

INNHOOLD

FORORD	5
DEL 1 PLANLEGGING OG AREALFORVALTNING	17
INNLEDNING TIL DEL 1	19
KAPITTEL 1 INTRODUKSJON.	21
1.1 Tre hovedhensyn i arealforvaltningen	21
1.2 Plan- og bygningslovens karakter	23
1.3 Plan- og bygningslovens system og oppbygning	26
1.4 Plan- og bygningslovens formål	29
1.5 Planleggingens formål.	32
KAPITTEL 2 FORHOLDET TIL FORVALTNINGSRETTE	34
2.1 Skillet mellom privatrett og offentlig rett	34
2.2 Forholdet mellom plan- og bygningsloven og forvaltningsloven	37
2.3 Enkeltvedtak	38
2.4 Habilitet.	39
2.5 Klageadgang.	41
2.6 Omgjøring av vedtak	43
2.7 Ugyldighet	43
2.8 Kontroll med vedtak.	45
2.8.1 Hvem kontrollerer plan- og bygningmyndighetene?	45
2.8.2 Forvaltningskontroll.	46

INNHold

2.8.3	Sivilombudsmannens kontroll.	47
2.8.4	Domstolenes kontroll	50
KAPITTEL 3	PLANSYSTEMET OG PLANMYNDIGHETENE . . .	53
3.1	De tre plannivåene	53
3.2	Nasjonal planmyndighet og statlige planoppgaver	54
3.3	Regional planmyndighet og regionale planoppgaver	55
3.4	Lokal planmyndighet og kommunale planoppgaver	56
KAPITTEL 4	VIRKNINGER AV OG FORHOLDET MELLOM PLANER	58
4.1	Virkninger av planer.	58
4.2	Forholdet mellom planer	60
4.3	Forholdet mellom planer og byggesaksbehandling	62
KAPITTEL 5	PLANPROSESS OG UTREDNING AV PLANER. . .	65
5.1	Generelt om planprosesser	65
5.2	Planprogram.	66
5.3	Planbeskrivelse.	68
5.4	Utredning av planer	69
5.4.1	Generelt	69
5.4.2	Utredning etter plan- og bygningsloven	70
5.4.3	Generelt om konsekvensutredninger . . .	71
5.4.4	De rettslige rammene for konsekvensutredning av planer.	72
5.4.5	Planer som underlegges konsekvensutredning	73

5.4.6	Betydningen av manglende eller mangelfull konsekvensutredning.	74
5.4.7	Risiko- og sårbarhetsanalyse.	77
5.5	Medvirkning i planlegging og høring av planforslag.	77
5.6	Innsigelse i planprosesser	78
5.7	Vedtak av kommunale arealplaner	81
5.8	Endring og oppheving av planer.	81
DEL 2	PLANLEGGING PÅ NASJONALT, REGIONALT OG LOKALT NIVÅ.	85
	INNLEDNING TIL DEL 2.	87
KAPITTEL 6	PLANLEGGING PÅ NASJONALT NIVÅ	89
6.1	Nasjonale forventninger.	89
6.2	Statlige planretningslinjer	90
6.3	Statlig planbestemmelse	92
6.4	Statlig arealplan	92
6.5	Oppsummering.	93
KAPITTEL 7	PLANLEGGING PÅ REGIONALT NIVÅ	95
7.1	Generelt om regional planlegging	95
7.2	Regional planstrategi	96
7.3	Regional plan	97
7.4	Regionale planbestemmelser.	98
7.5	Interkommunal planlegging	100
7.6	Oppsummering.	100
KAPITTEL 8	KOMMUNEPLANEN	101
8.1	Innledning	101

INNHold

8.2	Kommunal planstrategi	102
8.3	Kommuneplanens arealdel	103
8.3.1	Innhold.	103
8.3.2	Arealformål	105
8.3.3	Hensynssoner	106
8.3.4	Planbestemmelser i kommuneplan	109
KAPITTEL 9 REGULERINGSPLANER		111
9.1	Generelt om reguleringsplaner	111
9.2	Plikten til å utarbeide reguleringsplaner	112
9.3	Områdereguleringsplaner og detaljreguleringsplaner	116
9.4	Privat planinitiativ	118
9.5	Arealformål i reguleringsplan	119
9.6	Hensynssoner i reguleringsplan	121
9.7	Bestemmelser i reguleringsplan	123
DEL 3 GJENNOMFØRING AV PLANER		127
INNLEDNING TIL DEL 3.		129
KAPITTEL 10 INNLØSNING OG ERSTATNING		131
10.1	Rådighetsinnskrenkning som følge av planer	131
10.2	Grunneiers rett til å kreve innløsning ved vedtak av kommuneplanens arealdel.	133
10.3	Grunneiers rett til å kreve innløsning ved vedtak av reguleringsplan	136
10.3.1	Retten til å kreve innløsning etter pbl. § 15-2 første ledd	137
10.3.2	Retten til å kreve innløsning etter pbl. § 15-2 andre ledd	137

10.3.3 Felles for innløsning etter pbl. § 15-2 første og andre ledd	138
10.4 Erstatning for tap ved vedtak av reguleringsplan.	138
10.5 Erstatningskrav mot nabo.	140
10.6 Erstatning for bortkastede prosjekteringsutgifter	142
 KAPITTEL 11 EKSPROPRIASJON	144
11.1 Generelt	144
11.2 Reguleringsplanen som rettslig grunnlag for ekspropriasjon.	145
11.3 Gangen i en ekspropriasjonssak	145
11.3.1 Reguleringsplan.	145
11.3.2 Ekspropriasjonsvedtak.	146
11.3.3 Begjæring om skjønn	147
11.3.4 Skjønnsrettens sammensetning.	149
11.3.5 Begjæring om forhåndstiltredelse.	150
11.4 Ekspropriasjonserstatningen	151
11.4.1 Generelt.	151
11.4.2 Prinsippene i ekspropriasjonserstatningsloven	152
11.4.3 Ekspropriasjonsrettslige prinsipper utviklet gjennom høyesterettspraksis	153
 KAPITTEL 12 UTBYGGINGSAVTALER	156
12.1 Generelt	156
12.2 Hva er en utbyggingsavtale?	157
12.3 Saksbehandlingskrav ved utbyggingsavtaler	158
12.4 Rammene for utbyggingsavtalers innhold	160

INNHOOLD

12.4.1	Hva det alltid kan inngås utbyggingsavtaler om.	160
12.4.2	Krav om nødvendighet og forholdsmessighet for andre kostnader	161
12.4.3	Hva kan det ikke inngås utbyggingsavtaler om?	163
KAPITTEL 13	OPPARBEIDELSESPLIKT OG REFUSJON	165
13.1	Generelt om opparbeidelsesplikt og refusjon.	165
13.2	Om opparbeidelsesplikt	166
13.3	Om refusjon	168
KAPITTEL 14	JORDSKIFTE	171
14.1	Generelt om jordskifte	171
14.2	Bestemmelser om fordeling av planskapt netto verdiøkning i reguleringsplan.	172
14.2.1	Jordskifterettens kompetanse.	173
14.2.2	Verdsetting.	174
14.2.3	Fordeling av verdiøkning gjennom å tildele utbyggingsretter	177
14.3	Kort om alminnelige virkemidler i jordskifteloven	178
14.4	Oppsummering om jordskifte og arealplaner	180
KAPITTEL 15	PRIVATRETTLIGE FORHOLD.	181
15.1	Generelt om privatrettslige forhold i plan- og bygningsretten	181
15.2	Reguleringsplan og servitutter.	183
15.3	Reguleringsplaner og naboloven § 2	189

DEL 4 TILTAK M.M.	191
INNLEDNING TIL DEL 4.	193
KAPITTEL 16 TILTAK	195
16.1 Generelt om tiltak.	195
16.2 Tiltak som er søknadspliktige	196
16.3 Tiltak som ikke er søknadspliktige	199
16.4 Tiltak i strandsonen	201
KAPITTEL 17 BYGGETILLATELSE	203
17.1 Generelt om byggetillatelse	203
17.2 Bortfall av byggetillatelse	203
17.3 Endret plangrunnlag	206
KAPITTEL 18 DISPENSASJON	210
18.1 Generelt	210
18.2 Plan- og bygningsloven § 19-2 – lovens vilkår for å gi dispensasjon	212
18.3 Den skjønsmessige helhetsvurderingen	217
18.4 Adgangen til å sette vilkår ved dispensasjon ..	219
18.5 Klagebehandling og domstolsprøving av dispensasjonsvedtak	220
KAPITTEL 19 ULOVLIGHETSOPPFØLGING	223
KAPITTEL 20 MYNDIGHETENES ANSVAR OG PLIKTER.	228
20.1 Generelt om myndighetenes ansvar og plikter	228
20.2 Plikten til å påse at byggegrunn er trygg, pbl. § 28-1	229

INNHOOLD

20.3 Plikten til å sørge for at tomter som fradeles har tilgang til vei, vann og avløp.	231
20.4 Om erstatningsansvar ved myndighetsutøvelse generelt.	233
LITTERATUR	237
FORSKRIFTER	238
FORARBEIDER	239
LOVREGISTER.	240
DOMSREGISTER	248
STIKKORDREGISTER	250