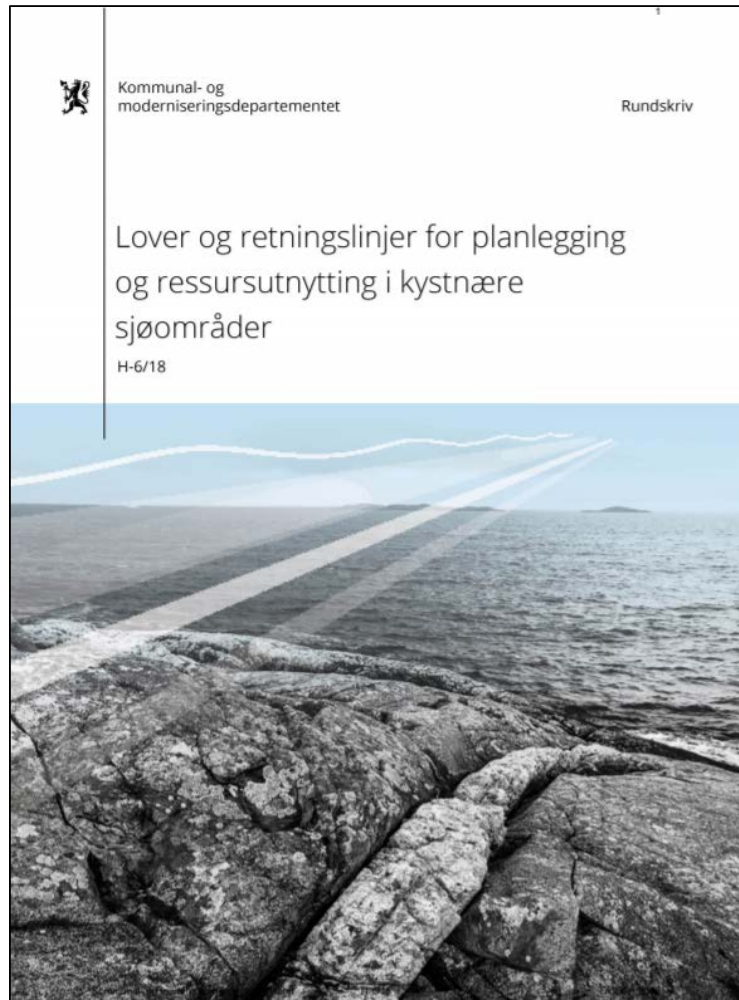
Hvorfor egen veiledning om planlegging i kystnære sjøområder?

- Bruken av sjøarealene har økt, og det er behov for bedre arealplaner med et regionalt og interkommunalt perspektiv.
- Regjeringen legger vekt på at det skjer en samordning mellom myndigheter og lovverk gjennom planarbeidet.
- Ny kunnskap og digitale verktøy gir fylkeskommuner og kommuner et bedre grunnlag for planleggingen.



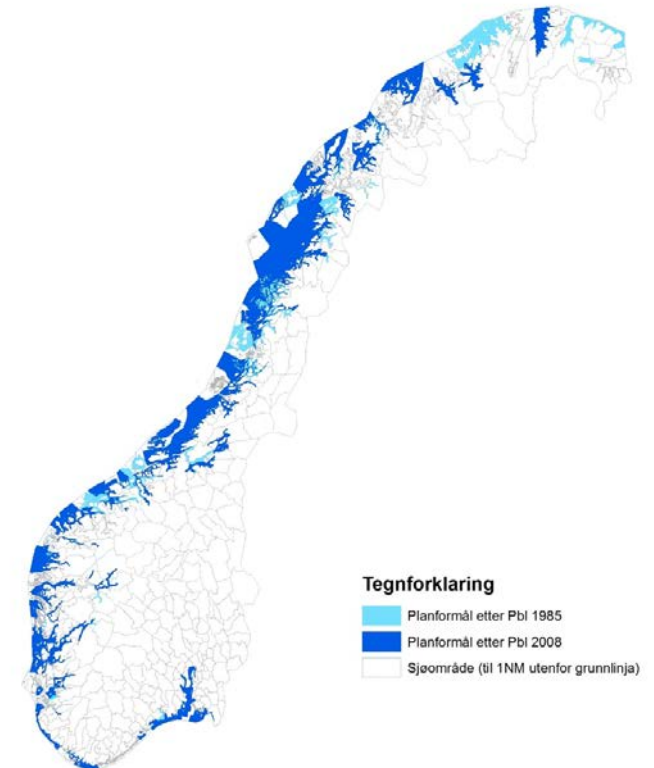
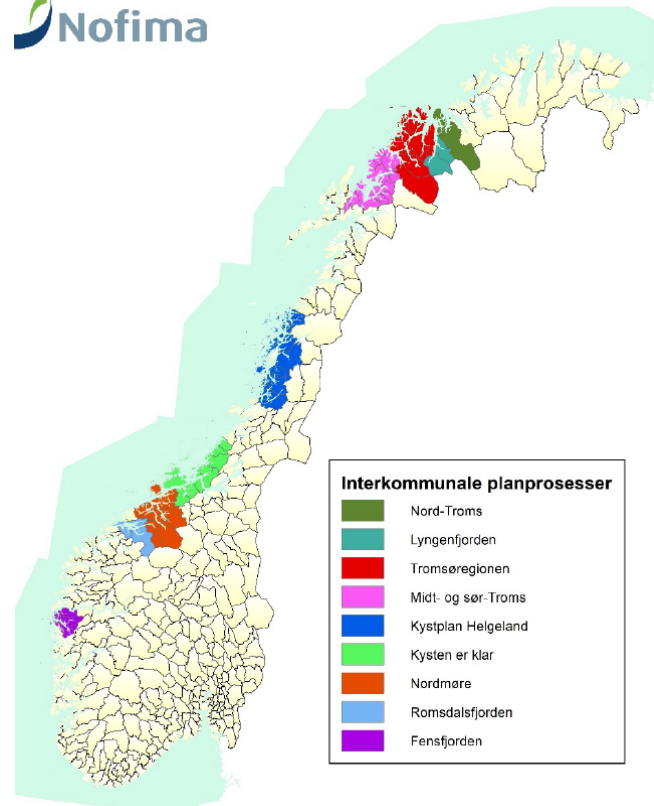
Bilde: Kristin Nordli

Rundskriv (2018) og veileder (2020)



Planstatus og valg av plantype

Norge digitalt areal plankartløsning, 2020.



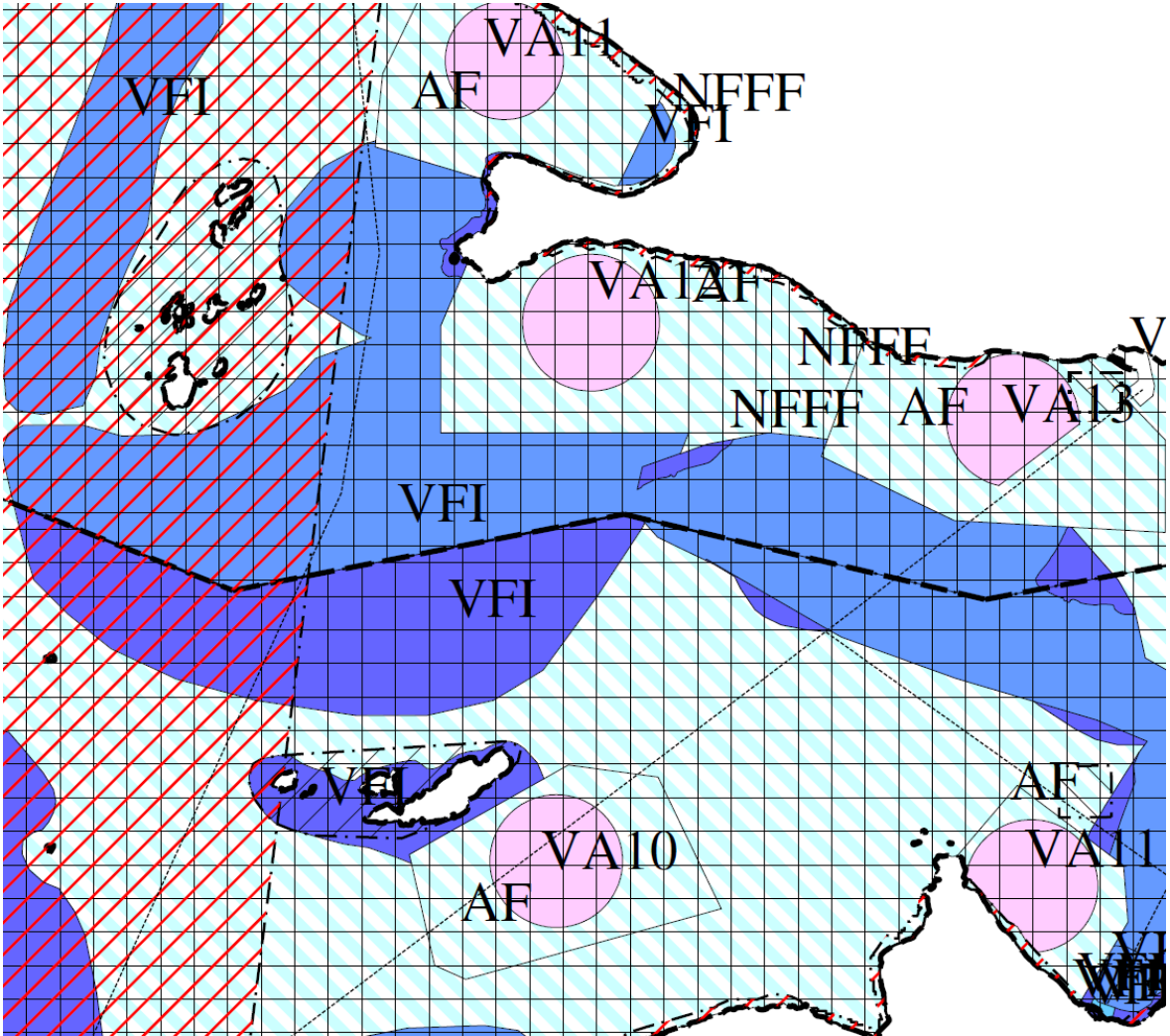
Framstilling av planer i sjø – formålet bruk og vern av sjø- og vassdrag

Arealformål	SOSI-kode	Farge KP med anbefalte feltkoder		Farge RP med anbefalte feltkoder
		Eksisterende	Nytt	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Hovedformål)	6001	V	V	V
Ferdseil	6100	VFE	VFE	VFE
Ankringsområde	6110	VAO	VAO	VAO
Opplagsområde	6120	VO	VO	VO
Riggområde	6130	VR	VR	VR
Farleder	6200	VF	VF	VF
Hoved- og biled	6211			VHB
Havneområde i sjø	6220	VHS	VHS	VHS
Småbåthavn	6230	VS	VS	VS
Bøyehavn	6240			VBH
Fiske	6300	VFI	VFI	VFI
Fiskeområde	6310			VFO
Låsettingsplasser	6320			VL
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	6330			VGO

Akvakultur	6400	VA	VA	VA
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	6410			VAV
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	6420			VAS
Fangstbasert levendelagring	6430			VAF
Drikkevann	6500	VD	VD	VD
Naturområde	6600	VN	VN	VN
Naturområde i sjø og vassdrag	6610			VNV
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6620			VNS
Friluftsområde	6700	VFR	VFR	VFR
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710			VFV
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720			VFS
Idrett og vannsport	6760			VI
Badeområde	6770			VB
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800	VKA	VKA	VKA
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål.	6900			VAA

Bruk av planformålene og hensynssoner

Eksempel fra Troms



TEGNFORKLARING			
Kommuneplan-Begynnelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)			
Næringsbebyggelse - nåværende			
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.6)			
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende			
Ferdseil - nåværende			
Farleder - nåværende			
Småbåthavn - nåværende			
Fiske - nåværende			
Fiske - fremtidig			
Akvakultur - nåværende			
Naturområde vann - nåværende			
Frituftsområde - nåværende			
Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende			
Kommuneplan-Hensynssoner (PBL2008 §11-8)			
Faresone - Ras- og skredfare			
Faresone - Sone for militær virksomhet			
Faresone - Andre fare			
Sikringsone - Andre sikringssoner			
Angitt hensynssone - Hensyn til utluft			
Angitt hensynssone - Bevaring naturmiljø			
Angitt hensynssone - Bevaring kulturmiljø			
Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende			
Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende			
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde			
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)			
Faresone grense			
Sikringsonegrense			
Angitt hensynsgrense			
Båndlegginggrense nåværende			
Detaljeringsgrense			
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008			
Planområde			
Planens begrensning			
Grense for arealformål			
Farled - nåværende			
Abc			
Kommune(delt)plan - påskrift			
Kartgrunnlag i M: 1:1 000			
Plandata er digitalisert fra manuskart i M: 1:1 000			
Elevistans			
Kartmålsskall			
1 m			
1:50000			
N			
Kommuneplanenes arealdel			
Kystplan II for Midt- og Sør-Troms			
Torsken kommune			
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER			
Kartblad:			
Kartprodusent:			
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			
SAKS-NR.	DATO	SIGN.	
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:			
3. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra			
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			
24.04.2019			
Mars 2018			

Farled - framstilling

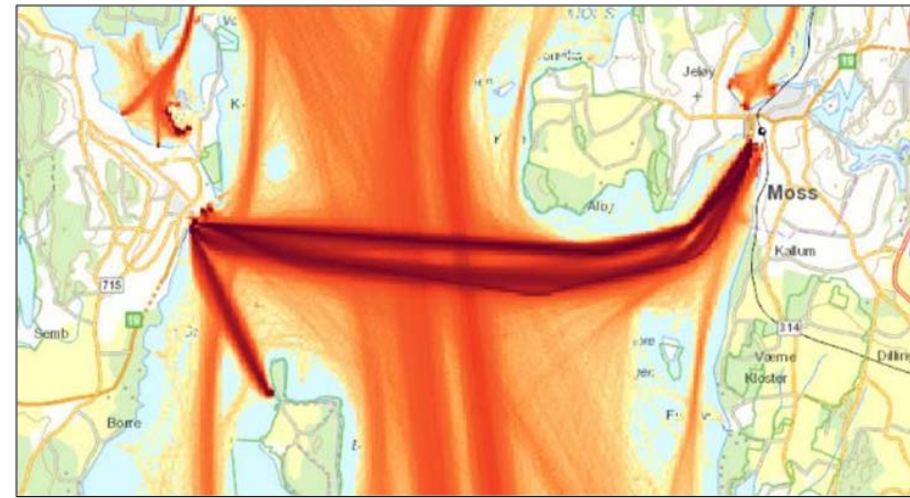
Framstilling og arealbruk
må avklares i dialog med
Kystverket

Farledsstrek

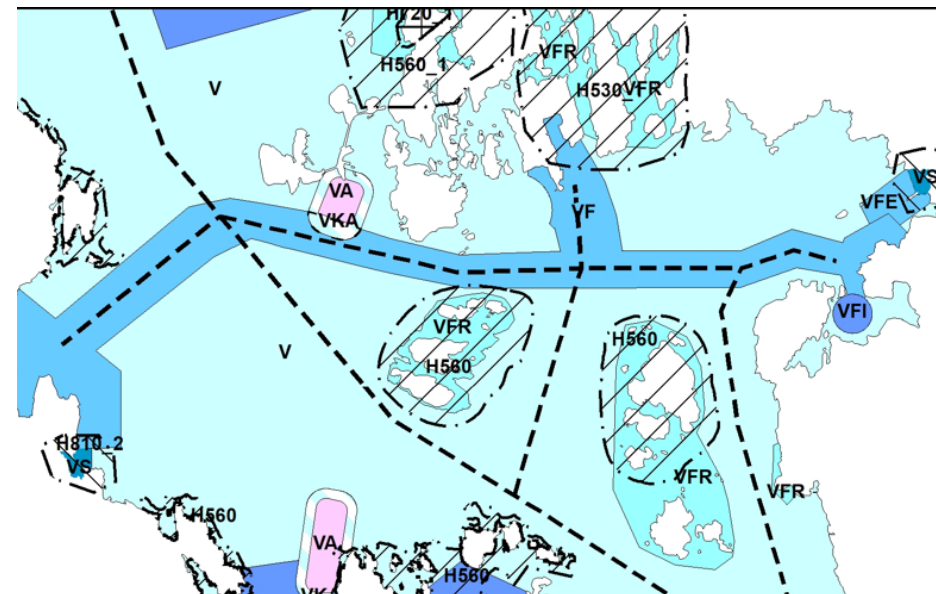
Ferdse som del av
flerbruksområde

Ferdse som formål

Hensynssone



Figur 1: AIS trafikkplott fra Oslofjorden ved Horten og Moss. Dette er et område der bruk av farledsformålet kan være aktuelt. (Kilde: www.kystinfo.no)



Eksisterende Nytt

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. § 11-7, nr. 6) Hensynssoner (pbl. § 11-8)

V

Bruk og vern av sjø og vassdrag

VFE

Ferdse

VF

Farleder

VS

Småbåthavn

VFI

Fiske

H530

Angitt hensyn friluftsliv

H560

Angitt hensyn naturmiljø

H810

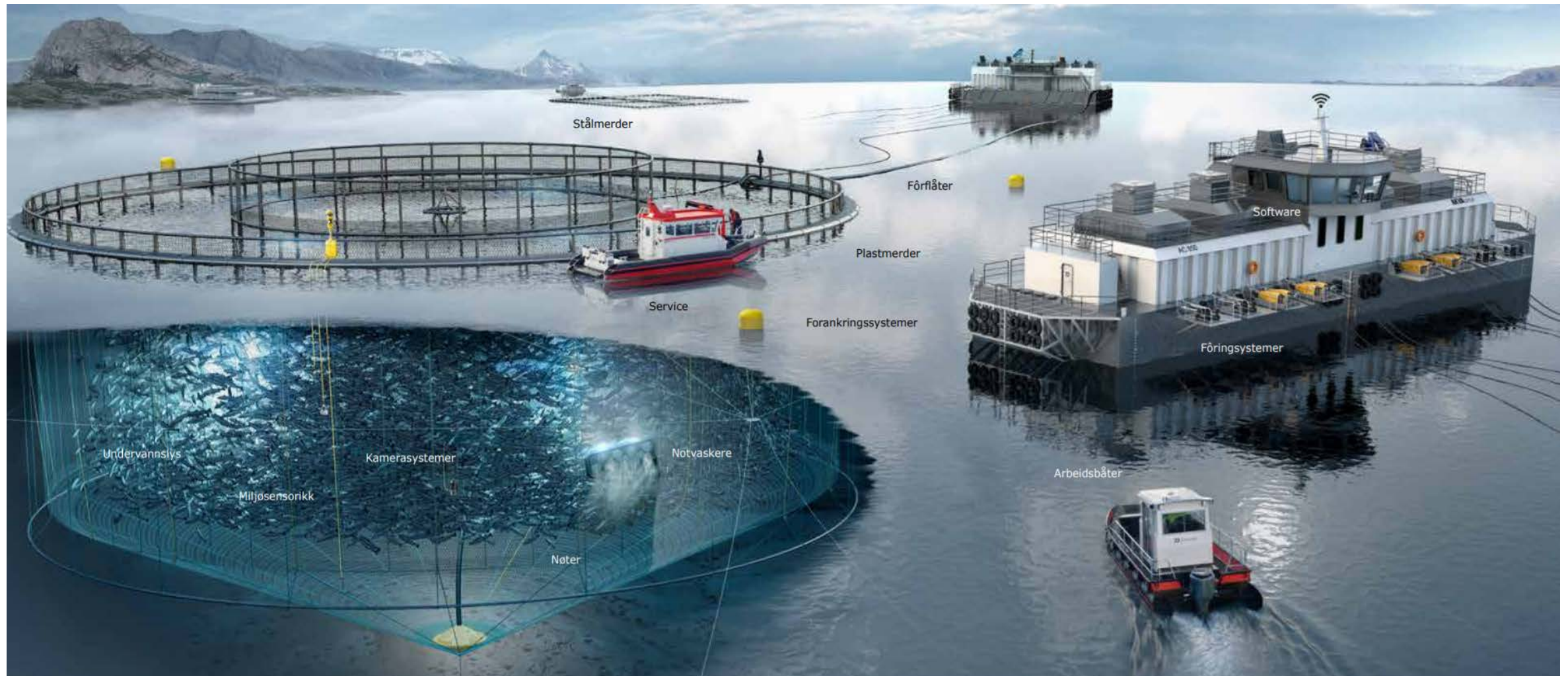
Område for felles planlegging

Samferdselsanlegg (pbl § 11-7, nr. 2)

Farled

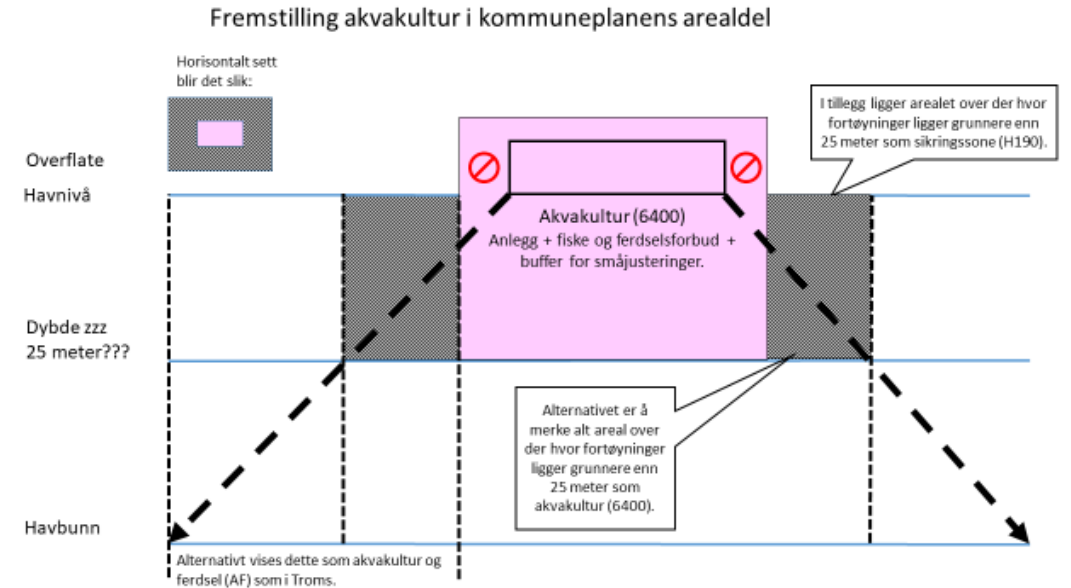
KP

Akvakultur



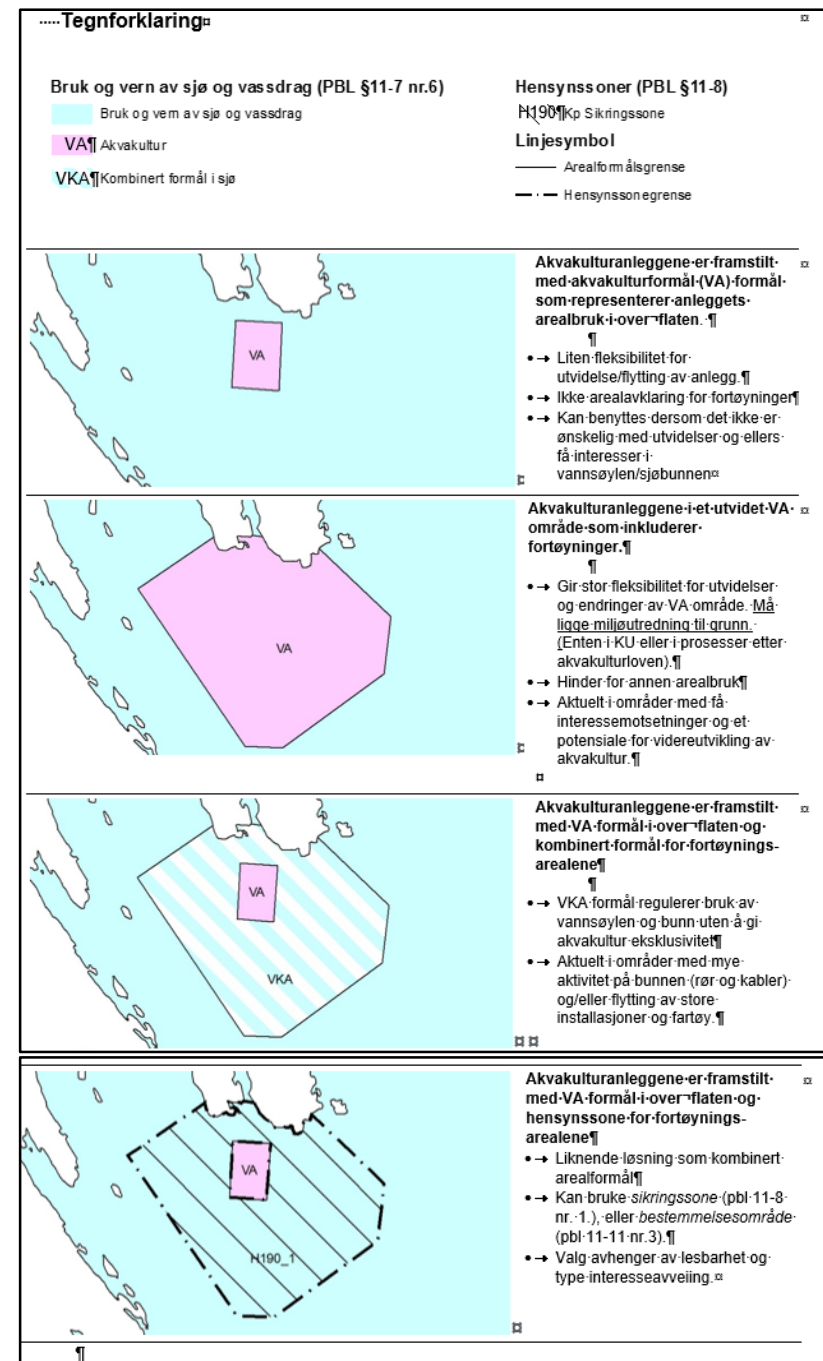
Pbl. § 11-11 nr. 3 – regulering av overflate, vannsøyle og bunn

- Det følger av pbl. § 11-11 nr. 3 at det i kommuneplanen kan gis **bestemmelser om arealbruken for henholdsvis vannflate, vannsøyle og bunn.**
- Kommunen kan dermed fastsette arealbruken på overflaten, men kan også gi krav og betingelser for bunnen og vannsøylen.
- I trange farvann og i havneområder et økende behov for å bruke tredimensjonale planer. Slike planer kan vise virkningene av et tiltak og samtidig stille bindende krav til en utfylling i sjø, en utdyping av en farled, eller et nytt anlegg for akvakultur der fortøyninger vises.



Akvakultur

- Flerbruksformål med akvakultur vs. enbruksformål akvakultur
- Størrelse på arealene
- Bestemmelser om lokalisering
- Artsgrupper
- Miljøbestemmelser – må sees i sammenheng med lokalitetsavklaring etter akvakulturloven og konsesjoner
- Ulike måter å vise fortøyninger.
- Merk at produksjon av andre fiskeslag enn laksefisk, skjell og tang og tare og installasjoner som er fast oppankret for levendelagring inngår i akvakulturformålet



Eksempel bestemmelser - område for akvakultur

- Hele anlegget, med fortøyninger og fôrflåte skal ligge innenfor akvakulturformålet, jf. § 11-11 nr. 3.
- Fortøyninger skal ligge innenfor akvakulturformålet i vertikalnivå 4 og 5. I vertikalnivå 5 (vannsøylen), må fortøyningene ligge dypere enn 25 meter av hensyn til farled, jf. §11-11 nr. 3.
- Innenfor akvakulturformålet, kan det etableres ett eller flere oppdrettsanlegg for laks, ørret og regnbueørret, jf. pbl. § 11-11 nr. 7.

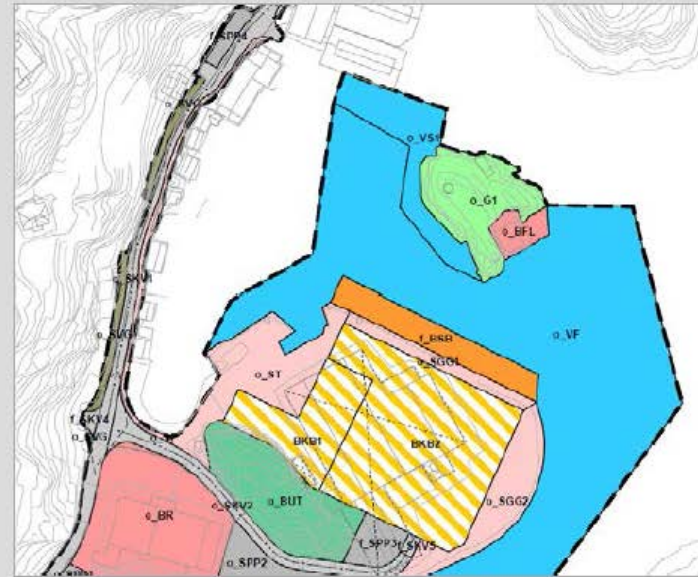
Småbåthavn - småbåtanlegg

Småbåthavn



Eksempelet viser formålet småbåthavn (6230) brukt både i sjø og på land. Formålet er delt i ulike flater med ulike bestemmelser.

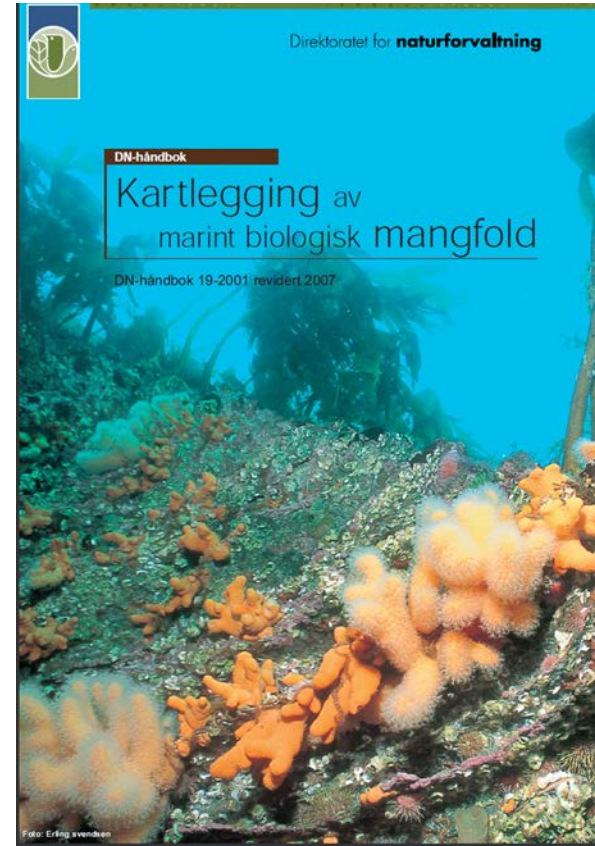
Småbåtanlegg



Eksempelet viser et bolig- og næringsområde hvor det er ønsket at nye beboere skal få båt plass. Denne båthavnen er regulert som småbåtanlegg (1587).

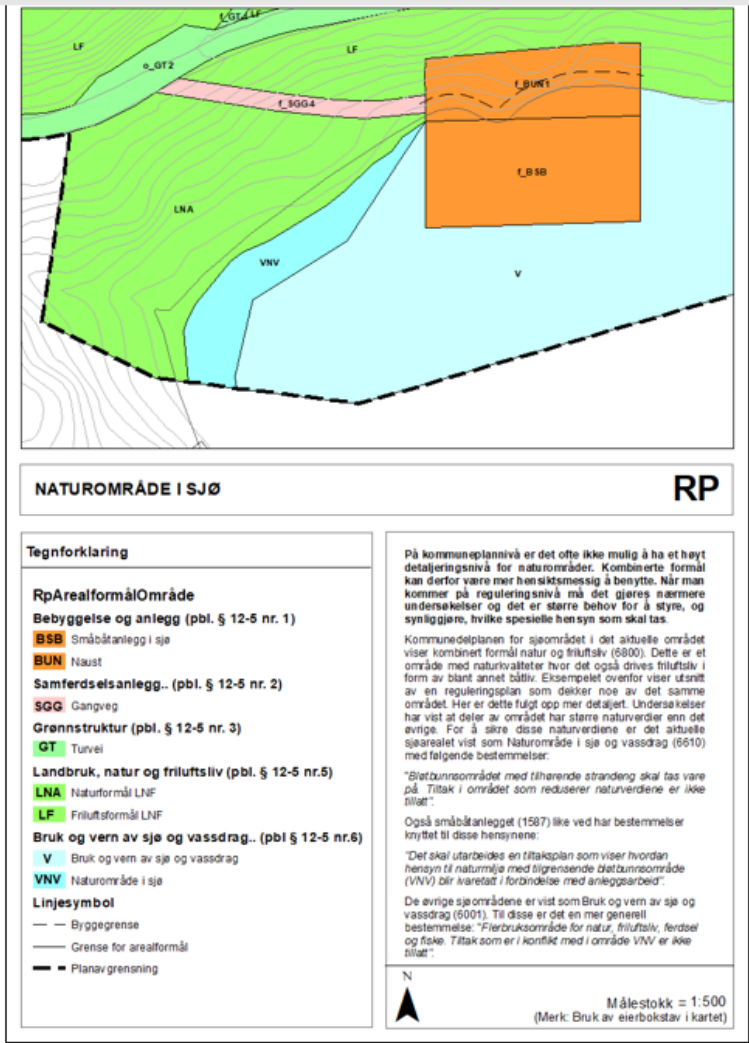
Naturmangfold i sjø - framstilling i plan

- Planlegging forenkler forholdet til naturmangfoldloven – som ellers må ivaretas gjennom enkeltvedtak.
- Kan inngå i hovedformålet, flerbruksformål eller formål natur med bestemmelser.
- Kan også bruke hensynssone for å synliggjøre området. Må angi interessen.
- Vernede naturområder skal vises som båndlagt område etter naturmangfoldloven



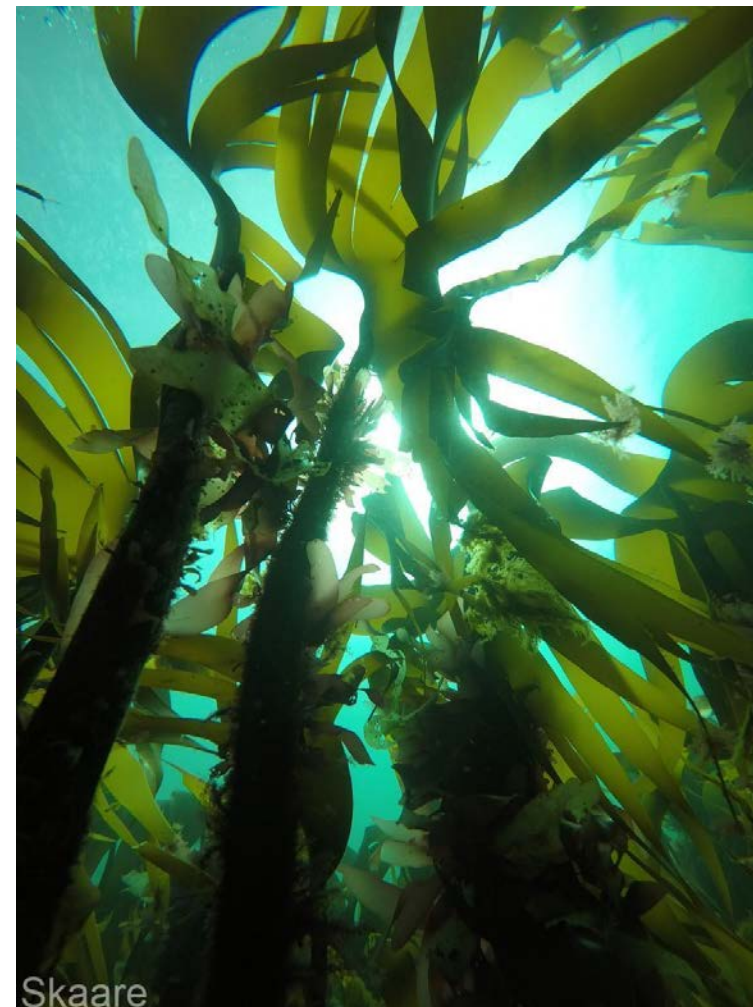
Alegras- eksempel naturområde i sjø

RP



Tang og tare

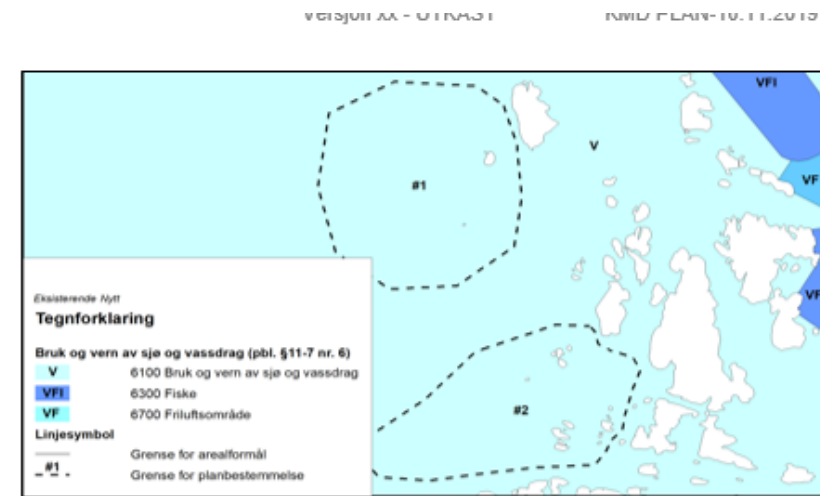
- Kommunen kan avsette naturområder i sjø i kommuneplanen. **Avsetting av slike områder må være begrunnet ut fra konkrete forhold som for eksempel kartlagte naturtyper, sjøfuglområder og gyteområder av stor verdi.**
- **Arealplan styrer framtidig arealbruk og ikke eksisterende bruk og gitte konsesjoner.** Fremtidige revisjoner av forskrift om taretråling kan ta høyde for kommunale arealplaner og unnta areal hvor kommunen ikke ønsker tråling.
- **Kommunens prioriteringer i arealplanen vil være et grunnlag for kommunens innspill i prosessen med utarbeidelse av nye forskrifter om taretråling.** Til slike formål kan det gis bestemmelser om at taretråling ikke er tillatt innenfor området. Tilsvarende kan kommunen utarbeide reguleringsplan for viktige naturområder i sjø.



Skaare

Eksempel tareskog - KP

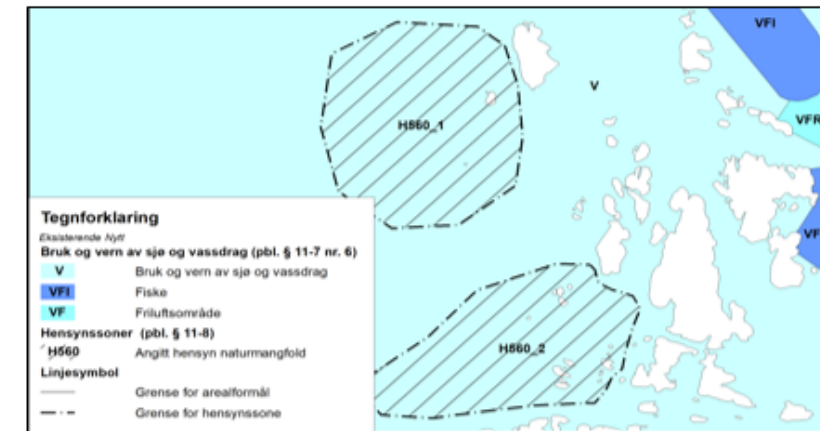
- Naturområde i sjø
- Bestemmelsesområde
- Hensynssone



Figur 29: Areal for bevaring av tareskog som bestemmelsesområder

Eksempel på planbestemmelse til bestemmelsesområder som vist i Figur 29:

- I bestemmelsesområde #1 og #2 skal tareskogen særskilt bevares for å sikre viktige yngleplasser og naturmangfold. Taretråling tillates ikke innenfor disse områdene.

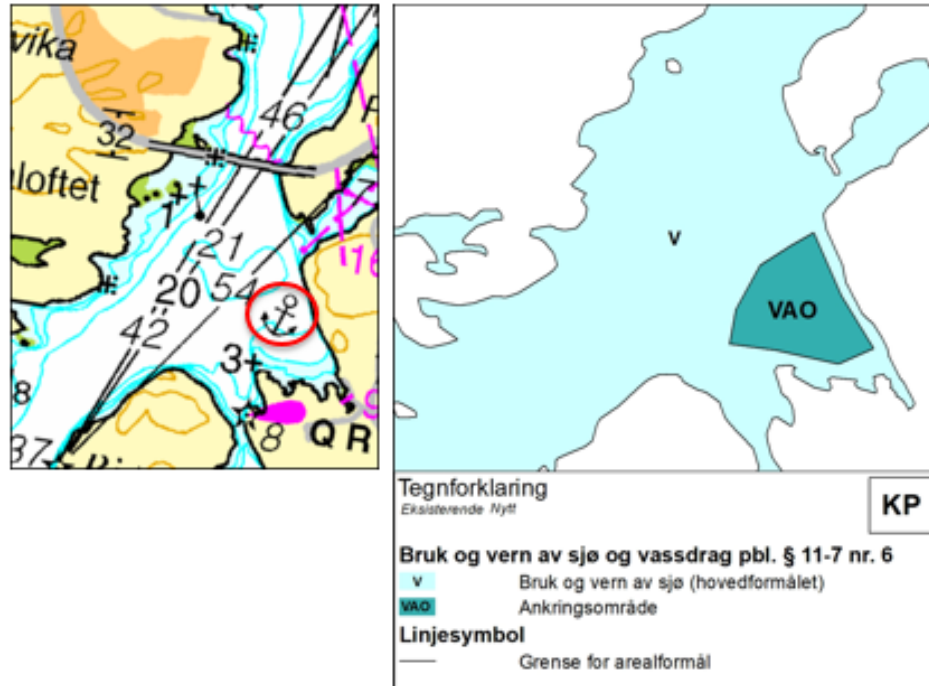


Figur 30: Areal for bevaring av tareskog som angitt hensynssone

Eksempel på retningslinjer til hensynssone angitt hensyn naturmiljø som vist i Figur 30:

- Sone H560_1 og H560_2 er særlig verdifull tareskog. Her skal tareskogen i størst mulig grad opprettholdes og taretråling skal begrenses.

Ankringsområder

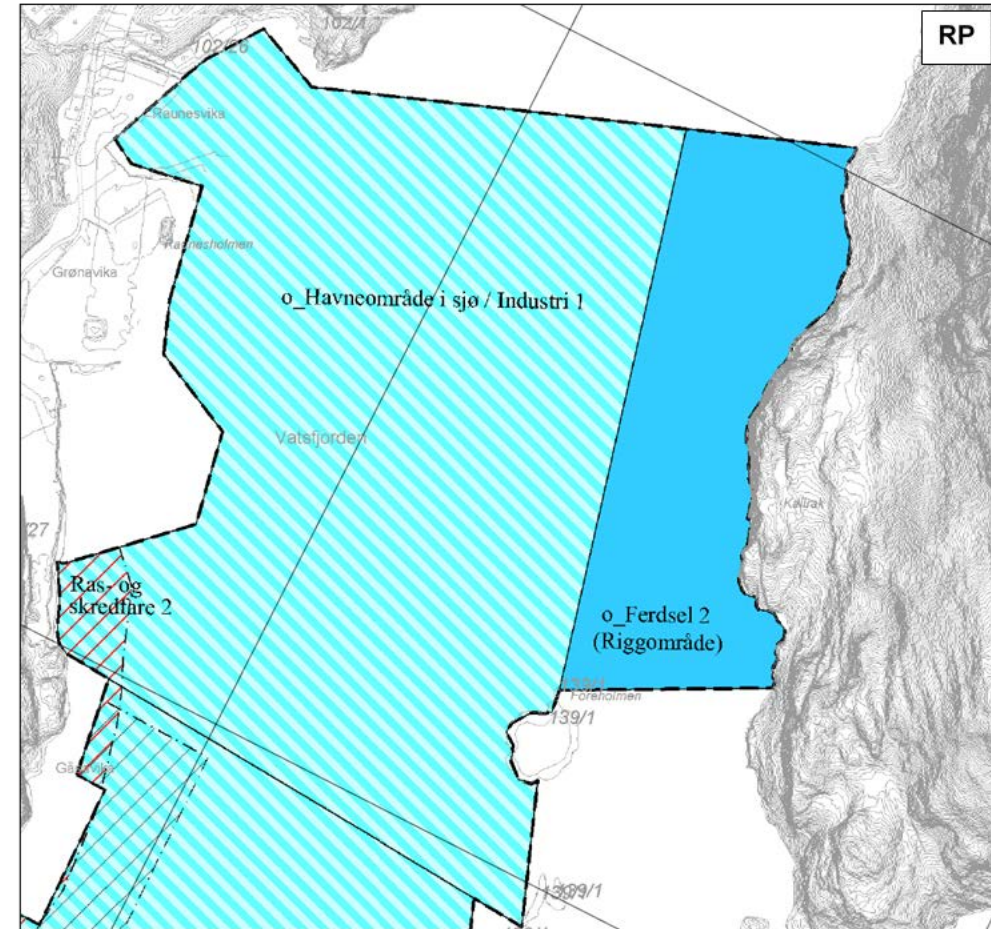
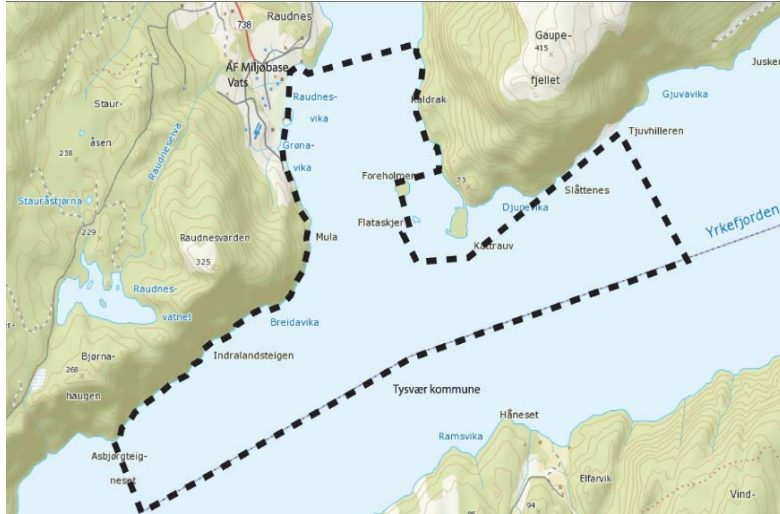


Figur 10: Ankringsområde vist i sjøkart (rød ring) t.h. og eksempel på fremstilling i kommuneplan t.v.



Foto: Kristin Nordli

Reguleringsplan for industriområder i sjø



Figur 1: Reguleringsplan for sjøområder i Vats og Yrkjefjorden, Vindafjord kommune. (Kart- og planforskriften åpner fra 1. mars 2018 for bruk av riggområde som eget arealformål et formål som kan være aktuelt å bruke i stedet for ferdsel i arealet merket «o Ferdsel 2»).

Deponier, utfylling og utdyping av farleder

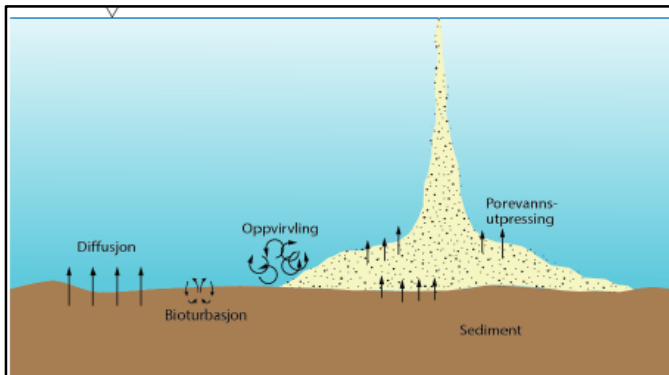


UTVIDES: I dag er Kadettangen en stor anleggsplass. Området utvides (rødt felt) og om et par år kan en ny strandpark stå klar. (Foto: FOTO: SVERRE M. SEJERSTED/ILLUSTRASJON: Toril S. Tørmoen)

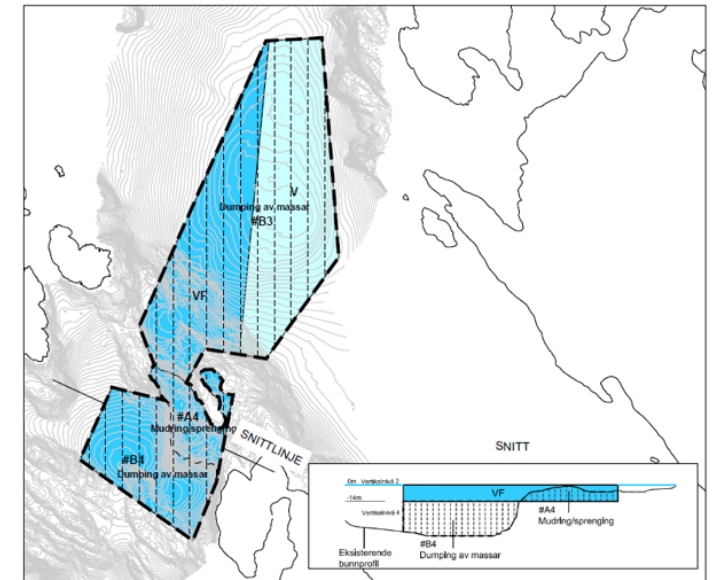
Stad Feriesenter.



Utfyllingen av området er basert på massen av Stadt Skipstunnel. Innsendt til Kystverket



Figur 3: Spredningsmekanismer for forurensning fra sedimenter i tildekkingsområdet under tiltaksfasen



05 DEPONERING PÅ SJØBOTN Frå reguleringsplan for ny seglingslei til Bergen. Meland kommune (i prosess)

RP

Teiknforklaring

Bruk og vern av sjø og vassdrag.. (Pbl. §11-7 nr. 6)

V 6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag..

VF 6200 - Farlei

Sone med føresegner

FA1 Muddring/sprenging

FB1 Dumping av massar



Målestokk = 1:5 000

Deponering av massar på sjøbotn er behov som kan oppstå til dømes som følgje av utdyping av farleier eller vegbygging. Det eksisterer ikkje eit eige føremål for dette i planar etter plan- og bygningsslova.

Deponi kan framstillaast ved å vise arealbruken på staden etter at deponeringa er over, i kombinasjon med "Sone med føresegner" der det vert opna for deponering.

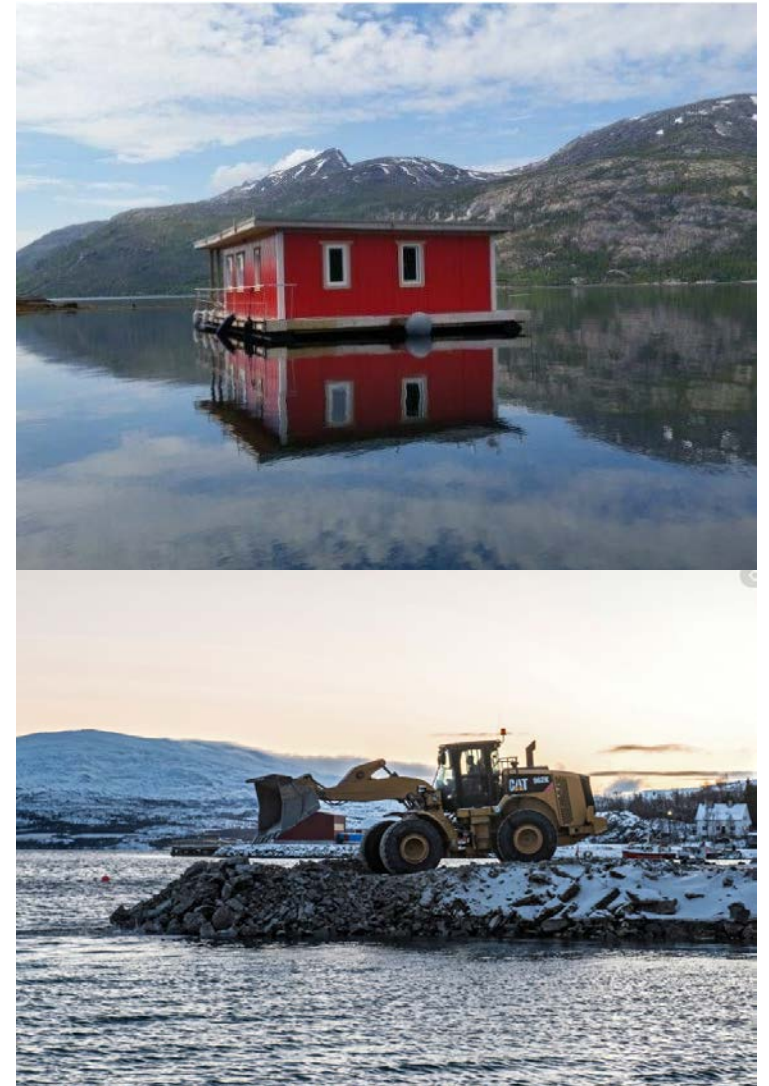
Dømet viser RP for ny seglingslei til Bergen (Meland kommune) og vertikalnivå 4 (på havbotn). Her er deponiområde vist som "Sone med føresegner" over Farlei (6200) og hovudformålet Bruk og vern av sjø og vassdrag (6001). Det er ulike "Sone med føresegner" for dumping/deponering og for muddring/sprenging. På vertikalnivå 2 (på vassflata) er nytta formålet Farlei (6200) og hovudformålet Bruk og vern av sjø og vassdrag (6001).

Døme på føresegner i områda for dumping av massar:

- "Innanfor området kan ein dømpe massar som er sprengt ut/mudra i samband med utbetring av farleia.
- Ein skal sikre seg at dømpe massar ikkje kjem over kote - 14 (sjøkart-nul).

PBL § 1-6 Tiltak

- Med tiltak etter loven menes oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m.
- **Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.**



Bare til intern bruk

Meld

(201

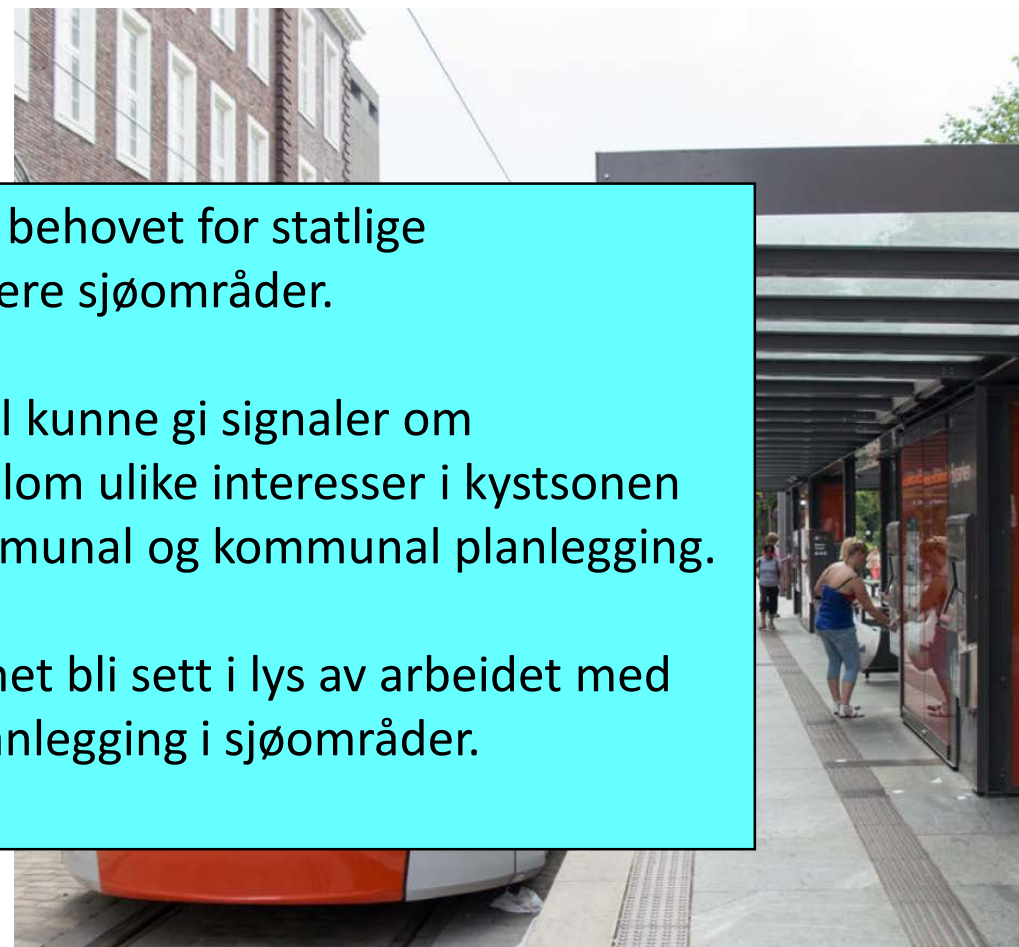
Melding

Berekraftige by

Departementet skal avklare behovet for statlige planretningslinjer for kystnære sjøområder.

Statlige planretningslinjer vil kunne gi signaler om samordning og avveining mellom ulike interesser i kystsonen gjennom regional, interkommunal og kommunal planlegging.

Retningslinjene vil blant annet bli sett i lys av arbeidet med rundskriv og veileder for planlegging i sjøområder.



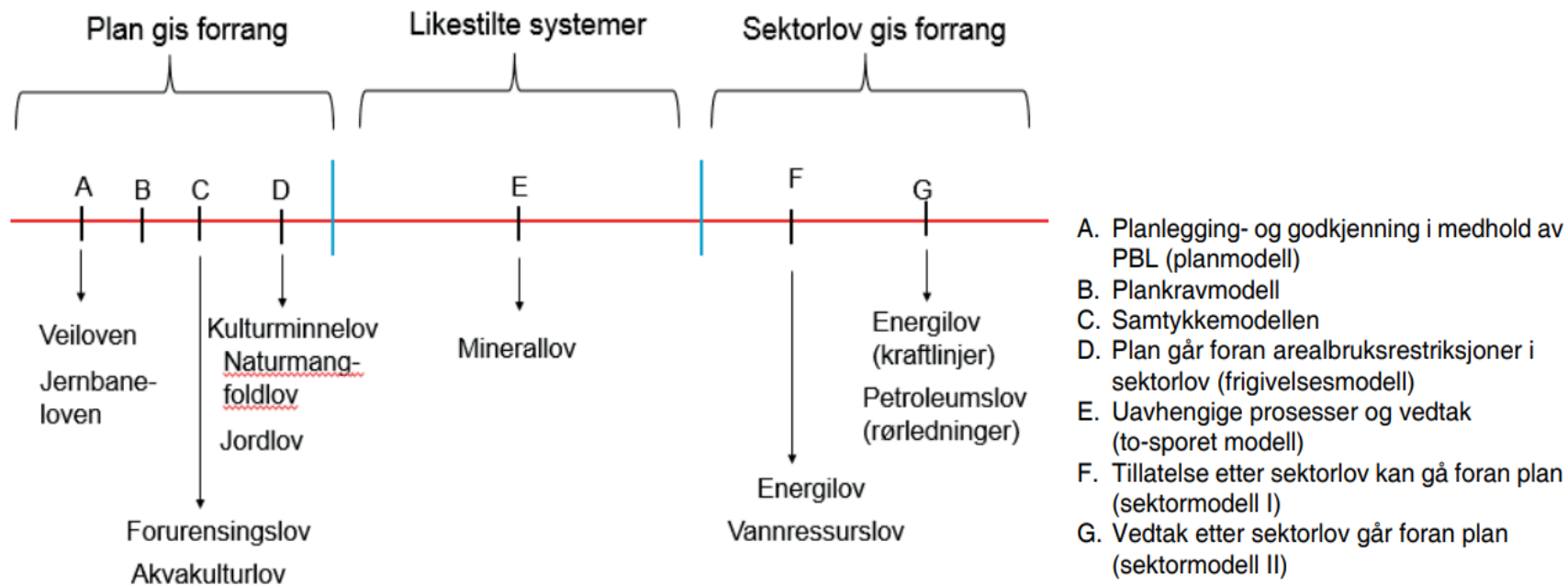
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023

Vedtatt ved kongelig resolusjon 14. mai 2019



Kommunal- og
moderniseringsdepartementet

Pbl som samhandlingslov (horizontal samordning) – Winge



Videre arbeid i regi av KMD

- Forprosjekt statlige planretningslinjer for planlegging i kystnære sjøområder
- Piloter marine grunnkart i kystsonen
- Eksempler konsekvensutredninger sjø - kommuneplanens arealdel/kommunedelplaner
- Se nærmere på planbestemmelser.....

Veileder: Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder (LNFR-områder)

Regjeringen.no

Søk

Tema Dokument Aktuelt Departement Regjering

Du er her: For siden Dokument Veiledninger og brosjyrer

Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder (LNFR-områder)

Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder (LNFR-områder)

Brosjyre/veiledning | Dato: 15.05.2020

Denne veilederen skal vise hvordan kommunene i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), kan styre spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen spredtbebyggelse innenfor områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) i kommunale arealplaner.

Les dokumentet

Last ned dokument

- Dokumentet i PDF-format
- Dokumentet i EPUB-format
- Dokumentet i Word-format

Eksempler fra veilederen i høyere oppløsning

Figur 2.1 Spredt bebyggelse med markering av eiendomsgrenser (eksempel 1).

Områdeavgrensning fra utredningen kan for områdene som vurderes egnet for spredt bebyggelse, senere overføres til plankartet.

[Ljppg](#) | [Lpdf](#) | [Lsvg](#)

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Veileder
Mai 2020

Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder



TEMA

- Jordbruk
- Landbrukslanddommer
- Plan- og bygningsloven
- Plan, bygg og eiendom
- Plan
- Reindrift
- Skog og utmarkressurser

RELATERT

- Vil hjelpe kommunene med økt verdiskaping i distriktene

TILKNYTTET LOV/FORSKRIFT

- Plan- og bygningsloven (2008)

KONTAKT

[Planveilederen](#)

E post: postmottak@kmd.dep.no

Telefon: 22 24 59 01/02

Adresse: Postboks 8112 Dep., 0052 Oslo

Besøksadresse: Akergt. 50, Oslo

Hvordan styre spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse



Foto: Liv Kirstine Just-Mortensen, KMD



Foto: Jan Hausken, KMD



Foto: Bjørn Casper Horgen, KMD

Innhold i LNFR-veilederen

- Klargjør forutsetningene for å legge til rette for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i kommune-planen. Hvordan kan de innpasse spredt bebyggelse til annen bruk enn landbruksrelatert virksomhet i LNFR-områder, uten at det krever planrevisjon, reguleringsplan eller dispensasjon i det enkelte tilfellet.
- Krav er det til utredninger, konsekvensanalyse, osv. før en kan avsette et område til LNFR spredt bebyggelse.
- Enkle metoder for konsekvensutredning
- Bruk av plankart, planbestemmelser og retningslinjer.
- Relevante sektorlover som planen må forholde seg til
- Enkel sjekklister før kommuneplanen sendes ut på høring.
- Litt om byggesaksbehandling, tiltak som er unntatt for søknadsplikt når de er avklart i plan, og hvordan en kan forenkle dispensasjonssøknader.



Foto: Jan Hausken, KMD

Når er LNFR spredt aktuelt og når bør bebyggelse og anlegg brukes?

LNFR-område for spredt bebyggelse etter bokstav b) med tilhørende bestemmelser etter plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2 kan være aktuelt dersom:

- utbygging skal skje med enkeltstående bygg over lengre tid og omfanget er begrenset
- det er stor nok avstand mellom enhetene til at det kan være brukbare landbruks- friluftsliv- eller naturområder imellom dem
- det fortsatt er ønskelig at landbruksmyndighetene skal ta stilling til fradeling og bygging (jordlova skal fortsatt gjelde)
- områdets overveiende karakter er, og kan opprettholdes som, åpen og ikke tett bebygget
- det er lite utbyggingspress i området, og lokale myndigheter vurderer spredt bebyggelse som ønskelig for å øke attraktiviteten for bosetting (Jf. statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging)

I følgende situasjoner bør kommunen være varsom med å planlegge for spredt bebyggelse, men heller sette av arealer til formål bebyggelse og anlegg etter § 11-7 nr. 1:

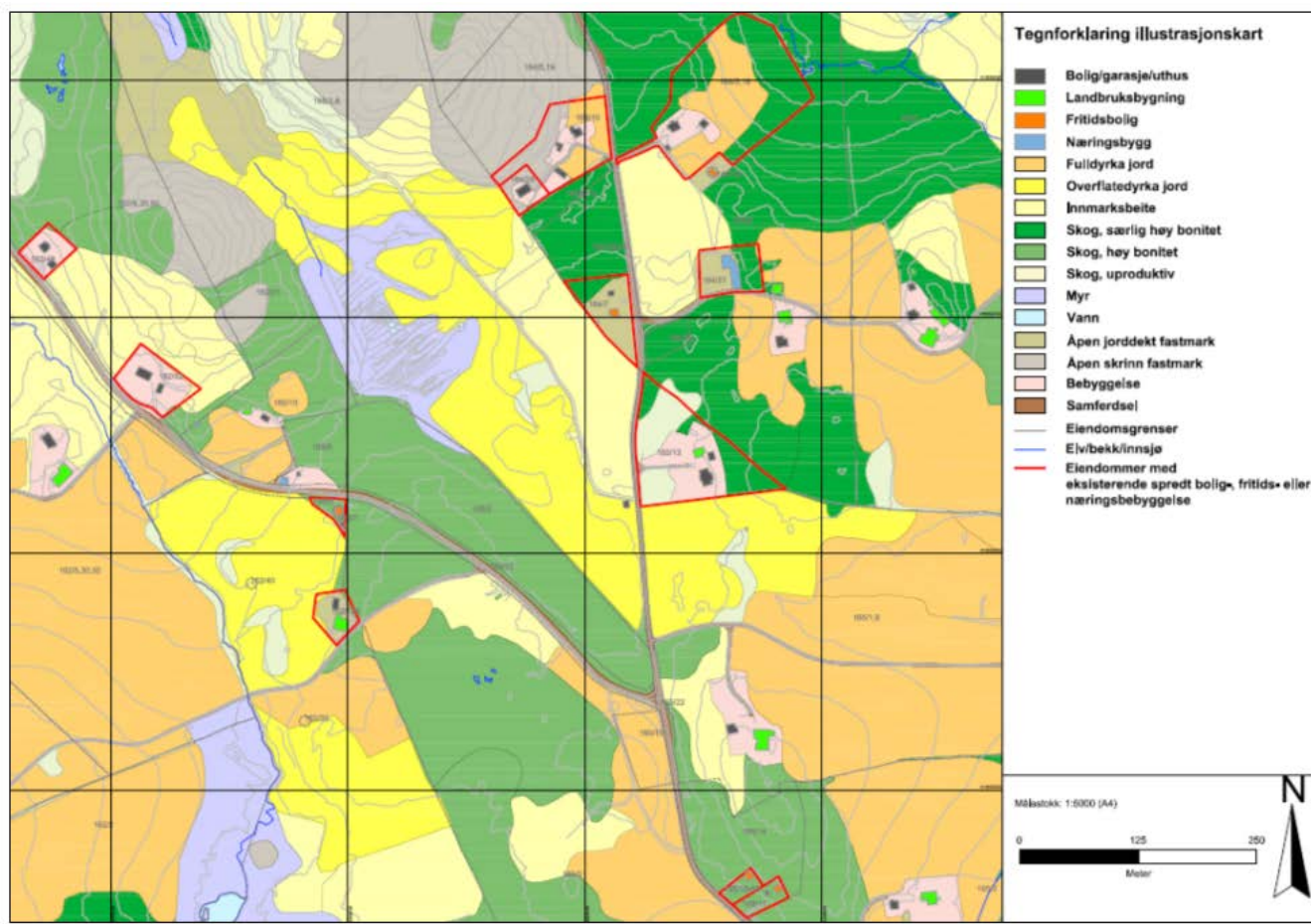
- områder hvor det er aktuelt med et større antall enheter, eller det er stort utbyggingspress
- enhetene ligger så tett eller er så mange at det ikke er praktisk mulig å beholde arealene mellom dem som landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområder
- det kan være upraktisk eller konfliktskapende at jordlova fortsatt skal gjelde
- områder som begynner å få karakter av sammenhengende bebyggelse
- utbyggingen av flere enheter skal skje samtidig eller over kort tid

Enkle ja/nei lister kan være til god hjelp for raskt å vurdere hvor et tiltak bør lokaliseres og hva et område er egnet til.

Aktuelle kriterier for om et område egner seg til LNFR spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse er om det kan svares nei (=egnet) eller ja (=uegnet) på følgende:

- Er det fare for steinsprang, skred eller flom, jf. pbl § 28-1? Det må ikke bygges i flom- eller skredutsatte områder.
- Ligger området innenfor rød eller gul sone for trafikkstøy (vei/bane/fly/båt)?
- Kan arealdisponeringen komme i konflikt med eller gi negativ påvirkning av kvaliteter i landskapet eller verdifulle landskap og kulturmiljøer?
- Kan arealdisponeringen komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner eller sikringssoner rundt disse, eller vedtaks- eller forskriftsfredete kulturminner/ kulturmiljøer?
- Kan arealdisponeringen påvirke verneområder, truede naturtyper eller leveområder for truede plante- og dyrearter?
- Fører arealdisponeringen til nedbygging av dyrka eller dyrkbar jord, eller kan den medføre driftsulempen for landbruksvirksomheten?
- Fører arealdisponeringen til innskrenking av reindriften, eller andre driftsulempen for reindriften?
- Har arealdisponeringen liten avstand til viktige friluftsområder eller omfattes arealer innenfor 100-metersbeltet langs sjø eller sone med byggeforbud langs vassdrag avsatt i kommuneplanen?
- Er det stor avstand til offentlig vei, kollektivtransport, skole, barnehage og sentrumsfunksjoner?
- Er det vanskelig eller svært kostbart å sikre tilgang til egnet vann og avløp?
- Medfører arealdisponeringen økt ulykkesrisiko eller dårlige gang- og sykkelforbindelser?

Fokus på enkle metoder for konsekvensutredning. Få konkrete eksempler med i veilederen. Vurderer egen samling med god praksis



Figur 2.1: Områdevis konsekvensutredning av eksisterende bebyggelse i en mindre grend med bruk av illustrasjonskart basert på FKB-AR5. Områdeavgrensning fra utredningen kan for områdene som vurderes egnet for spredt bebyggelse, senere overføres til plankartet.

Eksempel på samlet vurdering etter arealformål LNFR spredt boligbebyggelse:

De foreslåtte områdene for LNFR spredt boligbebyggelse er i samsvar med vedtatt arealstrategi. Summen av nye områder for spredt boligbebyggelse vil, sammen med eksisterende boligområder som ikke er utbygd, gi mulighet for å få attraktive boligtomter i alle kommunens grender. Samtidig kan det gode tilbudet av spredt boligbebyggelse forsterke et allerede spredt utbyggingsmønster og bidra til å uthule satsingen på å styrke kommunesenteret med nye boliger. Dette gjelder særlig de foreslåtte områdene i Midtbygda, som ligger nær sentrum. Det antas at det foreslåtte utbyggingsmønsteret på sikt vil øke kommunens kostnader til skoleskys og hjemmehjelp. Område LS4 Hestehagen og LS5 Geitlia vil medføre oppstykkning av beitearealer og være uheldig for jordbruksdrifta i Vestbygda, men alternative arealer ligger vesentlig lenger fra bussholdeplass. Ingen av områdene for LNFR spredt boligbebyggelse er i konflikt med registrerte verdier knyttet til landskap, kulturminner, naturmangfold eller friluftsliv.

Eksempel på samlet vurdering etter utredningstema – areal- og transport:

Planforslaget følger opp målene i kommuneplanens samfunnsdel om å styrke kommunesenteret med nye boliger, og at alle grendene skal kunne tilby attraktive boligtomter. Konsekvensutredningen viser at planforslaget i hovedsak viderefører det bilbaserte utbyggingsmønsteret i kommunen. Samtidig er åtte av ni nye områder for LNFR spredt boligbebyggelse lagt i gangavstand (<500 m) fra nærmeste kollektivholdeplass og det er lagt opp til størst boligtilbud i Midtbygda, der det er gang- eller sykkelavstand til kommunesenteret. Det legges også til rette for fortetting med boliger i sentrum, som gjør det mulig å klare seg uten bil.