

Kapitteloversikt

Forord	31
Forkortelser	33
Kapittel 1 Emne for plan- og bygningsretten og rettsutviklingen	37
Kapittel 2 Lov om planlegging og byggesaksbehandling	78
Kapittel 3 Mål, oppgaver og hensyn i planleggingen	102
Kapittel 4 De statlige planmyndighetene og deres kompetanse	111
Kapittel 5 Den regionale planmyndighet og dens kompetanse	126
Kapittel 6 De kommunale planmyndigheter og deres myndighet	130
Kapittel 7 Overordnede statlige retningslinjer, forbud og planvedtak	142
Kapittel 8 Regional planstrategi, regionalplan og regionale planbestemmelser	153
Kapittel 9 Kommunal planstrategi	170
Kapittel 10 Generelle utredningskrav – planprogram og planbeskrivelse	174
Kapittel 11 Konsekvensutredning av planer	183
Kapittel 12 Kommuneplanen – arealdelen, hensynssoner og bestemmelser	201
Kapittel 13 Reguleringsplan, hensynssoner og bestemmelser	296
Kapittel 14 Andre myndigheters adgang til å forberede planforslag	381
Kapittel 15 Private reguleringsforslag	388
Kapittel 16 Friluftslivet – strandvernet og markaloven	399

Kapittel 17 Erstatning som følge av regulering	433
Kapittel 18 Regulering og private rettigheter.	454
Kapittel 19 Stat og kommunes ekspropriasjonsrett	470
Kapittel 20 Grunneiers rett til å kreve innløsning som følge av regulering	487
Kapittel 21 Reguleringens bindende kraft under ekspropriasjonen.	493
Kapittel 22 Grunneieres ekspropriasjonsrett	506
Litteratur	513
Regelverk	517
Rettspraksis.	522
Saksregister.	528

Innhold

Forord	31
Forkortelser	33
Kapittel 1	
Emne for plan- og bygningsretten og rettsutviklingen	37
1 Emnet for fremstillingen	37
1.1 Plan- eller reguleringsretten	37
1.2 Bygningsretten	38
2 Rettsutviklingen	39
2.1 Den eldste tid	39
2.2 Perioden fra 1814 til 1899	40
2.2.1 Forskjønnelse, bekvemmelighet, sundhet og sikkerhed	40
2.2.2 Bygnings- og reguleringskommissjon	41
2.2.3 Reguleringens bindende kraft, innløsning og ekspropriasjon	41
2.3 Lover om bygningsvesenet i Kristiania av 26. mai 1899	42
2.3.1 Regulering – bebyggelsens plassering og karakter	42
2.3.2 Ekspropriasjon og erstatning for innskrenkninger i byggefriheten	42
2.3.3 Grunneiers plikt til å bidra til gateopparbeidelse	43
2.3.4 Håndhevelse og straff	43
2.4 Lov av 22. februar 1924 nr. 2 om bygningsvesenet	44
2.4.1 Innledning	44
2.4.2 Bygnings- og reguleringsmyndighetene	44
2.4.3 Lovens saklige anvendelsesområde	45
2.4.4 Reguleringsplaner	46
2.4.4.1 Innledning	46
2.4.4.2 Reguleringsplanens bindende kraft	47
2.4.4.3 Gjennomføringen av reguleringen	47
2.4.5 Byggesaksbehandlingen	48
2.4.5.1 Meldepliktsystemet	48
2.4.5.2 Byggherren og ansvarshavende	48
2.4.5.3 Byggeplasskontrollen	48
2.4.6 Tvangsfullbyrdelse og straff	49
2.5 Bygningsloven av 1965	49

2.5.1	Innledning	49
2.5.2	Oversiktsplaner	50
2.5.2.1	Fylkesplan	51
2.5.2.2	Generalplan og generalplanvedtekt	51
2.5.3	Reguleringsplaner og reguleringsbestemmelser	52
2.5.3.1	Utarbeidelse av reguleringsplan	52
2.5.3.2	Reguleringsformålene	53
2.5.3.3	Reguleringsbestemmelser	54
2.5.3.4	Hva reguleringen var bindende for	54
2.5.3.5	Ekspropriasjon	55
2.5.4	Byggesaksbehandlingen	56
2.5.4.1	Innledning	56
2.5.4.2	Søknads- og meldesystemet	56
2.5.4.3	Tilsyn og kontroll i søknadsfasen	58
2.5.4.4	Tilsyn og kontroll i oppføringsfasen	58
2.5.4.5	Pålegg om retting	58
2.5.4.6	Tilsyn og kontroll i ferdigfasen	59
2.5.5	Sikre korrekt avgjørelse i forhold til private parter	59
2.5.6	Tvangsfullbyrdelse	59
2.6	Plan- og bygningsloven av 1985	60
2.6.1	Fra bygningslov til plan- og bygningslov	60
2.6.2	Formålsbestemmelsen – særlig om vern av ressurser	61
2.6.3	Plankrav	62
2.6.4	Kommuneplanens arealdel	62
2.6.4.1	Avløste generalplanen	62
2.6.4.2	Arealformålene	63
2.6.4.3	Arealplanens bindende virkning	63
2.6.5	Reguleringsplan	64
2.6.5.1	Reguleringsformålene	64
2.6.5.2	Reguleringsplanens bindende virkning	64
2.6.5.3	Reguleringsbestemmelser	65
2.7	Lovendringen i 1986	65
2.7.1	Driftsbygninger i landbruket	65
2.7.2	Fritidsbebyggelse	66
2.7.3	Varige konstruksjoner og anlegg	66
2.7.4	Midlertidige eller transportable konstruksjoner og anlegg	67
2.8	Lovendringen i 1995 – revisjon av byggesaksreglene	68
2.8.1	Varige konstruksjoner og anlegg	68
2.8.2	Graving og fylling som ledd i arbeidet med å oppføre byggverk	68
2.8.3	Nye ansvarsregler	69
2.9	Ny plan- og bygningslov i 2008	71
2.9.1	De nye planreglene	71

2.9.1.1	Planretningslinjer og planstrategier	71
2.9.1.2	Utredningskrav	72
2.9.1.3	Planbestemmelser og hensynssoner	72
2.9.1.4	Områderegerings- og detaljreguleringsplaner	72
2.9.1.5	Dispensasjonsadgangen	73
2.9.2	De nye byggereglene	73
2.9.2.1	Søknadsplikten	73
2.9.2.2	Ansvar i byggesaken	73
2.9.2.3	Krav til universell utforming	73
2.9.2.4	Krav til uavhengig kontroll	74
2.9.2.5	Tilsynsplikt	74
2.9.2.6	Overtredelsesgebyr	74
2.10	Lovendringen i 2014 – revisjon av plan- og byggesaksreglene	74
2.10.1	Revisjon av reglene om konsekvensutredninger	75
2.10.2	Fjerning av femårsfristen i detaljreguleringsplaner	75
2.10.3	Tidsfrister for innsigelser og behandling av reguleringsplaner	75
2.10.4	Færre søknadspliktige tiltak	75
2.10.5	Begrensninger i nabovarsling og klageadgang	76
2.10.6	Kortere tidsfrister i byggesak	76
2.10.7	Oppheving av krav om lokal godkjenning av foretak	76
2.11	Lov- og forskriftsendringer i 2015–2017	76

Kapittel 2

 Lov om planlegging og byggesaksbehandling	78
1 Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008	78
2 Forarbeidene	79
2.1 Bygningsloven av 22. februar 1924	79
2.2 Bygningsloven av 18. juni 1965	79
2.3 Endringene i bygningsloven 1969–1983	79
2.3.1 Ved forvaltningslovens ikrafttredelseslov 19. juni 1969	79
2.3.2 Lov av 1. juni 1973 nr. 31	80
2.3.3 Lov av 31. mai 1974 nr. 17	80
2.3.4 Lov av 28. mai 1976 nr. 37	80
2.3.5 Lov av 17. desember 1978 nr. 34	80
2.3.6 Lov av 23. juni 1978 nr. 70 (delingsloven)	81
2.3.7 Lov av 8. juni 1979 nr. 48	81
2.3.8 Lov av 13. mars 1981 nr. 6 (forurensningsloven)	81
2.3.9 Lov av 27. mai 1983 nr. 32	81
2.4 Planloven av 5. juni 1981	81
2.5 Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985	82
2.6 Endringer i plan- og bygningsloven	82
2.6.1 Lov av 14. juni 1985	82

2.6.2	Lov av 20. juni 1986	82
2.6.3	Lov av 16. juni 1989	83
2.6.4	Lov av 5. mai 1995	83
2.6.5	Lov av 9. mai 2003 om tidsfrister	83
2.6.6	Lov av 7. mai 2004 om begrensninger i klageadgangen	83
2.6.7	Lov av 24. september 2004	84
2.6.8	Lov av 27. mai 2005 om utbyggingsavtaler	84
2.6.9	Lov av 27. juni 2008, ny plan- og bygningslov	84
2.6.10	Lov av 19. desember 2014, revisjon av plan- og byggereglene	84
2.6.11	Lovendring av 4. september 2015 om frivillig sentral godkjenning av foretak	84
2.6.12	Lovendring av 16. februar 2017, revisjon av plandelen m.m.	85
2.6.13	Lov av 28. april 2017, endringer i plan- og bygningsloven m.m.	85
2.6.14	Lov av 21. juni 2017 om endringer i plan- og bygningsloven, regelverket m.m.	85
2.6.15	Endringer av matrikkelloven og plan- og bygningsloven av 20. april 2018	85
3	Grunnloven § 112	85
3.1	Miljøhensyn – statens plikter og borgernes rettigheter	85
3.2	Prinsippet om bærekraftig utvikling	87
3.3	Prinsippet om rett til innsyn og deltakelse i miljøsaker	87
3.4	Grunnloven § 112 og lovtolkningen	88
3.5	Lov om menneskerettigheter	88
4	Plan- og bygningslovens formål	89
4.1	En bærekraftig utvikling	89
4.2	Universell utforming	90
4.3	Barns og unges oppvekstvilkår	90
4.4	Estetisk utforming av omgivelsene	90
4.5	Åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning	91
5	Samordnet og sektorovergripende planlegging	91
6	Prinsippet om overlappende kompetanse	92
7	Byggesaksreglens formål og funksjon	92
7.1	Påse at plan- og bygningslovgivningen håndheves	92
7.2	Sikre at det enkelte tiltak utføres forsvarlig	93
8	Lovens stedlige virkeområde	93
9	Lovens saklige anvendelsesområde	94
9.1	Innledning	94
9.2	Bygningmessige tiltak og vesentlige terrenginngrep	95
9.2.1	Byggearbeider – bygning, konstruksjoner og anlegg	95
9.2.2	Endring av bygninger, konstruksjoner og anlegg	96

9.2.3	Andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg.	96
9.2.4	Tiltak unntatt byggesaksbehandling	96
9.2.5	Bruksendring, riving av byggverk og deling av eiendom.	97
9.2.6	Vesentlige terrenginngrep.	97
9.3	Andre, ikke bygningsmessige tiltak	98
9.4	Midlertidige innretninger	100
9.5	Tiltak som er unntatt fra loven	101

Kapittel 3

Mål, oppgaver og hensyn i planleggingen	102
1 Folkevalgt styring og desentralisert planvedtak.	102
2 Helhetlig og samordnet planlegging	103
2.1 Sektorovergripende planlegging	103
2.2 Rett og plikt til å delta i planlegging – planforum	103
2.3 Samordnet planlegging.	104
2.3.1 Samordning innenfor plannivåene (horisontal samordning)	105
2.3.1.1 På kommunenivå.	105
2.3.1.2 På regionalt nivå	105
2.3.1.3 På nasjonalt nivå	105
2.3.2 Samordning mellom plannivåene (vertikal samordning)	105
3 Nærmere om lovens formål med planlegging	106
3.1 Konkurrerende og til dels motstridende formål	106
3.2 De enkelte formål	107
4 Kartgrunnlag, planregister og informasjon om ledninger i grunnen	109

Kapittel 4

De statlige planmyndighetene og deres kompetanse	111
1 Plankompetanse på tre nivåer	111
2 Kongen som øverste statlige planmyndighet.	111
3 Kongens plankompetanse	112
3.1 Nasjonale forventninger.	112
3.2 Statlige planretningslinjer	113
3.3 Statlige planbestemmelser	113
3.4 Kongens regionale plankompetanse.	114
3.4.1 Godkjenne regional planstrategi.	114
3.4.2 Pålegg om å utarbeide regional plan.	114
3.4.3 Forby endring av kommuneplanens arealdel	115
4 Departementets plankompetanse	116
4.1 Innledning.	116
4.2 Tilsyn med den regionale planlegging	116
4.3 Departementets kompetanse ved vedtakelse av regionplan	116

4.4	Departementets kompetanse til å gjøre unntak fra vedtak truffet av Kongen	118
4.4.1	Unntak fra statlig planbestemmelse	118
4.4.2	Unntak fra bundet arealplan	118
4.4.3	Midlertidige forbud etter pbl. § 13-1	118
4.5	Departementets kompetanse ved vedtakelse av arealplan	119
4.5.1	Kompetansen når det foreligger innsigelse mot planen	119
4.5.2	Kompetansen til å endre av eget initiativ	119
4.6	Departementets kompetanse til selv å vedta arealplan.	120
4.7	Departementets kompetanse i klagesaker	121
5	Fylkesmannens plankompetanse	122
5.1	Fylkesmannens rolle i planprosessen	122
5.2	Fylkesmannens rolle som mekler ved innsigelser	122
5.3	Fylkesmannen som klageinstans	123
6	Lokale statlige organer med sektormyndighet.	123
6.1	Innledning.	123
6.2	Innsigelsesrett.	124
6.3	Klagerett.	124
7	Sivilombudsmannen.	124

Kapittel 5

Den regionale planmyndighet og dens kompetanse.	126
1 Innledning	126
2 Fylkeskommunen.	126
2.1 Fylkestinget	127
2.1.1 Fylkestinget som øverste regionale planmyndighet	127
2.1.2 Plansamordningen på regionalt nivå.	127
3 Fylkeskommunale utvalg.	128
4 Planadministrasjonen i fylkeskommunen	128
5 Regional innsigelses- og klagerett.	129

Kapittel 6

De kommunale planmyndigheter og deres myndighet	130
1 Innledning	130
2 Kommunestyret	131
2.1 Kommunestyrets ledende stilling.	131
2.2 Bestemme kommunens planorganisasjon	131
2.3 Kommunestyrets plankompetanse	132
2.3.1 Den lovbestemte kompetanse	132
2.3.2 Forholdet til statlig og regional planmyndighet	132
2.3.3 Kommunestyrets instruksmyndighet	133
3 Formannskapet.	133
4 Faste underutvalg.	134

5	Planadministrasjon	134
5.1	Det administrative ansvar	134
5.2	Det planfaglige ansvar	135
6	Delegasjon av kompetanse tillagt kommunen	135
6.1	Delegasjon	135
6.2	Kommunestyrets adgang til å delegere egen kompetanse	135
6.2.1	Hjemmelsgrunnlaget	135
6.2.2	Det overordnede planansvaret	136
6.2.3	Planstrategien	137
6.2.4	Planprogram	137
6.2.5	Kommuneplanens arealdel	138
6.2.6	Reguleringsplaner	138
6.2.6.1	Utgangspunktet er delegasjonsforbud	138
6.2.6.2	Unntak for kompetansen til å vedta mindre reguleringsplaner	138
6.2.6.3	Delegasjon av kompetansen til å utfylle og endre reguleringsplaner	139
6.3	Hvem kan kompetansen delegeres til?	140
6.4	Videredelegasjon av kompetanse delegert til folkevalgt organ	140
6.5	Intern delegasjon	141
6.6	Virkningene av delegasjon	141

Kapittel 7

	Overordnede statlige retningslinjer, forbud og planvedtak	142
1	Innledning	142
2	Nasjonale forventninger	142
3	Statlige planretningslinjer	143
3.1	Innledning	143
3.2	Hva det kan gis retningslinjer om	143
3.3	Utarbeidelse og vedtak av statlige planretningslinjer	144
3.4	Rettsvirkningene av statlige planretningslinjer	144
3.5	Aktuelle retningslinjer	145
3.5.1	Om barn og planlegging	145
3.5.2	Planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen	145
3.5.3	Vernede vassdrag	146
3.5.4	Klima- og energiplanlegging	146
3.5.5	Differensiert forvaltning av strandsonen	146
3.5.6	Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	146
4	Statlige planbestemmelser	147
4.1	Innledning	147
4.2	Utarbeidelse av statlig planbestemmelse	147
4.3	Hvilke tiltak som kan forbyes	148
4.4	Rettsvirkningene	148

4.5	Midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre	149
5	Statlig arealplan	149
5.1	Innledning.	149
5.2	Kompetansen til å vedta statlig plan ligger hos departementet . . .	150
5.3	Saksbehandlingen.	151
5.4	Vedtakelsen.	151
5.5	Innholdet i statlig plan	151
5.6	Rettsvirkningene av statlig plan	152

Kapittel 8

Regional planstrategi, regionalplan og regionale planbestemmelser . . .	153	
1	Innledning	153
2	Fylkestingets ledende stilling	154
3	Regional planstrategi	154
3.1	Utarbeidelse av forslag til planstrategi.	155
3.1.1	Uformell oppstartsfase	155
3.1.2	Høring og offentlig utlegging	155
3.2	Vedtakelse av planstrategien	156
3.3	Planstrategiens innhold	156
3.4	Virkningene av planstrategien	157
4	Regional plan.	157
4.1	Innledning.	157
4.2	Fylkestingets ledende rolle og plikt til å samarbeide	158
4.3	Regionalt planforum.	158
4.4	Utredningskrav	159
4.5	Planprogram	159
4.5.1	Forslag til planprogram	159
4.5.2	Høring og offentlig ettersyn	160
4.5.3	Vedtakelsen av planprogrammet.	161
4.6	Planforslag	161
4.6.1	Planbeskrivelse.	161
4.6.2	Høring og offentlig ettersyn	162
4.7	Vedtakelse av regional plan	162
4.7.1	Saksfremlegget	162
4.7.2	Fylkestingets kompetanse.	163
4.7.3	Underretning.	163
4.7.4	Departementets endringskompetanse	163
4.8	Regionplanens innhold.	163
4.9	Regionplanens virkninger	164
4.9.1	For privates arealbruk	164
4.9.2	For fylkeskommunens egen virksomhet.	164
4.9.3	For statlig virksomhet i fylket.	165
4.9.4	For kommunenes virksomhet	165

4.9.5	Handlingsprogrammet	166
5	Regional planbestemmelse	166
5.1	Innledning	166
5.2	Hvilke tiltak som kan forbys	166
5.3	Hvor forbudet kan gjelde	167
5.4	Saksbehandling og vedtak	167
5.5	Rettsvirkningene av regional planbestemmelse	168
5.5.1	Byggeforbud	168
5.5.2	Regional planmyndighets samtykkekompetanse	168
5.5.3	Forbudets varighet	169

Kapittel 9

Kommunal planstrategi	170
1 Innledning	170
2 Innholdet i den kommunale planstrategien	170
3 Saksbehandlingen	171
3.1 Medvirkning	171
3.2 Forholdet til andre myndigheter	172
3.3 Forslag til vedtak	172
4 Kommunestyrets vedtak og rettsvirkningene	173

Kapittel 10

Generelle utredningskrav – planprogram og planbeskrivelse	174
1 Innledning	174
2 Forvaltningslovens anvendelse ved utarbeidelse av arealplaner	175
2.1 Enkeltvedtak eller forskrift	175
2.2 Partsstatus	176
2.3 Nærmere om hvilke bestemmelser som får anvendelse ved utarbeidelse av arealplaner	177
3 Offentlighetslovens anvendelse ved utarbeidelse av arealplaner	178
4 Miljøinformasjonsloven	179
5 Planprogrammet	179
5.1 Krav om planprogram	179
5.2 Høring og fastsettelse av planprogram	181
6 Planbeskrivelse	182

Kapittel 11

Konsekvensutredning av planer	183
1 Formål og lovhistorikk	183
2 Virkeområdet for bestemmelsene om konsekvensutredning i pbl.	185
3 Hvilke planer skal konsekvensutredes?	187
3.1 Utredningsplikten i pbl. § 4-2	187
3.2 Planer som alltid skal konsekvensutredes	187

3.3	Planer som skal konsekvensutredes etter en konkret vurdering av planens virkninger	190
3.4	Konsekvensutredning ved endringer av planer	191
4	Forslagsstiller og ansvarlig myndighet	192
5	Forhåndsutredning av konsekvensutredningsplikten	192
6	Krav til planprogrammets innhold	193
7	Krav til konsekvensutredningens innhold	195
8	Krav til saksbehandling	197
9	Konsekvenser og sanksjoner ved brudd på reglene	198

Kapittel 12

Kommuneplanen – arealdelen, hensynssoner og bestemmelser	201	
1	Innledning	201
1.1	Fra generalplan til kommuneplan	201
1.2	Kommunens plikt til løpende kommuneplanlegging	202
1.3	Forholdet til regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver	203
2	Kommuneplanens enkelte deler	204
2.1	Samfunnsdel og handlingsdel	204
2.2	Kommuneplanens arealdel	205
2.2.1	Formålet med en samlet arealplan	205
2.2.2	Arealplanens enkelte elementer	206
2.2.3	Detaljering og kommunedelplaner	207
3	Utarbeiding av kommuneplan	207
3.1	Kommunestyrets ledende rolle	207
3.2	Medvirkning i planleggingen	208
3.3	Saksbehandlingsreglene	209
3.4	Oppstart av arbeidet med kommuneplan	209
3.4.1	Planstrategi og planprogram	209
3.4.2	Varsling om oppstart	209
3.5	Planutkast	211
3.5.1	Utarbeidelse	211
3.5.2	Høring, offentlig ettersyn og kunngjøring	211
3.5.3	Offentlighet	212
4	Vedtakelse og endring av arealdelsplan uten innsigelse	212
4.1	Kommunestyrets rett til å bestemme innholdet	212
4.2	Begrunnelsesplikt og saksfremlegg	213
4.3	Kommunestyrets kompetanse	214
4.4	Kunngjøring og oversendelse av vedtaket til departementet	215
5	Innsigelse mot kommunens utkast til arealplaner	215
5.1	Innledning	215
5.2	Gjenstand for innsigelse og innsigelsesgrunnlag	216
5.3	Innsigelsesberettigede organer	217
5.4	Samiske organers innsigelsesrett	218

5.5	Fremsettelse av innsigelse	219
5.5.1	Frist	219
5.5.2	Begrunnelse	219
5.5.3	Krav om deltakelse i planprosessen	220
5.6	Avskåret innsigelsesrett	220
5.6.1	Innledning	220
5.6.2	Avskåret innsigelsesrett overfor tidligere avgjorte forhold	220
5.6.3	Innsigelsesrett overfor samme forhold etter ti år	221
5.6.4	Innsigelsesrett overfor samme forhold ved forbehold	221
5.6.5	Innsigelsesrett overfor nye forhold	222
5.6.6	Avskåret innsigelsesrett også for andre myndigheter	222
5.7	Behandlingen av innsigelsen i kommunen	222
5.7.1	Saksavklaring	222
5.7.2	Tvist om aktuell innsigelsesrett	223
5.8	Meklingsordningen	223
5.9	Kommunestyrets kompetanse ved innsigelse	224
5.10	Departementets avgjørelse av innsigelsen	225
5.10.1	Kommunens oversendelse	225
5.10.2	Fylkesmannens behandling	225
5.10.3	Departementets avgjørelse av innsigelse	225
5.10.3.1	Saksbehandlingen	225
5.10.3.2	Departementets kompetanse	226
5.10.4	Kunngjøring	226
6	Endring og opphevelse av kommuneplanens arealdel	227
6.1	Samme regler som for vedtakelse	227
6.2	Mindre endringer	227
6.3	Begrensninger i endringsadgangen	227
7	Klage og omgjøring	228
7.1	Vedtak om kommuneplan kan ikke påklages	228
7.2	Departementets omgjøringskompetanse uavhengig av innsigelse	229
8	Arealbruksformålene	229
8.1	Innledning	229
8.2	Arealformålet «bebyggelse og anlegg»	231
8.2.1	Innledning	231
8.2.2	Underformålene	232
8.2.2.1	Boligbebyggelse	233
8.2.2.2	Fritidsbebyggelse	233
8.2.2.3	Sentrumsformål	233
8.2.2.4	Kjøpesenter	233
8.2.2.5	Forretninger	234
8.2.2.6	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting	234
8.2.2.7	Fritids- og turistformål	234

8.2.2.8	Råstoffutvinning	235
8.2.2.9	Næringsbebyggelse.	235
8.2.2.10	Idrettsanlegg eller andre typer anlegg	235
8.2.2.11	Uteoppholdsareal	236
8.2.2.12	Grav- og urnelunder	236
8.3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	236
8.3.1	Arealbrukskategorien	236
8.3.2	Underformålene	237
8.3.2.1	Vei	237
8.3.2.2	Bane	238
8.3.2.3	Lufthavn	238
8.3.2.4	Havn	239
8.3.2.5	Hovednett for sykkel	239
8.3.2.6	Kollektivnett	239
8.3.2.7	Kollektivknutepunkt	239
8.3.2.8	Parkeringsplasser	239
8.4	Arealbrukskategorien grønnstruktur	239
8.4.1	Arealbrukskategorien	239
8.4.2	Underformål	240
8.4.2.1	Naturområder	240
8.4.2.2	Friområder	241
8.4.2.3	Turdrag	242
8.4.2.4	Parker	242
8.5	Forsvaret	242
8.5.1	Arealbruksformålet	242
8.5.2	Underformål, ulike typer militære formål	242
8.6	Landbruks-, natur-, friluftsområde samt reindrift	243
8.6.1	Arealbrukskategorien	243
8.6.1.1	Landbruksformål	244
8.6.1.2	Særlig om gårdstilknyttet næringsvirksomhet	244
8.6.1.3	Friluftformål	246
8.6.1.4	Naturformål	247
8.6.1.5	Reindrift	247
8.6.2	Underformål	247
8.6.2.1	Landbruksdrift	247
8.6.2.2	Spredt bebyggelse	248
8.7	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	249
8.7.1	Arealbrukskategorien	249
8.7.2	Underformål	251
8.7.2.1	Ferdsel	251
8.7.2.2	Farleder	251
8.7.2.3	Fiske	251
8.7.2.4	Akvakultur	251

8.7.2.5	Drikkevann	252
8.7.2.6	Naturområder	252
8.7.2.7	Friluftformål	252
9	Hensynssoner	252
9.1	Innledning	252
9.2	Sikrings-, støy- og faresoner	254
9.2.1	Hensyn og forhold	254
9.2.2	Bestemmelser	254
9.3	Sone med særlige krav til infrastruktur	255
9.3.1	Infrastruktur	255
9.3.2	Bestemmelser	255
9.4	Sone med særlige hensyn til LNFR-områder, grønnstruktur, natur- og kulturmiljø	255
9.4.1	Hensyn	255
9.4.2	Retningslinjer	256
9.4.3	Bestemmelser i randsonen til nasjonalparker og landskapsvernområder	257
9.5	Sone for båndlegging i påvente av vedtak	257
9.5.1	Hensyn	257
9.5.2	Bestemmelser	258
9.6	Sone for omforming og fornyelse	258
9.6.1	Innledning	258
9.6.2	Bestemmelser	259
9.6.2.1	Krav om felles planlegging	259
9.6.2.2	Bestemmelser om særskilte gjennomføringsvirkemidler	259
9.6.2.3	Bestemmelser om løsninger for infrastruktur	262
9.7	Sone hvor reguleringsplanen fortsatt skal gjelde	262
10	Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel	263
10.1	Innledning	263
10.2	Krav om reguleringsplan (plankrav)	263
10.3	Bestemmelser om innholdet i utbyggingsavtale	264
10.4	Bestemmelse med krav om tekniske løsninger for infrastruktur	265
10.5	Rekkefølgebestemmelser	266
10.6	Bestemmelser om byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	267
10.6.1	Byggegrenser	267
10.6.2	Utbyggingsvolum	267
10.6.3	Funksjonskrav (brukbarhet)	267
10.6.4	Særlig om den ubebygde del av tomta og fellesareal	268
10.6.5	Bestemmelser om skilt og reklame	269
10.6.6	Bestemmelser om utnytting av boligmassen	269

10.7	Bestemmelser om miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	270
10.7.1	Miljøkvalitet	270
10.7.2	Estetiske hensyn	271
10.7.3	Natur	272
10.7.4	Plassering av midlertidige og flyttbare innretninger.	272
10.7.5	Hensyn ved bevaring av kulturmiljø.	273
10.7.6	Bestemmelser om uavklarte forhold.	273
11	Kommuneplanbestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1 til 4.	274
11.1	Innledning.	274
11.2	Bestemmelser om at mindre utbyggingstiltak ikke krever ytterligere plan	274
11.3	Bestemmelser om fysisk utforming av anlegg	275
11.4	Bestemmelser om eiendomsforhold til areal	275
11.5	Bestemmelser om avkjørsler til vei	276
11.6	Bestemmelser om hvor Forsvaret selv kan fatte enkeltvedtak	276
12	Bestemmelser til arealformål i § 11-7 nr. 5 og 6.	276
12.1	Innledning.	276
12.2	Bestemmelser om landbruksrelatert bebyggelse og anlegg	277
12.3	Bestemmelser om spredt bebyggelse etter pbl. § 11-11 nr. 2.	277
12.4	Bestemmelser om bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn	278
12.5	Bestemmelser for strandsonen langs sjøen.	279
12.5.1	Innledning.	279
12.5.2	Avvikende byggelinje	279
12.5.3	Tillatelse til tiltak for landbruk, reindrift, fiske, akvakultur og sjøverts ferdsel.	280
12.6	Bestemmelser om byggeforbud langs vassdrag og om sikring av kantsonen.	282
12.7	Bestemmelser i områder med spesielle vernehensyn og på sjøen	283
12.8	Bestemmelser om artsgrupper og arter av akvakultur	284
13	Kommuneplanens rettsvirkninger for offentlige organer.	285
13.1	Innledning.	285
13.2	Samfunnsdelen med handlingsdel	285
13.3	Kommuneplanens arealdel	286
13.3.1	Arealplanens rettsvirkninger for utbygging i offentlig regi	286
13.3.2	Arealplanens rettsvirkninger for byggesaksbehandlingen	286
13.3.3	Grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplaner	287
14	Arealdelens rettsvirkninger overfor private.	287
14.1	Innledning.	287
14.2	Arealplanens rettsvirkninger i tid.	288
14.3	Hva som er bindende for tiltak etter § 1-6	288
14.4	Arealplanen er bare bindende for nye tiltak	289

14.5	Tiltak arealformålene er bindende for	290
14.5.1	Oppføring av bygge- og anleggstiltak etter pbl. § 20-1 . .	290
14.5.2	Tilbygging, påbygging og underbygging av tiltak etter pbl. § 20-1.	291
14.5.3	Riving av byggverk.	291
14.5.4	Bruksendring av byggverk	291
14.5.5	Vesentlige terrenginngrep.	292
14.5.6	Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg.	293
14.5.7	Opprettelse av eiendom og fradeling til uendret bruk . . .	293
14.5.8	Annen virksomhet og endring av arealbruk	293
15	Arealplanens forhold til andre bindende planer for arealbruken	294

Kapittel 13

Reguleringsplan, hensynssoner og bestemmelser	296
1 Innledning	296
2 Kommunens ansvar for å utarbeide reguleringsplan	297
3 Krav om reguleringsplan for å igangsette større bygge- og anleggstiltak	297
3.1 Plankrav	297
3.2 Dispensasjon fra plankrav	299
4 Kommunestyrets ledende rolle ved utarbeidelse av reguleringsplan. . . .	299
5 Private som part ved utarbeidelse av reguleringsplaner.	300
6 Utarbeidelse av reguleringsplan.	300
6.1 Innledning.	300
6.2 Oppstart av planleggingsarbeidet.	301
6.2.1 Oppstartsmøte – varsling av offentlige organer og andre interesserte.	301
6.2.2 Underretning av grunneier og andre berørte rettighetshavere.	304
6.3 Planprogram.	305
6.4 Planutkast.	305
6.4.1 Utarbeidelse	305
6.4.2 Høring, offentlig ettersyn og underretning.	305
6.5 Innsigelse mot reguleringsplanutkastet	306
7 Vedtakelse av reguleringsplan	307
7.1 Saksfremlegg og begrunnelse.	307
7.2 Oreigningslovas saksbehandlingsregler	308
7.3 Vedtakelse av utkast det ikke knytter seg innsigelse til	308
7.3.1 Kommunestyrets kompetanse.	308
7.3.2 Forholdet til reguleringsplanutkastet	308
7.3.3 Frist.	309
7.3.4 Kunngjøring, underretning og oversendelse til departementet.	309

7.4	Utkast som det knytter seg innsigelse til	310
7.4.1	Kommunens kompetanse	310
7.4.2	Departementets kompetanse	310
7.5	Underutvalgs kompetanse til å vedta mindre reguleringsplan	310
7.5.1	Delegert kompetanse	310
7.5.2	Underutvalget kan utfylle arealplanen	311
7.5.3	Saksbehandlingen	311
8	Endring og oppheving av reguleringsplan	312
8.1	Den frie endringsretten	312
8.2	Saksbehandlingsreglene	312
8.3	Kompetansen til å vedta mindre endringer i reguleringsplan	313
8.3.1	Delegert kompetanse	313
8.3.2	Forholdet til dispensasjon	313
8.3.3	Endringer med forenklet saksbehandling	314
8.3.4	Saksbehandlingen	315
8.3.5	Kompetansen til å foreta små endringer kan delegeres til administrasjonen	315
8.3.6	Opphevelse av planer som ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel	316
9	Klage over reguleringsvedtak	317
9.1	Gjenstand for klagerett	317
9.2	Følger forvaltningslovens regler	317
9.3	Klageinstansen	318
9.4	Hvem som har klagerett	318
9.4.1	Private interessenter	318
9.4.2	Organisasjoner og andre sammenslutninger	318
9.4.3	Offentligrettslig klagerett	319
9.4.4	Mindretallsklage etter kommuneloven § 59	319
9.5	Kommunens behandling av klagen	319
9.6	Fylkesmannens kompetanse	320
9.6.1	Kompetansen som klageinstans	320
9.7	Fylkesmannens kompetanse ved mindretallsklage	321
9.8	Klage over vedtak om mindre endring av reguleringsplan	321
10	Omgjøring av reguleringsplaner uten klage	321
10.1	Kommunestyrets omgjøringsadgang	321
10.2	Departementets omgjøringskompetanse	322
11	Reguleringsplanens innhold	323
11.1	Innledning	323
11.2	Områderegulering og detaljregulering	324
11.2.1	Områderegulering	324
11.2.2	Detaljregulering	325
11.3	Reguleringsformålene	326
11.3.1	Hovedarealbrukskategoriene	326

11.3.2	Underformålene	326
11.3.3	Kombinasjon av reguleringsformål	327
11.3.3.1	Adgangen til å kombinere	327
11.3.3.2	Sambruk	327
11.3.3.3	Kombinasjon av formål i landbruks-, natur- og friluftsområder	328
11.3.3.4	Alternerende bruk	328
11.3.4	Formålsrekkefølge	328
11.3.5	Regulering i flere vertikalnivå	328
11.3.6	Adgangen til å supplere arealformålene	329
11.4	Hensynssoner	329
11.5	Reguleringsbestemmelser	330
11.5.1	Hjemmelsgrunnlaget	330
11.5.2	Den ytre ramme for reguleringsbestemmelser	331
11.5.3	Forhold det kan gis bestemmelser om	332
11.5.3.1	Utforming og bruk av areal og bygninger	332
11.5.3.2	Bestemmelser som setter vilkår for bruk og forbud mot former for bruk	333
11.5.3.3	Miljøkrav og bestemmelser som regulerer virksomhet	335
11.5.3.4	Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og uteareal	336
11.5.3.5	Bestemmelser om boligstørrelse	337
11.5.3.6	Bestemmelser om bevaring	337
11.5.3.7	Bestemmelser om trafikkregulerende tiltak og parkering	338
11.5.3.8	Bestemmelser om forsyning av vannbåren varme	338
11.5.3.9	Drifts- og skjøtselstiltak	338
11.5.3.10	Rekkefølgebestemmelser	339
11.5.3.11	Krav om nærmere undersøkelser	340
11.5.3.12	Bestemmelse om detaljregulering	341
11.5.3.13	Krav om fordeling av arealverdier	341
11.5.4	Forhold det ikke kan gis reguleringsbestemmelser om	342
11.5.4.1	Privatrettslige forhold	342
11.5.4.2	Bestemmelser om økonomiske forhold	343
11.5.4.3	Bestemmelser om selve virksomheten	344
11.5.4.4	Bestemmelser om byggesaksbehandlingen	344
11.5.4.5	Reguleringsbestemmelser må innordne seg bygningslovgivningen	345
12	Arealformålet: bebyggelse og anlegg	345
12.1	Arealformålet	345
12.1.1	Reguleringsbestemmelser	345

12.1.1.1	Utforming av bygninger og anlegg	345
12.1.1.2	Tomteinndeling og plassering av tiltaket	346
12.1.1.3	Bebyggelsens karakter	347
12.1.1.4	Byggevolum (grad av utnytting)	348
12.1.1.5	Bebyggelsens høyde og takutforming	351
12.1.1.6	Antall boliger og boligstørrelse	351
12.1.1.7	Bebyggelsens utseende og estetikk	352
12.1.1.8	Bestemmelser om funksjons- og kvalitetskrav	352
12.1.2	Bestemmelser til den ubebygde del av tomta	353
12.1.2.1	Innledning	353
12.1.2.2	Uteoppholds- og lekeareal	353
12.1.2.3	Parkeringsplasser	354
12.1.2.4	Gjerder	354
12.1.2.5	Terreng og vegetasjon	354
12.1.3	Bestemmelser om bruk av bygninger og anlegg	354
12.1.4	Bestemmelser om bevaring av bygninger, kulturminner og kulturmiljø	355
12.1.5	Bestemmelser om sikring, avskjerming og avbøtende tiltak	356
12.1.5.1	Begrensninger i virksomheten	356
12.1.5.2	Fysiske avskjermingstiltak	357
12.1.5.3	Miljøkvalitetsnormer og forurensnings- messige krav til virksomhet	357
12.1.5.4	Bestemmelser om eiendomsforhold til areal . .	358
12.1.6	Bestemmelser til område for råstoffutvinning	358
13	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	359
13.1	Arealformålet	359
13.1.1	Reguleringsbestemmelser til vei	360
13.1.1.1	Veiens plassering, utforming og bruk	360
13.1.1.2	Avkjørsler, byggelinjer og frisikt	361
13.1.1.3	Støyskjerming	361
13.1.2	Restriksjonsområde rundt flyplass	361
14	Grønnstruktur	362
14.1	Arealformålet	362
14.2	Reguleringsbestemmelser til grønnstruktur	362
15	Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift	363
15.1	Arealformålet	363
15.2	Underformål	363
15.2.1	Landbruksområder	364
15.2.2	Jordbruk – arealformålet og jordbruksdrift	364
15.2.3	Skogbruk – arealformålet og skogsdrift	366
15.2.4	Friluftsområder – arealformålet og reguleringsbestemmelser	367

15.2.5	Verneområder – arealformålet og reguleringsbestemmelser	368
15.2.6	Reindriftsområder	370
16	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	370
16.1	Arealformålet	370
16.2	Reguleringsbestemmelser	371
17	Forsvaret	372
18	Reguleringsplanens rettsvirkninger	373
18.1	Innledning	373
18.2	Reguleringsplanens rettsvirkninger i tid	373
18.2.1	Fra hvilket tidspunkt reguleringen er bindende	373
18.2.2	Reguleringsplanens gyldighetstid	374
18.2.3	Forholdet mellom eldre og nyere reguleringsplaner	374
18.3	Reguleringsplanens rettsvirkninger for byggesaksbehandlingen	375
18.4	Reguleringen gir ikke rett til å ta grunnen i bruk	376
18.5	Private har ikke plikt til å realisere reguleringen	376
18.6	Nærmere om forbudsvirkningen etter pbl. § 12-4 annet ledd	377
18.6.1	Bestemte tiltak	377
18.6.2	Reguleringen er bare bindende for nye tiltak	378
18.6.3	Tiltak som er forbudt etter sin art	378
18.6.4	Tiltak som er forbudt når de kan vanskeliggjøre gjennomføringen av planen	379
18.6.5	Endring av byggverk som var oppført da reguleringen ble vedtatt	379

Kapittel 14

	Andre myndigheters adgang til å forberede planforslag	381
1	Innledning	381
2	Overføring av planforberedelse til statlig eller regional myndighet	381
2.1	Avtalebasert overføring	381
2.2	Hvem som kan få oppgavene	382
2.3	Hvilke oppgaver som kan overføres	382
2.4	Avgjørelse av departementet	383
2.5	Rettsforholdet mellom kommunen og vedkommende myndighet	383
3	Samferdselsmyndigheters rett til å utarbeide planforslag	383
3.1	Innledning	383
3.2	Plantyper som kan utarbeides	384
3.3	Samråd og forholdet til planmyndighetens planstrategi	385
3.4	Hva samferdselsmyndigheten kan utarbeide	385
3.5	Samferdselsmyndigheten må følge de vanlige saksbehandlingsregler	386
3.6	Planforslagets innhold	386
3.7	Kommunens behandling av planforslaget	387

Kapittel 15

Private reguleringsforslag	388
1 Innledning	388
2 Det kan bare fremmes forslag til detaljreguleringsplaner	389
3 Hvem som kan fremsette privat reguleringsforslag	389
4 Sentral godkjenning av planforetak	390
5 Oppstartsmøte med kommunen	390
6 Forslagsstillerens del av saksbehandlingen	393
7 Behandlingen i kommunen	393
7.1 Hva kommunen skal ta standpunkt til	393
7.2 Hvilket organ i kommunen må ta avgjørelsen	394
7.3 Kommunens frist for å avgjøre om forslaget skal fremmes	394
7.4 Behandlingen i kommunen	395
7.5 Behandlingsgebyr i plansaker	396
8 Kommunestyrets vedtak	397
9 Forslagsstillerens klagerett	397
10 Utgiftsdekning	398
11 Plikt til å avklare om plan fremmet av private fortsatt er et aktuelt plangrunnlag	398

Kapittel 16

Friluftslivet – strandvernet og markaloven	399
1 Innledning	399
2 Byggeforsbudet i 100-metersbeltet langs sjøen	400
2.1 Innledning	400
2.2 Statlige planretningslinjer for forvaltning av strandsonen langs sjøen	401
2.3 Særlige arealdisponeringshensyn i 100-metersbeltet	404
2.4 Hvor forbudet gjelder	404
2.4.1 I 100-metersbeltet langs sjøen	404
2.4.2 Individuelt fastsatte avvik fra dele- og byggeforsbudet	405
2.5 Alternativ styring av arealbruken i 100-metersbeltet	406
2.6 Hvilke tiltak forbudet gjelder for	407
2.6.1 De søknadspliktige	407
2.6.2 Tiltak som i forskrift er unntatt søknadsplikt	407
2.6.3 Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg	408
2.6.4 Tiltak som ledd i stedbunden næring, akvakultur og ferdsel	408
2.6.5 Bruksendringer	409
2.6.6 Fradelinger	410
2.7 Dispensasjon	410
3 Vernet av 100-metersbeltet mot vassdrag	411

4	Friluftslovens vern av retten til ferdsel og opphold	412
4.1	Allemannsretter	412
4.2	Lovfesting av allemannsrettene	412
4.3	Friluftslovens formål	413
4.4	Ferdselsretten	414
4.4.1	Innledning	414
4.4.2	Betydningen av grensen mellom innmark og utmark.	414
4.4.3	Den private sonen rundt husene	415
4.4.3.1	Betydningen av eiendommens størrelse	415
4.4.3.2	Eiendommens beliggenhet	417
4.4.3.3	Betydningen av terrengforhold og arrondering	418
4.4.3.4	Betydningen av bebyggelsens art	418
4.4.3.5	Sammenfattende om hustomtbegrepet	419
4.4.4	Områder som ligner på gårds plass og hustomt.	420
4.4.4.1	Sekkebestemmelsen	420
4.4.4.2	Tålegrensen	420
4.5	Stengsler	421
4.6	Betydningen av offentlige tillatelser til bygging og oppfylling	423
4.6.1	Innledning	423
4.6.2	Oppføring av hus	423
4.6.3	Konstruksjoner og terrengarbeider	423
4.6.4	Særlig om stengsler som er lovlig oppsatt etter bygningslovgivningen.	424
4.6.5	Mindre terrengarbeider	425
4.7	Opphold, resting og bading	425
4.8	Sanksjoner	426
5	Naturområder i Oslo og nærliggende kommuner – markaloven	426
5.1	Innledning	426
5.2	Arealformålet	427
5.3	Planmyndighet etter markaloven	428
5.3.1	Departementet er øverste markamyndighet	428
5.3.2	Krav om tillatelse til å utarbeide arealplan.	428
5.3.3	Kommunens planvedtak må stadfestes av departementet	429
5.4	Generelt forbud mot tiltak i Marka	429
5.4.1	Hvilke tiltak omfattes	429
5.4.2	Unntak for tiltak i kommunal eller statlig plan.	430
5.5	Tillatelse	431
5.6	Dispensasjon.	431
5.7	Klage	432

Kapittel 17

Erstatning som følge av regulering	433
1 Innledning	433
2 Erstatning ut fra alminnelige rettsgrunnsetninger	435
3 Erstatning ut fra en særlig sterk forventning om å kunne bygge	438
4 Erstatning for ødelagte byggetomter	439
4.1 Innledning	439
4.2 Vilkårene for å kreve erstatning	440
4.2.1 Vurderingsenheten	440
4.2.2 Vurderingstidspunktet	441
4.2.3 Årsakskravet	441
4.2.4 Reguleringen gir ikke mulighet for regningssvarende utnyttelse	443
4.3 Annen regningssvarende utnyttelse	444
4.4 Fremsettelse av kravet	445
4.5 Erstatningsutmålingen	445
4.5.1 Erstatning for utnyttelsesinteressen	445
4.5.2 Erstatning for spilte prosjekteringsutgifter	446
5 Erstatningsplikt ved bebygde eiendommer	448
6 Erstatning for inngrep i landbruksdriften	450
7 Grunneiers erstatningskrav mot annen grunneier	452

Kapittel 18

Regulering og private rettigheter	454
1 En regulering gir ikke tredjemann rettigheter i den regulerte eiendom	454
2 Virkingen for positive servitutter og bruksretter	454
3 Negative servitutter	455
3.1 Innledning	455
3.2 Konflikten mellom servitutter og regulering	456
3.3 Konflikten kan løses ved tolkning	457
3.4 Bortfall som følge av endrede faktiske forhold	458
3.5 Bortfall av servitutten som en rettsvirkning av reguleringen	459
3.6 Miljøverndepartementets lovforslag om negative servitutter	462
4 Nabolov og regulering	463
4.1 Innledning	463
4.2 Vernet etter naboloven § 2 faller ikke bort som følge av reguleringen	463
4.3 Reguleringens konsekvenser for rettingsplikten	464
4.4 Særlig om eksisterende vegetasjon	465
5 Regulering av odels- og åsetesretten	465
5.1 Innledning	465
5.2 Hevdsforbudet i odelsloven § 5	466
5.2.1 Forholdet til jordloven	466

5.2.2	Hvilke reguleringsformål som utelukker odelshevd	466
5.2.3	Utstrekningen av det område hevdene opphører i	467
5.2.4	Virkningene av at planen blir opphevet eller endret	467
5.3	Kommuneplanens arealdel	468
5.4	Løsningsforbudet i odelsloven § 22 første ledd annet punktum . .	468
6	Regulering og åsetesretten	469

Kapittel 19

Stat og kommunes ekspropriasjonsrett	470
1 Innledning	470
2 Krav til reguleringsplanen	471
2.1 Detaljreguleringsplan og områdereguleringsplan	471
2.2 Hvilke reguleringsformål som gir ekspropriasjonsrett	471
2.3 Krav om endelig vedtak	471
2.4 Krav til gyldig planvedtak	472
2.5 Krav om entydig og forståelig plan	473
2.6 Oreigningslovas saksbehandlingsregler	473
3 Gjennomføringsvedtaket	474
3.1 Kompetansen ligger hos kommunestyret	474
3.2 Saksbehandlingen	474
4 Påstevning av skjønn	475
5 Tidspunktet for gjennomføringen av reguleringen	475
5.1 Kommunens valgrett	475
5.2 Grunneieres straksinnløsningsrett	476
6 Omfanget av kommunens ekspropriasjonsrett	476
6.1 Til gjennomføring av reguleringen	476
6.2 Særlig om vei- og midlertidighetserklæringer	478
6.3 Utvidelse av ekspropriasjonen	478
6.3.1 Hjelpeareal og areal til midlertidig bruk	478
6.3.2 Areal som kommunen har en grunnet interesse i å erverve	479
6.3.3 Etter krav fra grunneieren	479
7 Kommunens rådighet over ekspropriert grunn	480
8 Statens rett til å ekspropriere til gjennomføring av reguleringsplan	481
9 Kommunens rett til å ekspropriere uavhengig av reguleringsplan	482
9.1 Innledning	482
9.2 Grunnarealer til ny tettbebyggelse	482
9.3 Strøk som er ødelagt av brann	483
9.4 Ekspropriasjon til utbedringsprogram	484
9.5 Ekspropriasjon til vann- og avløpsanlegg	484
9.6 Ekspropriasjon for tomtearrondering	486

Kapittel 20

Grunneiers rett til å kreve innløsning som følge av regulering	487
1 Innledning	487
2 Straksinnløsningsrett med grunnlag i reguleringsplan	487
2.1 Krav til reguleringsformål	487
2.2 Straksinnløsning av hele eiendommen	488
2.3 Straksinnløsning av del av eiendom	489
2.3.1 Ubebygd eiendom	489
2.3.2 Delvis bebygd eiendom	489
2.3.3 Eiendommen må ikke lenger kunne utnyttes regningssvarende	489
2.4 Utvidelse av innløsningskravet	491
2.5 Fremsettelsen av kravet	491
2.6 Gjennomføringen av innløsningen	491
3 Innløsning med grunnlag i kommuneplanens arealdel	492

Kapittel 21

Reguleringens bindende kraft under ekspropriasjonen	493
1 Utgangspunktet om reguleringens bindende kraft	493
2 Unntak for foreldede og ugyldige planer	494
3 Unntak ut fra dispensasjon	495
4 Østensjø-prinsippene	496
4.1 Områder som generelt skal holdes ubebygd	496
4.2 Områder som generelt er åpnet for bebyggelse	498
4.3 Områder som dels kan bebygges og dels skal holdes ubebygd	499
5 Unntakene fra prinsippet om reguleringens bindende kraft	500
5.1 Unntaket for offentlige anlegg (tilegnelsesprinsippet)	500
5.2 Unntaket ut fra parkprinsippet	502
6 Tomteverdi ut fra en særlig sterk forventning	504

Kapittel 22

Grunneieres ekspropriasjonsrett	506
1 Innledning	506
2 Ekspropriasjon av vei, hovedavløpsanlegg og eventuelt vannledning	506
3 Ekspropriasjonsrett til felles areal og parkbelte i industristrøk	509
4 Tiårsfristen i pbl. § 16-2 første ledd annet punktum	510
5 Saksbehandlingen	511

Litteratur	513
-----------------------------	-----

Regelverk	517
----------------------------	-----

Rettspraksis	522
-------------------------------	-----

Saksregister	528
-------------------------------	-----