

Kommunal arealplanlegging 2024

Vi vil her konkretisere og utdype hva kommunen bør prioritere å følge opp i sin arealplanlegging. Hensikten med denne delen av dokumentet er å:

- få frem og ivareta prioriterte nasjonale føringer for arealutviklingen
- bidra til effektiv arealplanlegging
- presentere en oversikt over føringer og veiledning innenfor våre fagområder
- presisere kommunens ansvar som planmyndighet
- tydeliggjøre vår rolle i planprosessene



Foto: Pixabay

Tidlig kjennskap til føringene gir økt forutsigbarhet og effektivitet, og dessuten tid til å vurdere gode løsninger i tråd med føringene. Kommunen har et stort ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser. Om kommunen følger disse forventningene, reduseres sannsynligheten for innsigelser, noe som kan bidra til mer effektive planprosesser og bedre ivaretagelse av lokaldemokratiske målsettinger.

[Retningslinjene for Statsforvalterens innsigelsespraksis](#) ligger på vår nettside. Der finner dere også en oversikt over overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde.

Felles føringer for alle kommuner

Vi baserer våre forventninger på styringsdokumenter fra departementer, nasjonale forventninger, statlige planretningslinjer og andre nasjonale føringer gitt gjennom for eksempel vedtatte meldinger til Stortinget, retningslinjer, rundskriv og lowerk. I dette dokumentet vil vi gi en tematisk oversikt over viktige prioriteringer og premisser for den kommunale planleggingen etter plan- og bygningsloven. Dette er ment som et hjelpemiddel for kommunen, og til private forslagsstillere av reguleringsplaner.

Selv om mange av føringene vi skal følge opp, gjør seg gjeldende for de fleste kommuner, vil våre forventninger og vår praksis ta hensyn til regionale og lokale forhold. Som et eksempel har vi større forventninger til at befolkningsrike kommuner med høy vekst konsentrerer sin vekst sammenlignet med kommuner med stagnerende befolkningsvekst eller nedgang i befolkning. Det er uansett viktig med en god, helhetlig og langsiktig planlegging, som balanserer de ulike hensynene, og som gir forutsigbarhet i arealforvaltningen.

Nasjonale forventninger

Det ble 20. juni 2023 vedtatt [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027](#). Vi nevner noen av føringene i dette dokumentet. Det kan også bli vedtatt nye og/eller reviderte statlige planretningslinjer.

FNs 17 bærekraftsmål skal nås innen 2030. Vi har utfordringer med å nå målene om reduserte klimagassutslipp, ansvarlig forbruk, ressursbruk, bevaring av naturmangfold og mindre ulikhet.

Omdisponering og nedbygging av dyrka jord og karbonrike arealer, inkludert myr, våtmark og skog, skal unngås så langt som mulig. Jordvern er også fremhevet som viktig for samfunnssikkerhet og beredskap.

Regjeringen forventer at det legges til rette for mer fornybar energiproduksjon, særlig i områder med kraftkrevende næringsutvikling. Det er gjort endringer i regelverket knyttet til vindkraftverk på land, og det vurderes det samme for solkraftverk. Behovet for tilstrekkelig næringsareal, med minst mulig negative konsekvenser for klima, miljø og samfunn, må ses i et regionalt perspektiv. Det må prioriteres gjenbruk og mer effektiv utnyttelse av eksisterende næringsarealer og infrastruktur.

Om vi skal bruke mer areal til energiproduksjon og annen næringsutvikling som bidrar til grønn omstilling og samtidig oppnå mål om reduserte klimagassutslipp, jordvern, sikre vannmiljøet og stanse tap av naturmangfold, må man redusere utbyggingsareal for andre samfunnsformål. Dette gjelder for eksempel formål som fritidsbebyggelse og boliger. De «grå arealene» og potensialet for fortetting/transformasjon må utnyttes før det tas i bruk nye natur- og landbruksarealer til utbygging.

Det er viktig med et godt kunnskapsgrunnlag i arealplanleggingen og et [arealregnskap](#) bør være en del av dette. Kommunen skal vurdere om tidligere godkjent arealbruk til utbyggingsformål skal tilbakeføres til landbruks-, natur- og friluftformål (LNF), av hensyn til klima, naturmangfold, jordvern, klimatilpasning, samfunnssikkerhet og et hensiktsmessig utbyggingsmønster.

Regjeringen er videre opptatt av samfunnssikkerhet, å redusere sosiale forskjeller og utvikle gode lokalsamfunn i bygd og by. Det er viktig for regjeringen med levende distrikter. Det er særlig ønskelig med vekst og utvikling i områder med svak eller negativ befolkningsutvikling. Dette gjelder, for vår region, kanskje særlig deler av Buskerud og grensetraktene i Østfold. Det er viktig å sikre et godt tjenestetilbud i slike områder og en bosetting som bidrar til at neste generasjon driver landbruket videre.

Kommunen har en viktig rolle i arealplanleggingen, slik at de regionale, nasjonale og internasjonale målene kan nås.

En utvikling mot et bærekraftig samfunn

Kommunen har en avgjørende rolle i å realisere en bærekraftig samfunns- og arealutvikling. Dette inkluderer de tre dimensjonene; miljø, sosiale forhold og økonomi. Oslo og kommunene i Akershus, Buskerud og Østfold utgjør den mest befolkningstette regionen i landet. Mange av kommunene har et stort arealpress, samtidig som det er utfordringer med sosiale forhold i befolkningen.

Norge skal bli et lavutslippssamfunn og vi må forbruke mindre areal til utbygging. I tillegg til å kutte utslippene så mye og så raskt som mulig, må vi også forberede oss på klimaendringene. Vi må ta vare på miljø og naturmangfold, sikre naturressurser og sørge for en utvikling som er sosial og økonomisk bærekraftig.

Dette er krevende, men planlegging i samsvar med plan- og bygningsloven og innenfor nasjonale og regionale føringer er et viktig verktøy for å nå målsettingene. Det er et stort lokalt politisk handlingsrom for hvordan dette skal løses.

Noen viktige prinsipper å følge, i prioritert rekkefølge, er:

- Unngå
- Flytte
- Forbedre

Disse forkortes ofte «UFF» (fra originalt avoid, shift, improve (ASI)) og kan for eksempel brukes for å redusere [klimagassutslipp](#)⁵ og for å redusere tap av verdifulle arealer med naturmangfold eller dyrka jord.

Vi vil anbefale Miljødirektoratet og Kommunal- og distriktsdepartementets nyopprettede [webinarserie og møteplass](#) for kommuner om klimatilpasning, utslippskutt, naturmangfold og «planvask».

⁵Se eksempelvis s. 63 m.fl. i Klimautvalget-2050.pdf ([regjeringen.no](#)).

Vi har nedenfor løftet frem noen tema vi mener er viktig for at kommunens arealplanlegging skal bidra til en bærekraftig utvikling.

Reduksjon av klimagassutslipp og kompakt by- og tettstedsutvikling

Vi har en klar forventning til kommunene om å avgrense byggesonen og å utvikle kompakte byer og tettsteder. Dette for at innbyggernes og næringslivets transport i fremtiden reduseres. Vi må ikke bruke mer strøm og fossil energi på transport enn det som er strengt nødvendig. For at dagens og fremtidens transport i størst mulig grad skal kunne skje med gange, sykkel og kollektivtrafikk, og for å ta vare på jordbruksarealer og natur, må utbyggingen konsentreres. Det er fortsatt et stort uutnyttet potensial for fortetting, transformasjon av bebygde områder og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse. I sentrale strøk er det særlig viktig å minimere transportbehovet og legge til rette for at Stortingets mål om at vekst i persontransporten skal tas med kollektivtrafikk, sykkel og gange, jf. [Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#).

I Oslo, Akershus, Buskerud og Østfold er det gjeldende regionale planer. De regionale planene for areal og transport er noe ulike i form, men har likevel svært mange likhetstrekk som stadfester nasjonale mål. Det er også viktig å ta med seg kunnskapsgrunnlaget som ble utarbeidet av Viken fylkeskommune.

Flere kommuner har satt seg som mål å bli arealnøytrale. Vi håper flere blir inspirert av dette og setter seg ambisjoner om å redusere arealforbruket. Lavutslippssamfunnet forutsetter et høyt opptak av klimagasser og lave utslipp fra vår aktivitet og levemåte. Bevaring av karbonrike arealer hindrer ytterligere utslipp. Skog og myr er karbonrike arealer som slipper ut store mengder karbon dersom de bygges ned. Et viktig klimatiltak er derfor å utnytte allerede utbygde arealer bedre og unngå nedbygging av natur og landbruksarealer. Vi anbefaler at det som ledd i planprosesser blir utarbeidet [arealregnskap](#) og [beregnet klimaeffekt av tiltak](#). Plandokumentene bør gjøre rede for tiltak for å redusere energiforbruk og klimagassutslipp. Det bør også vurderes energiløsninger og byggematerialer som bidrar til å løse klima- og energiutfordringene.

Spredt boligbygging bør kun være aktuelt i kommuner hvor det er lite utbyggingspress, og må begrenses i omfang. Det er viktig at eventuell bruksendring av bygninger til boligformål ses i sammenheng med øvrig nybygging. Spredt utbygging utfordrer flere aspekter ved bærekraftig arealplanlegging, men der det legges til rette for dette bør [veilederen for spredt utbygging](#) benyttes.

Folkehelse og boligsosiale hensyn

Det må sikres helsefremmende tiltak i arealplaner, der det legges vekt på bokvalitet, trygghet, sosiale møteplasser og tilgang til vann og grønne områder for fysisk aktivitet, lek og rekreasjon.

By- og tettstedsutviklingen må skje med kvalitet og bidra til å ivareta folkehelse og boligsosiale hensyn. Kommunen må jobbe kunnskapsbasert, systematisk og langsiktig med folkehelsearbeidet. Gjennom arealplanlegging bidrar kommunen til å ivareta sitt ansvar etter folkehelseloven §§ 5-7, i tråd med Helsedirektoratets [veileder for systematisk folkehelsearbeid](#).



Andelen av befolkningen som lever med vedvarende lavinntekt, har økt noe de siste årene. På tross av dette ser vi at andel og antall barn i husholdninger med vedvarende lavinntekt ble redusert for andre år på rad. Noen byområder har fått en sterkere konsentrasjon av innbyggere med lave inntekter og levekårsutfordringer, og enkelte områder har hatt en negativ utvikling. Viktige tiltak er å sikre variasjon i boligtilbud innad i boområder og å utjevne forskjeller mellom boområder.

I juli 2023 trådte ny [lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet](#) i kraft. Formålet med loven er å få et klarere og mer samlet regelverk på det boligsosiale feltet. Loven viderefører og presiserer i hovedsak pliktene kommunene har i dag gjennom medvirkningsansvaret i sosialtjenesteloven § 15 og helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7. Kommunen er ansvarlig for å ha oversikt over boliger til vanskeligstilte, og til å ta boligsosiale hensyn i plan. Dette temaet er også omtalt under vårt innspill til kommunens planstrategi.

Regjeringen har utarbeidet [Alle trenger et trygt hjem](#), en nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021-2024. Strategien samler og målretter den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Den bygger på de erfaringene, tiltakene og samarbeidsstrukturene som ble utviklet under Bolig for velferd. Flere skal kunne eie sin egen bolig, og leie skal være et trygt alternativ. Strategien har følgende prioriterte innsatsområder:

- Ingen skal være bostedsløse.
- Barn og unge skal ha gode boforhold.
- Personer med nedsatt funksjonsevne skal på lik linje med andre kunne velge hvor og hvordan de bor.

For noen kommuner er det behov for økt hastighet i boligbyggingen. Dette for å kunne møte den forventede veksten i husstander, og de boligbehovene som følger av at en større andel av befolkningen blir eldre. Langsiktig areal- og boligplanlegging er vesentlig for å møte framtidige demografiutfordringer og ta boligsosiale hensyn i arealplanleggingen. Dette kan resultere i krav til boligstørrelse og til nærområdet, og krav til å planlegge for tilrettelagte boliger for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Vi oppfordrer til samhandling på tvers av sektorer.

Kommunen må vurdere krav i arealplanene for å ivareta universell utforming og FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne (CRPD), både for omgivelser og bebyggelse.

Kommunen legger premisser for et aldersvennlig samfunn. Kommunen har en viktig rolle i gjennomføringen av reformen [Felleskap og mestring- Bu trygt heime](#). Reformen skal bidra med tilpasninger så eldre kan bli boende hjemme og sørge for et tilgjengelig tjenestetilbud når behovet oppstår.

Når kommunen skal planlegge og legge til rette bosteder for eldre, er det flere forhold som spiller inn. Å legge til rette for at flere kan bo trygt hjemme, handler om aldersvennlig bostedsplanlegging, inkluderende bomiljø og stedskvaliteter, hvordan kommunen organiserer og yter tjenestene sine, og hvor de lokaliserer private tjenester og opplevelsestilbud. Det krever langsiktig, helhetlig og tverrfaglig samfunns- og arealplanlegging og kapasitet til strategisk samfunnsutvikling.

For noen vil det å gjøre utbedringer i egen bolig være førstevalget. Andre vil flytte til en mindre og mer lettstelt bolig i sentrumsnære strøk eller søke seg mot sosiale boformer eller lignende. Men ikke alle har de samme valgmulighetene. Det kan være utfordringer tilknyttet helse, økonomi eller mangel på egnede boliger. Vi anbefaler kommunen å ta i bruk Husbankens virkemidler, som startlån, også for eldre som har behov. Bostøtte skal sikre personer med lave inntekter og høye boutgifter et egnet bosted. Startlån kan bli brukt til å kjøpe bosted, til å refinansiere dyre lån for å beholde bosted, eller til å utbedre og tilpasse bostedet. Ordningen er i dag lite brukt til å oppgradere bosteder slik at personer kan bli boende hjemme lenger.

Ved å øke andelen egnede boliger og øke tilbudet av sosiale boformer i lokalsamfunnet, vil vi kunne gjøre eldre mer selvhjulpne og mindre isolerte og ensomme og øke livskvaliteten deres. Det vil også bidra til bedre arbeidsforhold for hjemmebaserte tjenester. Det handler om å tenke nytt om boformer, boligløsninger og utformingen av omgivelser og lokalmiljø, og om hvordan man kan sikre at de boligene som allerede er bygd, kan fungere godt.

FNs barnekonvensjon fastslår at alle barn og unge under 18 år har rett til en trygg og god oppvekst, og vi forventer at den praktiske bruken av barnekonvensjonen gjennomføres på alle samfunnsområder. Barn utgjør 20 % av befolkningen og kan ikke påvirke politikken ved valg. Voksne har et særlig ansvar for å oppfylle deres rettigheter.

Når det tas avgjørelser som påvirker barn og unge, mangler ofte en god vurdering av konsekvensene for barns liv og rettigheter. Det er viktig å gjøre en [barnerettighetsvurdering](#) som belyser de positive og negative konsekvensene av planforslag før beslutninger blir tatt. [Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#) og veilederen [Barn og unge i plan og byggesak](#) må brukes for å ivareta deres oppvekstvilkår.

[Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(T-1442/2021\)](#) må følges opp. Der det må bygges støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder er det viktig å sikre avbøtende tiltak som bidrar til et godt bomiljø. En stille side av alle boenheter hvor blant annet soverom plasseres, er en viktig minimumskvalitet. Dette er en side av boenheten som har støynivå under anbefalte grenseverdier uten noen form for tiltak nær boligen. Der det åpnes for bruk av dempet fasade må det vurderes og sikres konkret hva slags tiltak som skal benyttes. Dette fordi ulike avbøtende tiltak for dempet fasade har varierende innvirkning på bokvaliteten. Vi viser også til [retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging \(T-1520\)](#), og vil fremheve at det kan være samspilleffekter mellom støy og luftforurensning som øker risiko for plage og negative helsekonsekvenser.

Samfunnssikkerhet

Gjennom god kommunal arealplanlegging kan risikoen og kommunens sårbarhet for uønskede hendelser forebygges og reduseres. Det er viktig at kommunen som planmyndighet ser sin rolle i sammenheng med kommunens ansvar som beredskapsmyndighet, jf. sivilbeskyttelsesloven med tilhørende forskrift om kommunal beredskapsplikt. Hensynet til samfunnssikkerhet skal derfor være systematisk innarbeidet og ivaretatt i kommunal planlegging. Dette innebærer at risikoer identifisert i kommunens helhetlige risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), følges opp i ROS-analysene etter plan- og bygningsloven § 4-3.

Plan- og bygningsloven stiller krav om ROS-analyse ved planer for utbygging. ROS-analyser skal gi grunnlag for at planleggingen kan forebygge risiko for skade og tap av liv, helse og viktig infrastruktur, kritiske samfunnsfunksjoner, samt ivareta kapasitet til å beskytte befolkningen. ROS-analysen skal beskrive sårbarheter og mulige uønskede hendelser, som kan ha betydning for utbyggingen. Dette gjelder både naturfarer, hendelser ved virksomheter og kritisk infrastruktur som kan være i eller utenfor planområdet. ROS-analysen skal brukes som beslutningsgrunnlag for å vurdere om området kan benyttes til utbyggingsformål, og om det skal gjøres tiltak som innarbeides i planbestemmelser og plankart.

Vi anbefaler at kommunen bruker Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin veileder [Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](#). Kommunen må ta stilling til hvilken risiko som aksepteres i planen og hvilke akseptkriterier som skal legges til grunn. Dette er ytterligere beskrevet i veiledningen.



Farer og sårbarheter som beskrives i kommuneplanens arealdel, skal utredes på reguleringsplannivå. Rundskriv [H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling](#) beskriver hvordan farer skal avklares på siste plannivå, og hvilke forventninger det er til samfunnssikkerhet for ulike kommunale planer. Dette kan derfor ikke utsettes til byggesaksbehandlingen. Det er viktig at ROS-analysen beskriver vurderinger av arealer, risikoer og sårbarheter. Informasjonen må være etterprøvbart.

ROS-analysene og kommunens arealplanlegging må ta hensyn til klimaendringer ved vurdering og forebygging av naturfarer som flom, skred, havnivåstigning, stormflo, erosjon, skogbrann og overvann. Vi viser også til teksten nedenfor om klimatilpasning.

Ved nye planer for storulykkevirksomheter eller ved rullering av planer, må risikoen ivaretas og synliggjøres med hensynssoner i plankartet med tilhørende bestemmelser. Risikoen må også hensyntas ved etablering av anlegg for nye energibærere og endret håndtering av farlige stoffer. Dette inkluderer et bevisst forhold til fortetting av industriområder og endring av transportmønstre.

Vi anbefaler kommunen en strukturert gjennomgang av klimarisiko i sin arealplanlegging. Plansystemet er kommunens viktigste verktøy for å arbeide med klimarisiko. Miljødirektoratet har utarbeidet en [rapport](#) om hvilken klimarisiko kommunene er utsatt for, og hvilke verktøy kommunene har for å vurdere å håndtere klimarisiko.



Foto: Stian Olberg, DSB

Klimatilpasning og naturbaserte løsninger

Planlegging skal bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene. Det ventes at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig i både intensitet og hyppighet, og fører til mer overvann. Det ventes også flere og større regnflommer. Økte nedbørsmengder øker faren for skred. Kystkommuner må vurdere stormflo og havnivåstigning. Kommunen bør også vurdere faren for skogbrann.

[Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#) ble vedtatt i 2018.

Klimatilpasningsarbeidet krever samarbeid på tvers av sektorer, og kommunen har en særlig viktig rolle som planmyndighet. Kommunen må bruke tilgjengelig kunnskap om klima, ventede endringer og konsekvensene av disse. Ved vurdering av risiko, skal de høye alternativene fra nasjonale klimaframskrivninger og et tilstrekkelig langt tidsperspektiv, legges til grunn. De fylkesvise klimaprofilene gir en god oversikt over dette og bør benyttes som kunnskapsgrunnlag. Gode tiltak for å tilpasse samfunnet til et framtidig klima må tilgjengeliggjøres og benyttes.

Blågrønne strukturer er nødvendig for naturmangfoldet, men spiller også en viktig rolle for klimatilpasning og rekreasjon. Et livskraftig og variert naturmiljø er mindre sårbart for endringer, og kan bidra til å redusere skadevirkningene av et framtidig klima. Lokale, åpne og naturbaserte løsninger bør benyttes når eksempelvis overvann skal håndteres. Dersom andre løsninger velges, skal dette begrunnes.

Kommunen bør i klimatilpasningsarbeidet sikre, styrke og restaurere blågrønne strukturer. Dette vil også være positivt for naturmangfold, vannmiljø og gode utemiljøer. Vi vil be kommunen være spesielt oppmerksom på dette i sin planlegging, og sikre mest mulig sammenhengende grønne naturområder og åpne vannveier.

Vi oppfordrer kommunen til å utarbeide overvannsplaner. De bør lages for større områder for å vurdere forholdene oppstrøms og nedstrøms, med hensyn til tiltak og forebygging av fremtidige hendelser. Åpne og trygge flomveier bør sikres i arealdelen. Nye bekkelukkinger skal unngås, og gjenåpning av allerede lukkede bekker bør vurderes.

Det er også viktig å planlegge og tilrettelegge tiltak på avløps- og overvannsnettet som begrenser forurensning på aweie og reduserer mengden av fremmedvann inn på renseanleggene. Se også avsnittene om avløp lenger ned i dokumentet.

Jordvern og økt matproduksjon

Kommunen har et særlig ansvar for å unngå tap av dyrka og dyrkbar jord og bidra til økt bærekraftig matproduksjon. En [oppdatert nasjonal jordvernstrategi](#) ble vedtatt av Stortinget i 2023 og har forankring i FNs bærekraftsmål. Målene forplikter oss til å bevare grunnlaget for matproduksjon, med arealene og jordsmonnets økosystemtjenester og produktivitet. Dyrka og dyrkbar jord er nødvendig for å sikre nasjonal matforsyning og matberedskap, og skal vektlegges som et nasjonalt viktig hensyn. Jordvern handler også om bevaring av dyrkbar jord, og jordsmonnet som grunnlag for naturmangfold, skog, karbonlagring og viktige økosystemtjenester, som flomdemping, fordrøyning og filtrering av vann.

Årlig omdisponering av dyrka jord er nå strammet vesentlig inn og skal være under 2 000 dekar per år innen 2030 på landsbasis. Videre er det mål om økt bærekraftig matproduksjon og bevaring av kulturlandskap. Mange kommuner har tatt viktige grep for å bidra til jordvernet. Vi ber kommunene fortsette med å være offensive i å ta vare på dyrka og dyrkbar jord, og sikre hensynet til matproduksjon og kulturlandskap i sin arealplanlegging. For å unngå tap av dyrka jord bør avsatte byggeområder vurderes endret til LNF-formål, jf. [jordvernbrev fra regjeringen](#). Ved planlegging må konsekvenser for jordvern og landbruk opplyses om og være tilgjengelig for beslutningstakere, blant annet ved bruk av arealressurskart og arealregnskap. Regionale planer, regional planstrategi og Landbruksstrategi for Viken har føringer om jordvern og landbruk, og skal følges opp i kommunens planlegging. Vi anbefaler at kommunen har en «nullvisjon» for tap av dyrka jord til andre formål. Vi oppfordrer kommunene til å utarbeide kommunal jordvernstrategi. Landbruksdirektoratet vil utlyse midler til dette også i 2024.

Oslo, Akershus, Buskerud og Østfold har jord og klima som gir gode forutsetninger for korndyrking, gras- og annen fôrproduksjon. Bevaring av dagens jordbruksareal bør prioriteres framfor ny oppdyrking. Enkelte kommuner har også nasjonalt verdifulle arealer for grønnsaker, poteter, frukt og bær. Områder med utmarksbeiter, stølsområder, innmarksbeiter og grasproduksjon er verdifulle for matproduksjon og skogbruk og som vernskog, kulturlandskap, karbonlager og økosystemtjenester.



Vi anbefaler at kommunene utarbeider beitebruksplan. Vi viser til NIBIOs rapporter [Utmarksbeite - ressursgrunnlag og beitebruk](#), [Verdiskaping i utmark](#), [Kunnskapsgrunnlag for norsk jordvernstrategi](#) og [Jordvernets begrunnelser](#).

Strandsone, vassdrag og vannkvalitet

I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Oslofjorden og tilhørende kystsone er et svært viktig rekreasjonsområde for svært mange. I tillegg finnes det her store naturverdier og et viktig næringsmessig grunnlag. Verdiene i området skal forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning. Allmenne interesser skal ivaretas og uheldig bygging må unngås. Kommunen må også planlegge arealbruk i sjøområdene, jf. veileder [Planlegging i sjøområdene](#), og ivareta interessene der.

[Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med aktivt friluftsliv](#) er utarbeidet med målsetting om at fjorden igjen skal oppnå god miljøtilstand. Det er på tide å gå fra bit-for-bit-nedbygging, til bit-for-bit-forbedring. Naturmangfoldet skal styrkes, allment friluftsliv skal fremmes og vannmiljøet forbedres. Kommunen har i sin arealplanleggings- og dispensasjonsmyndighet viktige verktøy for å nå målene. Ved langsiktig bruk av planvirkemidler, dispensasjonspraksis og andre tiltak kan situasjonen for allmenne interesser gradvis forbedres. Vi vil også oppfordre kommunen til å følge opp ulovlige tiltak og ferdselshindre i strandsonen.

I [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#) gis det klare føringer for planlegging i 100-metersbeltet. Byggeforbudet skal praktiseres strengt og dispensasjoner skal unngås. De angitte retningslinjene må vurderes samlet, og det er særlig viktig at punktene 8.1-8.6 om Oslofjordregionen vektlegges. Kommunen bør være varsom med bruk av annen byggegrense, og kun benytte dette når det er sikkert at allmenne interesser ikke blir skadelidende. Detaljert fastsetting av annen byggegrense bør skje gjennom reguleringsplaner.

God arealforvaltning i strandsonen og i gruntvannsområder er et avgjørende premiss for at Oslofjorden skal nå målet om god økologisk tilstand. I brev av 15. desember 2023 oppfordret klima- og miljøministeren til strengere praktisering av byggeforbudet i strandsonen og å unngå inngrep i bløtbunnsområder. Dette er i tråd med tiltak T24 og T25 i tiltaksplanen. Det er helt sentralt at kommunen sikrer viktige naturforekomster i sjø. I tillegg må kommunen ha oversikt over antall inngrep som går utover marine naturtyper i sin kommune. Å skaffe oversikt over antall inngrep må være en prioritert oppgave for kommunen.

Mange av de samme interessene i strandsonen langs sjø gjør seg gjeldende langs vann og vassdrag. Kommunen må også her sikre viktige verdier i sin planlegging og enkeltsaksbehandling. Lokalisering og utforming av ny virksomhet og nye tiltak må ta spesielt hensyn til vann og arealer langs vassdrag slik at vannmiljø, naturmangfold og rekreasjonsverdier ikke påvirkes negativt. Byggeforbudssoner langs vassdrag er et sentralt virkemiddel. Sonene fastsettes ut fra en differensiert forvaltning som tar utgangspunkt i vassdragsverdier, brukerinteresser og arealbruk. Inngrep i vassdrag skal i størst mulig grad unngås. Vi viser også til de [Rikspolitiske retningslinjene for vernede vassdrag](#).

Vannforekomstene skal som et minimum ha god økologisk og god kjemisk tilstand. Tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes, jf. vannforskriften § 4. Vannforskriften er fulgt opp gjennom regionale vannforvaltningsplaner.

Kommunens arealplanlegging er viktig for å nå målet om god miljøtilstand i vannforekomstene. Retningslinjene i de regionale planene skal legges til grunn for arealplanleggingen, for å unngå at endret arealbruk og nye tiltak bidrar til at miljømålene ikke kan nås. Planretningslinjene omfatter vannmiljø, naturfare, klimatilpasning, overvann, avløp, deponering av masser og snø, grøntdrag, kantsoner, bestemmelser og hensynssoner.

Planprosessene må synliggjøre hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til en vannforekomst, og dette må veies opp mot miljømålet til vannforekomsten. Det kan være behov for restriksjoner på arealbruken, for å ivareta naturmiljøet i og langs vassdrag, innsjøer og sjøområder. Ikke minst er det viktig at drikkevanskildene blir beskyttet.

Dersom planlagt arealbruk vil føre til en varig forringelse av miljøtilstanden (for minst ett kvalitetselement eller for samlet tilstandsklasse) eller gjøre det vanskeligere å oppnå miljømålene, vil dette være i strid med vannforskriften og regional vannforvaltningsplan. Ny arealbruk eller tiltak skal som hovedregel ikke gjøre at unntaksbestemmelsen § 12 i vannforskriften kommer til anvendelse. Klima- og miljødepartementet presiserer at for planer eller tiltak som skal konsekvensutredes, skal vurderingene samordnes med arbeidet med konsekvensutredning.

Plan- og bygningsloven gir kommunen mulighet til å fastsette bestemmelser for å sikre eller opprettholde kantvegetasjon langs vann og vassdrag. Dette også utover minimumskravene i vannressursloven, blant annet ved å fastsette minimumsbredde på kantvegetasjon. Kantvegetasjonen bidrar til å begrense avrenning av næringsalter, redusere fare for erosjon og ivareta habitatkvalitet for vannlevende organismer og naturmangfold langs vassdragene. Ved eventuell fjerning av vegetasjon i kantsoner skal Statsforvalteren vurdere om det kreves en dispensasjon fra vannressursloven § 11.

Kommunen må vurdere behov for permanente eller midlertidige snødeponier. Snødeponier er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og det kan være behov for tillatelse etter forurensningsloven på grunn av forurensningsfaren. Snødeponi kan ikke etableres på gamle deponi eller på arealer hvor det er stor fare for forurensning.

Avløp må hensyntas i arealplanene

For å sikre miljø, kvalitet, sikkerhet og langsiktighet for avløpsinfrastruktur, er det viktig at avløp blir hensyntatt på et så tidlig tidspunkt som mulig i kommunens arealplanlegging. Kapasitet og kvalitet på avløpsinfrastruktur må sees i sammenheng og vurderes både for eksisterende og nye utbyggingsområder. Konsekvensene må også vurderes ut fra samlede virkninger på resipientene.

En godt utarbeidet vann- og avløpsplan vil være et viktig dokument i forbindelse med nye planforslag. Planen må sikre at avløpshåndteringen tilknyttet planforslaget blir miljømessig forsvarlig håndtert, og ikke skaper fare for forurensning eller forringelse av vassdrag. Dette innebærer blant annet at avløp fra hele tettbebyggelsen, jf. definisjonen i forurensningsforskriften § 11-3 bokstav k, må sees i sammenheng i vann- og avløpsplanen.

Forurensningsregelverket legger opp til at avløpsvann i større områder med bebyggelse (boliger, hytter, industri med mer) skal håndteres og reguleres samlet, som én tettbebyggelse. Det er viktig at kommunen har oversikt over den geografiske utbredelsen av tettbebyggelsene og deres samlede utslippstørrelse, både ved dagens situasjon (vedtatte reguleringsplaner) og på lang sikt.

Beregning av tettbebyggelsens samlede størrelse skal ta utgangspunkt i kommunens ønske og mål om vekst og fortetting, og må fastsettes på bakgrunn av kommunens vedtatte reguleringsplaner. Dersom et avgrenset område er å anse som én tettbebyggelse, skal alle utslipp av avløpsvann innenfor denne tettbebyggelsen overholde samme minstekrav i forurensningsforskriften, uavhengig av renseanleggenes dimensjonerende kapasitet og teknologi. Dette gjelder også for private avløpsanlegg over 50 pe som ikke er tilknyttet kommunalt avløpsnett, som for eksempel avløpsanlegg i et hyttefelt.



Plan- og bygningsloven § 27-2 krever at kommunen må sørge for at bortledning av avløpsvann er i samsvar med forurensningsloven, før opprettelse/endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent. Det innebærer at det skal være en sikkerhet for at akseptable løsninger for avløp foreligger før tiltak tillates. Dette stiller krav til at kommunen har en viss oversikt over avløpsinfrastrukturen, og hvordan ny bebyggelse vil påvirke denne. Kommunen kan ikke tillate tilknytning i de tilfellene avløp ikke er i samsvar med forurensningsloven. Dersom ytterligere abonnenter tilknyttes et avløpsanlegg som er i brudd med tillatelse eller forurensningsregelverk, er dette å anse som en økning i ulovlige utslipp og et brudd på forurensningsloven. Vi mener det er viktig at det i planene fastsettes rekkefølgebestemmelser som forhindrer tilknytning av avløpsvann til avløpsanlegg som ikke driver i henhold til tillatelse eller forurensningsregelverk, eller som ikke har ledig kapasitet til å motta den planlagte tilførselen. I denne forbindelse vil vi også vise til [informasjonsbrevet](#) som er sendt kommunene, om våre forventninger til ivaretagelse av avløpshåndtering i kommunenes arealplanlegging.

Plan- og bygningsloven har bestemmelser om tilknytningsplikt til offentlig avløpsledning i § 27-2 andre ledd, og til private ledninger i § 27-2 tredje ledd. For hytter må en slik tilknytningsplikt være bestemt gjennom de kommunale planene, jf. plan- og bygningsloven § 30-6. For å sikre at også hytter har en miljømessig forsvarlig avløpshåndtering anbefaler vi kommunen, gjennom sine planer, å vedta tilknytning for hytter.

Vi minner også om vass- og avløpsanleggslovas bestemmelser om eierskap for nye avløpsanlegg over 50 pe. Lovens § 1 fastsetter at nye vann- og avløpsanlegg skal eies av kommunen. Unntaksvis kan kommunen gi tillatelse etter lovens § 2, til at avløpsanlegg eies av private der eierskapet er organisert som andelslag eid av brukerne.

Fjellområder

Fjellområdene er viktige å ivareta av flere allmenne hensyn. Natur-, landskaps-, beite- og friluftsverdier står sterkt i disse områdene. I Buskerud er det villreinstammer på Hardangervidda, i Norefjell-Reinsjøfjell, på Blefjell og i Nordfjella. Norge har som eneste land i Europa, med intakte høyfjellsøkosystemer og bestander av villrein, et internasjonalt ansvar for å ta vare på villreinen og dens leveområder. Villrein er derfor en nasjonal ansvarsart. Utbygging, motorisert ferdsel, infrastrukturtiltak, skrantesjuka, friluftslivsaktiviteter og klimaendringer er framhevet som utfordringer for villreinen. Utbygging og ferdsel resulterer i fragmentering av leveområder og økte forstyrrelser. I [Norsk rødliste for arter 2021](#) er villreinen vurdert som nær truet (NT) på grunn av bestandsnedgang og press på leveområder. I 2022 ble villreinstammene på Hardangervidda og i Nordfjella klassifisert etter [kvalitetsnormen for villrein](#). Begge områdene fikk dårlig kvalitet, og i 2023 er det utarbeidet forslag til tiltaksplaner for å bedre tilstanden for villreinen i disse fjellområdene. I 2023 ble de ikke-nasjonale villreinområdene også klassifisert, og Blefjell og Norefjell-Reinsjøfjell oppnådde middels kvalitet. Det videre arbeidet med tiltaksplaner og presentasjon av 6 ting vi må gjøre for å redde villreinen kan leses på [Miljødirektoratets nettside](#).

Regjeringen arbeider med en egen melding til Stortinget om villrein. I nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging står det at villreinens leveområder skal sikres, og at vedtatte regionale planer for villrein fjella skal oppdateres i samsvar med ny kunnskap og følges opp i den kommunale planleggingen.

Regjeringen legger til grunn at plan- og bygningsloven skal brukes for å få en god styring av arealbruken og aveling av interessen motsetninger i fjellet. I regional plan for areal og transport for Buskerud er det vedtatt flere viktige føringer for forvaltning av fjellområdene.

Det er utarbeidet regionale planer for Blefjellområdet, Nordfjella, Hardangervidda og Norefjell-Reinsjøfjell for å sikre villreinens leveområder. Det er igangsatt arbeid med felles sti- og løypeplan for Norefjell-Reinsjøfjell, Nordfjella og for Hardangervidda for å bedre villreinens mulighet til å benytte de ulike funksjonsområdene og trekkveiene. Vi forventer at kommunen tar nødvendige grep for å ivareta villrein i sin arealplanlegging, både ved å følge opp de regionale planene og ved å sørge for at villreinen blir vurdert etter naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8-12, i samsvar med retningslinjer i de regionale planene. Også planer som ligger utenfor villreinområder, men som kan påvirke villreinen negativt i form av økt ferdsel og press på villreinen, skal vurderes etter bestemmelser i plan- og bygningsloven og naturmangfoldloven.

Buskerud er en stor hytteregion. Mange kommuner har vedtatt planer med tomtereserver som innebærer omfattende hyttebygging for mange år framover, jf. [NINA-rapport 2171 Kartlegging av tomtereserver for fritidsbolig i Norge](#). Kommunen må dokumentere behovet for ytterligere hytte- og turistområder når nye planer legges fram, og i større grad få fram og vektlegge den samlede belastningen og konsekvensene for klima, natur, landbruk, landskap og friluftsliv. Tidligere vedtatte byggeområder må vurderes tatt ut eller justert.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging sier at potensialet for fortetting eller utvidelse av eksisterende fritidsboligområder skal vurderes før det legges til rette for utbygging i nye områder, særlig der det er utbyggingspress. Ny fritidsbebyggelse i og over skoggrensen og på myr bør unngås. Fortetting av eksisterende fritidsboligområder betyr mindre press på øvrige natur- og friluftsområder, men fortettingen må skje med kvalitet. Vi oppfordrer kommunen til å bruke Kommunal- og distriktsdepartementets nye [veileder om planlegging av fritidsboliger](#). Denne skal bidra til en mer bærekraftig hytteutvikling, ved at lokal verdiskapning, miljøhensyn, landbruk, samfunnsikkerhet, beredskap og generelle mål for samfunnsutviklingen blir fulgt opp.



Foto: Statsforvalteren

Naturmangfold og sammenhengende blågrønne strukturer

Arealplanlegging etter plan- og bygningsloven er det viktigste virkemiddelet for å ta vare på naturmangfoldet i kommunen. Det er i arealplanene det avgjøres om natur skal bevares, reetableres eller bygges ned.

Naturen er avhengig av å være sammenhengende, for å sikre leveområdene til arter, økologiske korridorer og økologiske økosystemtjenester. Større sammenhengende naturområder må sikres i arealplanleggingen. Det må også sikres og vurderes reetablert blågrønne strukturer i bebygde områder.

Kommuneplanens arealdel bør avklare hvor det kan bygges, og reguleringsplanene bør avklare hvordan det kan bygges. Hensynet til viktige arter og naturtyper bør avklares i kommuneplanens arealdel, fortrinnsvis ved bruk av arealformål.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8-12 må brukes i planprosesser og i behandling av enkeltsaker. For at kravet om et godt kunnskapsgrunnlag skal være oppfylt, er det ikke nok å undersøke om det er registrert naturverdier i det aktuelle utbyggingsområdet. Kommunen må også vurdere tiltakets påvirkning på naturmangfoldet, og komme med forslag til å unngå, begrense eller avbøte eventuelle negative konsekvenser.

Det pågår et arbeid med ny kunnskap om naturen, basert på Artsdatabankens type- og beskrivelsessystem Natur i Norge (NiN). Miljødirektoratet gjennomfører årlig naturtypekartlegging i områder med stor aktivitet og stort utbyggingspress. Kommunen oppfordres til å spille inn forslag til nye områder som bør inngå i denne kartleggingen, og vurdere muligheten for å sette i gang supplerende kartlegging av områder som ikke fanges opp av Miljødirektoratets kartlegginger. Resultatet fra kartleggingene gjøres tilgjengelig i Miljødirektoratets Naturbase.

Norsk rødliste for arter viser at antallet arter som regnes som truet har økt fra 2 355 i 2015 til 2 752 i 2021. Vår region har en spesielt høy tetthet av truede arter, og våre kommuner spiller derfor en avgjørende rolle for at disse artene fortsatt har store nok leveområder til å kunne ha levedyktige norske bestander.

I tillegg har kommunen et særskilt ansvar for forvaltningen av utvalgte naturtyper og prioriterte arter etter naturmangfoldloven. I vår region har vi per i dag følgende utvalgte naturtyper:

- slåttemark
- slåttemyr
- hule eiker
- kalklindeskog
- kalksjøer
- kystlynghei
- åpen grunnlendt kalkmark

Vi har tidligere sendt et eget [brev til kommunene](#) om deres ansvar for utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven § 53.

Statsforvalteren er myndighet for prioriterte arter og alle inngrep som berører slike arter, krever dispensasjon fra oss. Prioriterte arter som finnes i vårt embetsområde er dragehode, rød skogfrue, honningblom, dvergålegras, elfenbenslav, klippeblåvinge og fjellrev.

Masseforvaltning

Stort utbyggingspress og mange store infrastrukturprosjekter fører til mye flytting av masser. Dette har en rekke negative forhold knyttet til seg. Myndigheter og private aktører må samarbeide fra oppstartsfasen av prosjektet for å få til en bærekraftig ressurs- og arealforvaltning, hindre forurensning og samtidig ivareta samfunnssikkerheten. Det er et behov for en felles forståelse og praktisering av relevant lovverk, og en enhetlig bruk av begreper for å unngå misforståelser i prosessen. Viken fylkeskommune utarbeidet i 2021 veilederen [Masseforvaltning i kommunene](#). Veilederen skal bidra til felles forståelse for Akershus, Buskerud og Østfold. Miljødirektoratet har utarbeidet en veiledning på sine [nettsider](#).

Håndtering av masser, inkludert endelig disponering, må komme inn i startfasen av planprosessen for å legge til rette for gode løsninger av masseforvaltningen. Det bør i utbyggingsprosjekter vurderes krav om å utrede massebalansen og vurdere plangrep som reduserer det totale masseoverskuddet.

Vi vil presisere at alle overskuddsmasser, uavhengig av om massene er å anse som forurenset eller ikke, defineres som næringsavfall. Forurensningsloven stiller krav til håndtering av slike masser. Avfall skal tas hånd om slik at det blir minst mulig til skade og ulempe. Det skal gjenvinnes, fortrinnsvis ved at det forberedes til ombruk eller materialgjenvinning, med mindre gjenvinning ikke er berettiget ut fra en avveining av miljøhensyn, ressurs hensyn og økonomiske forhold. Overskuddsmasser som er egnet, bør brukes til gjenvinning fremfor å legges i deponi. Kommunen bør få en totaloversikt over pågående og fremtidige prosjekter med massebehov i regionen før de planlegger massedisponering, og se på mulighetene for å avsette arealer til mellomlagring av masser til fremtidig bruk.

Akershus fylkeskommune vedtok en regional plan for masseforvaltning i 2016. Østfold fylkeskommune utarbeidet samme år en fagrapport om råstoffuttak og masser, og har retningslinjer for dette i fylkesplanen Østfold mot 2050. For kommuner som er omfattet av markaloven minner vi om at det er svært strenge rammer for hvilke tiltak som kan tillates innenfor markas grenser.

Forurensede gravemasser er regulert gjennom forurensningsforskriften kapittel 2. Disse massene skal alltid leveres til godkjent behandlingsanlegg eller deponi med tillatelse etter forurensningsloven, med mindre de gjenbrukes på samme eiendom som de opprinnelig kom fra.



Gravplasser

Gravplassens særegne funksjon skal ivaretas, særlig som sted for gravferd, sorg og som minnested.

Gravplassloven og gravplassforskriften har sentrale bestemmelser når det gjelder etablering og forvaltning av gravplasser. Lokal gravplassmyndighet har ansvaret for at gravplasser og bygninger på gravplasser forvaltes med orden og verdighet, og i samsvar med gjeldende bestemmelser.

Kommunen skal sørge for at det er tilstrekkelig areal til gravplasser og skal selv, i samråd med gravplassmyndigheten, regulere slikt areal. I hver kommune skal det være en eller flere gravplasser av slik størrelse at det til enhver tid er ledige graver for minst 3 % av kommunens befolkning, jf. gravplassloven § 2.

Regulert areal til ny gravplass eller utvidelse av gravplass skal om mulig også omfatte en buffersone mellom gravplassareal og naboskap, eller planbestemmelser som sikrer hensynet til gravplassen.

Gravplasser skal skjermes mot støy i samsvar med [retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(T-1442/2021\)](#). Veisystemer gjennom gravplassen skal ikke legge til rette for gjennomgangstrafikk. Gravplassen skal være inngjerdet og ha lukkbare porter.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan bør det gjøres en geoteknisk vurdering med undersøkelse av jordbunnen som redegjør for jorddybder, kornfordeling og grunnvannsnivå, slik at det avklares så tidlig som mulig at arealet faktisk er egnet som gravplass.

I arbeidet med kommuneplanen bør det vurderes om areal som er avsatt til gravplass i tidligere perioder og som ikke er realisert, skal tas ut. Dette gjelder særlig arealer som har ligget inne i kommuneplanen i flere perioder og som ikke tilfredsstiller dagens krav til gravplassareal. I arbeidet med kommuneplanen bør dette ses i sammenheng med befolkningsprognoser og planlagt tettstedsutvikling. Det er også viktig å huske på at gode naboskap krever god planlegging og omtanke. Ikke alle formål egner seg som nabo til en gravplass.

Kvalitet i arealplanene

Kommunen må sørge for juridisk gyldige bestemmelser og plankart. Kommunen må bruke plan- og bygningsloven riktig, og arealplanene må innrettes på en slik måte at de har juridisk hjemmel for sine bestemmelser og føringer. Vi ber kommunen være oppmerksom på hva som kan hjemles i kommuneplanens arealdel og hva som må styres gjennom reguleringsplaner.

Tiltak og planer som krever konsekvensutredning må utredes i samsvar med forskriften. For utredning av tema innenfor klima og miljø skal [Miljødirektoratets veileder](#) benyttes. Detaljerte og tilpassede planprogram er viktige for å gi forutsigbar, effektiv og kvalitetssikret utredning. Det skal benyttes anerkjent metodikk på de fagtema der denne finnes. Konsekvenser for jordvern, matproduksjon og kulturlandskap må vurderes og landbruksfaglig kompetanse benyttes.

Konsekvensene for befolkningens helse, helsens fordeling i befolkningen og barn og unges oppvekstvilkår må utredes i de planer der det er relevant.

Digitalisering og effektivisering

Det er ønskelig å øke bruken av digitale verktøy for å bidra til bedre og mer effektive planprosesser. Vi oppfordrer kommunen til å følge opp geosynkronisering av arealplandata i alle planfasene (oppstart, høring og vedtatte planer) til Nasjonal arealplanbase (NAP).

Kommunikasjonen mellom myndigheter bør skje digitalt, slik at den blir mest mulig effektivt. Vi legger til grunn at plankart blir utarbeidet i tråd med gjeldende SOSI-standard og Nasjonal produktspesifikasjon og digitalt planregister. Det offentlige kartgrunlaget (DOK) må benyttes når plankartet skal utarbeides. Det at plankartet er lesbart og lett å forstå, er viktig for medvirkningen. Illustrasjonskart kan utarbeides for å tydeliggjøre konsekvensene av planforslaget.

Ved høring av planforslag ber vi kommunen om å inkludere alle aktuelle høringsdokumenter i oversendelsen. Dette kan skje ved hjelp av digital post eller e-post. Vi ber også om å få tilsendt vedtatte planer og kommunens saksframlegg med vedtak.

En effektiv planbehandling forutsetter god kjennskap til lowerk og føringer. Kommunen må sørge for å ha tilgang til nødvendig faglig kompetanse. Vi ber kommunen informere private plankonsulenter og leverandører om føringene i dette dokumentet. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering stiller krav til tilgjengeliggjøring av planinitiativ og referat fra oppstartsmøte. Vi ber om at disse oversendes ved varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid.

God informasjon tidlig i planprosessen kan redusere risikoen for konflikt og innsigelser ved høring av planforslag.

Samordning og interesseavveining

Kommunens arealplaner skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver. Vi har forståelse for at kommunen kan ha store utfordringer når det gjelder oversikt, samordning og avveining av statlige føringer for kommunal planlegging.

Viktige forutsetninger for å få til gode planprosesser er et godt kunnskapsgrunnlag, god dokumentasjon og åpenhet i planprosesser som leder fram til vedtak. Vi anbefaler bruk av regionalt planforum for å avklare interessekonflikter.

Kommunen har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet. Vi har erfaring med at planprosessene går mer effektivt når lowerk og føringer følges. Kommunen har en viktig rolle i å sikre kvaliteten på private planforslag som legges ut til offentlig ettersyn.

Statsforvalterens rolle

Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer følges opp i kommunale planer. Vi er fagmyndighet innen landbruk, miljøvern, gravplasser, helse og samfunnssikkerhet, og skal se til at barn og unges interesser og andre sårbare grupper blir ivaretatt i planleggingen. Vår rolle i høringsprosessen er å ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser i planleggingen. Reguleringsplaner som er i samsvar med kommuneplan, og som ikke utfordrer lovkrav eller nasjonale eller vesentlige regionale interesser, kan bli besvart med enkle standardbrev.

Innsigelser kan fremmes når det er nødvendig, for å sikre at kommunen ikke vedtar planer i strid med nasjonale eller vesentlige regionale interesser. Vi anbefaler [rundskriv H-2/14](#) for ytterligere informasjon om innsigelser og håndtering av dette.

Klima- og miljødepartementet har utarbeidet et [rundskriv T-2/16](#) – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis. [Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap](#), [Landbruks- og matdepartementet](#), [Barne- og familiedepartementet](#) og [Helsedirektoratet](#) har også gitt føringer og retningslinjer for Statsforvalterens bruk av innsigelser.

Statsforvalterens samordningsrolle

Statlige innsigelser skal samordnes av Statsforvalteren før de sendes til kommunen. Vi viser til vår [nettside](#) for mer informasjon om rollen og om ordningen med samordning av innsigelser.

Statsforvalterens meklingsrolle

I de fleste saker bør innsigelseskonflikter kunne løses uten bruk av formell mekling. I de sakene der det er innsigelse til et planforslag, og kommunen ikke finner å kunne ta hensyn til innsigelsen, skal det normalt gjennomføres mekling mellom partene. Vi ønsker en god og tidlig dialog med kommunen i planer hvor det er fremmet innsigelse. Det er viktig at kommunen gjør en grundig vurdering av muligheten for å ta innsigelsen til følge før dere ber om mekling.

Vi forventer at planforslaget og innsigelsene er behandlet i kommunens planutvalg (eller tilsvarende) etter høring, før kommunen ber om mekling. Mekling mellom partene skal skje før kommunestyrets endelige vedtak av planen.

Klageinstans og juridisk veiledning

Statsforvalteren er delegert myndighet fra departementet for å være klageinstans på kommunale vedtak etter plan- og bygningsloven i byggesaker, dispensasjonssaker og saker som gjelder reguleringsplaner. Vi vil i klagebehandlingen blant annet kunne vurdere om saksbehandlingsreglene er fulgt og om vedtaket har gyldig innhold.

Vi har forståelse for at kommunen kan ha behov for å avklare juridiske problemstillinger i kommuneplanens arealdel og i reguleringsplaner. Vi anbefaler at kommunen sørger for å avklare juridiske spørsmål i god tid før offentlig ettersyn. Vi kan ikke kontrollere lovligheten av alle kommunale planer ved høring av planforslag, men vil gi veiledning ved høring av kommuneplanens arealdel. Vi ber kommunen bruke [Kommunal- og distriktsdepartementets nettsider](#). Her finnes det veiledere, rundskriv, tolkningsuttalelser om plan- og bygningslov, og kommentarer til lovens bestemmelser.

Vi ser frem til et fortsatt godt og konstruktivt samarbeid! Husk at du kan abonnere på nyheter fra vår [nettside](#) [Plan og bygg](#).