

Kommunal arealplanlegging

Tidlig kjennskap til føringer gir økt forutsigbarhet og effektivitet, og dessuten tid til å vurdere gode løsninger. Kommunen har et stort ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser.

Om kommunen følger føringene, reduseres sannsynligheten for innsigelser, noe som kan bidra til mer effektive planprosesser og bedre ivaretagelse av lokaldemokratiske målsettinger.

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

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

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 arealplanleggingen etter plan- og bygningsloven. Dette er ment som et hjelpemiddel for kommunen, og til private forslagsstillere av reguleringsplaner. Kommunen må i sine planer belyse hvordan relevante føringer er ivaretatt.

Grønn vekst og mindre ulikhet. Den økonomiske dimensjonen av bærekraftig utvikling handler om å sikre økonomisk trygghet for folk og samfunn.

Foto: Pixabay



Nasjonale forventninger

Vi nevner noen av føringene fra [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027](#). 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 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 for solkraftverk. Behovet for tilstrekkelig næringsareal, med minst mulig negative konsekvenser for klima, miljø og samfunn, må ses i et regionalt perspektiv.

Regjeringen er videre opptatt av samfunnssikkerhet, å redusere sosiale forskjeller og utvikle gode lokalsamfunn i bygd og by. Det er 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 tilstrekkelig bosetting og et godt tjenestetilbud i slike områder.

Kommunen har en viktig rolle i arealplanleggingen, slik at de regionale, nasjonale og internasjonale målene kan nås. Statlige planretningslinjer markerer nasjonal politikk på områder som det er spesielt viktig at blir fulgt opp i planleggingen.



Tid for «planvask» og mindre nedbygging av natur- og landbruksområder.

Et mer 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. 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 vi 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.

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.

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

Klima og energi

For at Norge skal oppfylle natur- og klimamålene vi har forpliktet oss til, må kommunen aktivt bruke planverktøyene for å hindre nedbygging av karbonrike arealer. Karbonrike arealer som skog, jordbruksareal, torvmark, myr, tidevannssump og andre typer våtmark har stor evne til lagring av karbon. Kommunen skal ha oversikt over hvilke arealer som er store karbonlagre.

[Statlige planretningslinjer for klima og energi](#) stiller krav om at kommunen skal ta i bruk oppdatert kunnskap i sin planlegging, jf. punkt 4.1. Vi ber kommunen om å benytte kartløsninger og kalkulatorer til å beregne utslipp og vurdere konsekvenser ved nedbygging av karbonrike arealer, særlig for tidligere avsatte områder i kommuneplanens arealdel og urealiserte reguleringsplaner i forbindelse med planvask og rullering av kommuneplanen. NIBIO vil i løpet av januar 2026 publisere en kartbasert [klimagasskalkulator](#), som gjør det enkelt for kommunen å beregne potensielle utslipp ved omdisponering av arealer.

Planleggingen i kommunen skal tilrettelegge for utslippsfrie, arealeffektive, energieffektive og ressurseffektive løsninger. Kommunen må vurdere muligheter for produksjon av fornybar energi innenfor større utbyggingsområder og på allerede nedbygde arealer.

Kommuner som ønsker å tilrettelegge for produksjon av fornybar energi, må ta stilling til og sette av egnede arealer ved rullering av kommuneplanens arealdel. Det er ved rullering av kommuneplanens arealdel det er enklest å vurdere alternativer og samlet belastning. Samtidig kan ikke energi- og ressursbruken fortsette å øke slik som nå. Kommunen må tenke sirkulært rundt eksisterende bygningsmasse, materialer og infrastruktur for å begrense forbruk og redusere klimagassutslipp gjennom planleggingen. Vi anbefaler at det som ledd i planprosesser blir [beregnet klimaeffekt av tiltak](#).

Kommunen må sette seg inn i «Unngå, flytte, forbedre-rammeverket» (forkortet UFF), og bruke dette aktivt i arealplanleggingen for tiltak som kan ha negativ klimaeffekt. Prinsippene skal følges i prioritert rekkefølge; *Unngå, Flytte, Forbedre*. Innen arbeidet med klimagassreduksjon kan *Unngå* for eksempel være at man reduserer behovet for transport ved fortetting av byer og tettsteder. *Flytte* kan være at man legger til rette for god kollektivtransport. *Forbedre* kan være elektrifisering av kjøretøy.

Vi minner om at plandokumentene skal gjøre rede for tiltak for å redusere energiforbruk og klimagassutslipp. I planbeskrivelsen og i saksframlegg til planbehandling, må det komme fram hvordan nasjonale klimahensyn er ivaretatt i planforslaget.

Arealbruk og mobilitet

De fleste føringene er like for alle kommuner, men i [statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet](#) er det gjort et skille mellom regioner med mindre byer og tettsteder, og regioner med større byer. I sistnevnte skal nullvekstmålet oppnås.

Kommunens planlegging skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretagelse av naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein- og friluftsområder og karbonrike arealer.

Det stilles krav til oppdatert kunnskapsgrunnlag og alternativvurderinger. [Arealregnskap](#) bør utarbeides slik at kommunene kan sette mål om å redusere nedbygging av landbruks-, natur- og friluftsområder. Ved revisjon av kommuneplanens arealdel skal kommunen vurdere å ta ut eller redusere omfanget av planlagt utbyggingsareal. Fylkeskommunene publiserer en ny kartløsning utarbeidet gjennom arealregnskapsprosjektet. Miljødirektoratet har laget et [kart over grå arealer](#) som skal hjelpe kommunen å planlegge for utbygging i allerede utbygde områder, og unngå nedbygging av natur- og landbruksarealer.

I forbindelse med foreslått forbud mot nedbygging av myr er det sendt ut et [brev](#) som påpeker kommunens ansvar for å ta vare på myr i sin arealforvaltning. Fra 01.01.2026 er det forbudt med nye næringsmessige uttak av myr til torvprodukter eller andre tekniske formål, jf. naturmangfoldloven § 56 a.

Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå løsninger som er arealeffektive, begrenser transportbehovet og legger til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og fortetting rundt knutepunkter. Hovedtyngden av boliger, handel, tjenester og arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter må lokaliseres i tråd med dette. Det er også viktig å sikre tilstrekkelig bo- og steds kvalitet i utbyggingen.



Foto: Getty Images/Patrick Wittmann

Fortetting og transformasjon skal vurderes og bør utnyttes før nye utbyggingsområder settes av og tas i bruk. Prinsippet om «rett virksomhet på rett sted» med hensyn til besøkstall, antall arbeidsplasser og transportgenerering skal legges til grunn for planleggingen.

Kommunen må avgrense byggesonen og utvikle kompakte byer og tettsteder. Dette for at innbyggernes og næringslivets transport skal kunne reduseres. 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.

I Oslo, Akershus, Buskerud og Østfold er det gjeldende regionale planer, og det arbeides med nye. De regionale planene for areal og transport er noe ulike i form, men har likevel svært mange likhetstrekk.

I regioner med mindre byer og tettsteder kan det, innenfor øvrige føringer, legges til rette for noe spredt boligbygging. Det er viktig at eventuell bruksendring av bygninger til boligformål ses i sammenheng med øvrig nybygging og at [veilederen for spredt utbygging](#) benyttes.

Også for fritidsbebyggelse skal fortettpotensialet kartlegges og utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende områder eller utbygging i nye områder. Utbyggingsområdene bør avgrenses mot sammenhengende natur- og friluftsområder. Utvikling av nye fritidsboligområder må ses i sammenheng med eksisterende og framtidig behov for infrastruktur og tjenestetilbud.

Regioner med større byer

Klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy skal reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange. I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter skal det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med kvalitet. Stedskvaliteter, gode uteområder, bokvalitet og tilgang til grøntstrukturer og naturområder bør vektlegges.

Folkehelse og boligsosiale hensyn

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

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 også premisser for et aldersvennlig samfunn.

Boligsosial planlegging

Formålet med [lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet](#) er å få et klarere og mer samlet regelverk på det boligsosiale feltet. Loven viderefører og presiserer i hovedsak pliktene kommunen har 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.

Viktige tiltak er å sikre variasjon i boligtilbud innad i boområder og å utjevne forskjeller mellom boområder. Regionale boligbehovsanalyser bør utarbeides samt lokale analyser av boligmarkedet, jf. Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.

Regjeringen har utarbeidet [Meld. St. 13 \(2023–2024\) Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet](#) med tiltak som skal legge til rette for en helhetlig og aktiv boligpolitikk lokalt, regionalt og nasjonalt. Det overordnede målet med boligpolitikken er at folk skal kunne bo i en egnet bolig i hele landet. I meldingen legger regjeringen frem fire innsatsområder for boligpolitikken:

- Flere skal få mulighet til å eie egen bolig
- Leiemarkedet skal være trygt og forutsigbar
- Ta vare på boligene vi har, og bygge de vi trenger, og
- Forsterket innsats for de som ikke selv klarer å skaffe seg og beholde en egnet bustad

Regjeringen vi sikre at kommunen har de forutsetningene og rammevilkårene de trenger for å kunne ta en aktiv boligpolitisk rolle ut fra lokale forhold, prioriteringer og nasjonale mål.

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. Det er viktig at barn og unge har gode boforhold, at unge kan etablere seg på boligmarkedet, at tilflyttende arbeidstakere har et sted å bo, og at eldre og personer med nedsatt funksjonsevne har tilgang på egnede boliger med universell utforming. Et godt og variert boligtilbud kan også forebygge at flere blir vanskeligstilte på boligmarkedet og motvirke segregering.

Bo trygt hjemme

Kommunen er den viktigste aktøren i bostedspolitikken. Som myndighet med ansvar for arealplanlegging legger kommunen premisser for et aldersvennlig samfunn. Kommunen har derfor en viktig rolle i gjennomføringen av reformen [Felleskap og mestring- Bu trygt heime](#), som skal skape et aldersvennlig samfunn, herunder bidra med tilpasninger så eldre kan bli boende hjemme og sørge for et tilgjengelig tjenestetilbud når behovet oppstår.

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. Alle har imidlertid ikke de samme valgmulighetene. Det kan være utfordringer tilknyttet helse, økonomi eller mangel på egnede boliger. Når kommunen skal planlegge og legge til rette bosteder for eldre, er det flere forhold som spiller inn, herunder inkluderende bomiljø og steds kvaliteter, kommunens organisering av tjenesteytelse, og hvor de lokaliserer private tjenester og opplevelsestilbud.

Vi anbefaler kommunene å ta i bruk Husbankens virkemidler, som startlån, også for eldre som har behov. Bostøtte skal sikre personer med lave inntekter og høye bortgifter 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. I statsbudsjettet for 2026 er det i tillegg innført et nytt tilskudd gjennom Husbanken til privatpersoner som ønsker å oppgradere eller tilpasse egen bolig for å gjøre den mer aldersvennlig. Tilskuddet kan dekke en andel av kostnadene, opp til et fastsatt maksimalt beløp per bolig, og kan kombineres med gunstige lån fra Husbanken.

Aldersvennlig stedsutvikling og planlegging skal bidra til gode og levende lokalsamfunn for alle. Økt antall egnede boliger og sosiale boformer kan gjøre eldre mer selvhjulpne, samtidig som hjemmebasert omsorg får bedre arbeidsforhold. Det kan også gjøre eldre mindre isolerte og ensomme og bidra til økt livskvalitet.

Barn og unge

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.

Støy og luftkvalitet

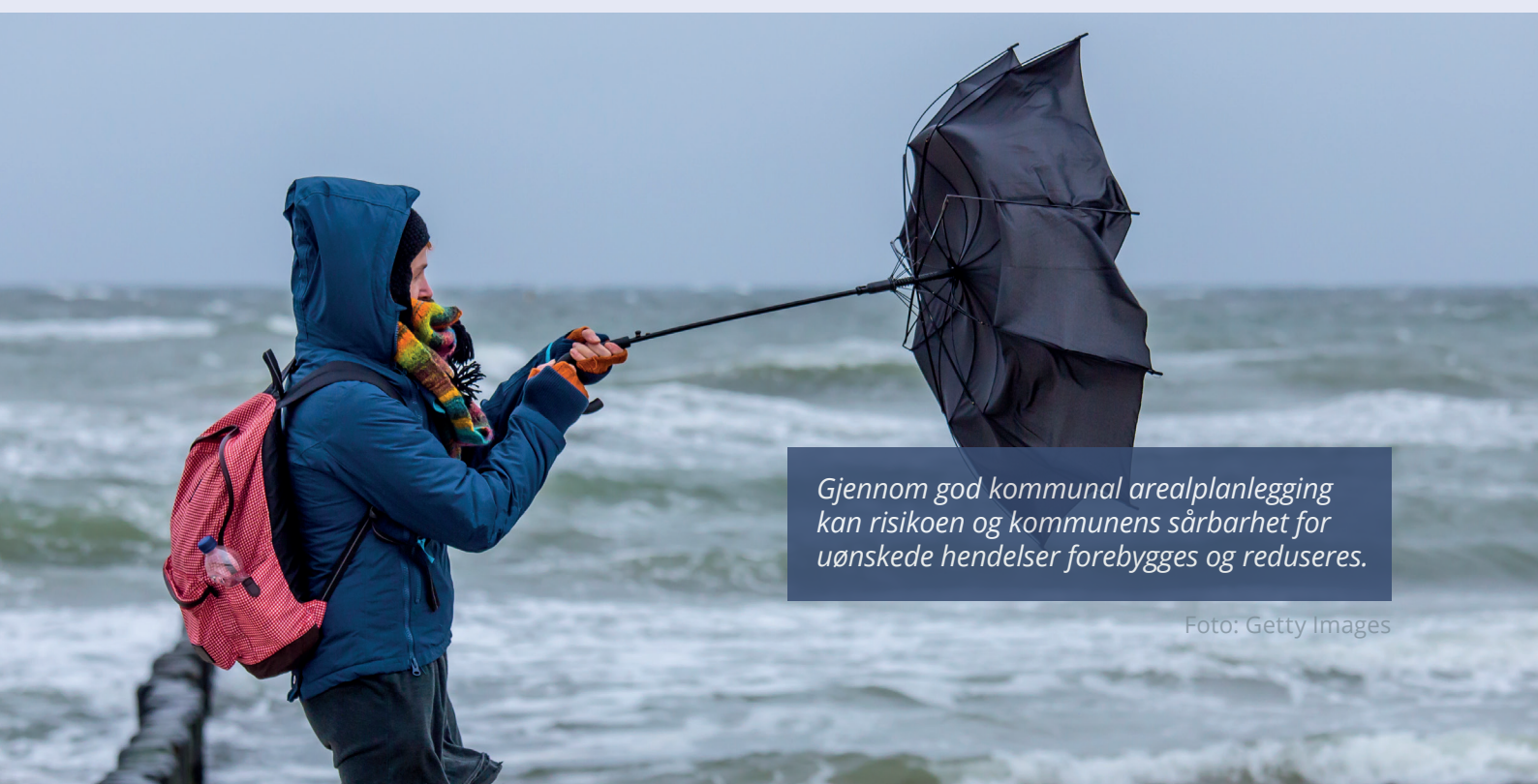
[Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging](#) (T-1442/2021) må følges opp. Der det bygges støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder er det viktig å sikre avbøtende tiltak som bidrar til et godt bomiljø. En stille side av alle boenheter hvor blant annet soverom plasseres, er en viktig 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 egen rolle i sammenheng med kommunens ansvar som beredskapsmyndighet, jf. sivilbeskyttelsesloven med tilhørende forskrift om kommunal beredskapsplikt. Risikoer identifisert i kommunens helhetlige risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), skal følges opp i ROS-analysene etter plan- og bygningsloven § 4-3.

Plan- og bygningsloven stiller krav om ROS-analyse ved alle 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 risikoen for uønskede hendelser, som kan ha betydning for utbyggingen. Dette gjelder både naturfarer, klimaendringer, hendelser ved virksomheter og kritisk infrastruktur som kan være i eller utenfor planområdet. ROS-analysen er beslutningsgrunnlag for å vurdere om området kan benyttes til utbyggingsformålet, og om det skal gjøres tiltak som innarbeides i planbestemmelser og plankart. Vi anbefaler kommunene å vurdere tidligere godkjente arealplaner opp mot endringer i samfunnfunnet. Dette kan gjelde alt fra endringer i naturfarer til den sikkerhetspolitiske situasjonen. Dette vil hjelpe kommunen til å ha et helhetlig perspektiv i arbeidet med samfunnssikkerhet, og være tilpasningsdyktig i et samfunn i endring.

Vi anbefaler at kommunene 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. Det er viktig at ROS-analysen beskriver vurderinger av arealer, risikoer og sårbarheter, og hvordan risikoen blir videre fulgt opp videre gjennom planleggingsvirkemidler. Kommunen må sørge for at ROS-analysen er av tilfredsstillende kvalitet og baserer seg på oppdatert kunnskap. Det bidrar til at hensynet til samfunnssikkerheten også ivaretar tidligere godkjente arealplaner.



Gjennom god kommunal arealplanlegging kan risikoen og kommunens sårbarhet for uønskede hendelser forebygges og reduseres.

Foto: Getty Images

Risikoer og sårbarheter som vurderes i kommuneplanens arealdel, skal utredes på reguleringsplannivå. Rundskriv [H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling](#) beskriver hvilke forventninger det er til samfunnssikkerhet for de ulike plannivåene. Rundskrivet beskriver også hvordan reell fare skal avklares på siste plannivå, og ikke kan utsettes til byggesaksbehandlingen.

ROS-analyser og kommunens arealplanlegging må ta hensyn til klimaendringer ved vurdering og forebygging av naturfarer som flom, skred, havnivåstigning, høye vannstander (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. I de tilfeller det er anlegg for oppbevaring og produksjon av eksplosiver, både over og under storulykkemengde, bør dette ivaretas på en annen måte, slik at de ikke kan identifiseres på plankartet ved bruk av en hensynssone. Risikoen ved etablering av anlegg for nye energibærere og endret håndtering av farlige stoffer, må også hensyntas. Her er det viktig å invitere med relevante aktører i arbeidet med ROS-analyser, som for eksempel nødetater. 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.

Klimatilpasning og naturbaserte løsninger

Klimaendringene fører med seg hyppigere og mer ekstreme nedbørs- og tørkeepisoder. Arealplanlegging skal bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene. Planlegging er et av de viktigste verktøyene som skal bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene.

Føringene om klimatilpasning er videreført i [statlige planretningslinjer for klima og energi](#).

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.

Gjennom god arealplanlegging kan kommunen styre ny utbygging bort fra områder som er utsatt for naturfarer som flom og skred. Utfylling i vassdrag, nedbygging av flomsoner og fjerning av kantvegetasjon bør så langt som mulig unngås. Planlegging må bidra til åpning av bekker og vassdrag, sørge for åpne og trygge flomveier og legge til rette for grønne arealer til lokal håndtering av overvann. Dersom annet enn naturbaserte løsninger velges, skal dette begrunnes.

Blågrønne strukturer er nødvendig for naturmangfoldet, og 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 og uvanlige værhendelser.

Vi oppfordrer kommunene 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 avveie og reduserer mengden av fremmedvann inn på renseanleggene. Se også avsnittene om avløp nedenfor.



Hensyn til avløp 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, samt tilstanden til vannforekomstene, må ses i sammenheng og vurderes både for eksisterende og nye utbyggingsområder.

En godt utarbeidet vann- og avløpsplan vil være et viktig dokument i forbindelse med nye planer for utbygging. Avløpsplanen skal bidra til at avløpshåndteringen 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 ses i sammenheng.

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 utslippsstørrelse, både ved dagens situasjon og på lang sikt. Beregning av tettbebyggelsens samlede størrelse må derfor inkludere forventet vekst og fortetting, i tillegg til tettbebyggelsens faktiske geografiske utstrekning. Dette må fastsettes på bakgrunn av kommunens vedtatte utbyggingsplaner. Dersom et avgrenset område er å anse som én tettbebyggelse, skal alle utslipp av avløpsvann større eller lik 50 personekvivalenter (pe) innenfor denne tettbebyggelsen overholde samme minstekrav i forurensningsforskriften. Dette gjelder uavhengig av renseanleggenes dimensjonerende kapasitet og teknologi. Det samme gjelder for private avløpsanlegg over 50 pe som ikke er tilknyttet kommunalt avløpsnett, som for eksempel avløpsanlegg i et hyttefelt.

Vi presiserer at vannforskriften setter begrensninger for økte utslipp av avløpsvann til vannforekomster. Kommunen har et selvstendig ansvar innenfor sine myndighetsområder for å fatte vedtak som er i tråd med bestemmelsene i vannforskriften. Særlig aktuelt er dette for vedtak etter plan- og bygningsloven som kan gjøre det vanskeligere å oppnå miljømålene i vannforskriften. Forurensningsmyndigheten kan ikke gi tillatelse etter forurensningsloven til økte utslipp fra avløpsanlegg dersom dette fører til forringelse av vannforekomstene eller hindrer oppnåelse av vannforskriftens miljømål. Dette betyr at dersom kommunen gir tillatelse til nye utbygginger der avløpsløsningen har utslipp til vannforekomster uten restkapasitet, vil det foreligge en risiko for at det ikke vil gis tillatelse etter forurensningsloven til det økte utslippet. Denne risikoen må kommunen være oppmerksom på i sin arealplanlegging.

Planlegging av nye utbygginger må ikke skje i områder uten tilstrekkelig avløpskapasitet, eller på bekostning av tiltak satt i verk for å sikre at kommunen driver i tråd med krav for avløp gitt i, eller i medhold av, lov. Forurensningsregelverket og plan- og bygningsloven § 27-2 setter skrankene for dette. Plan- og bygningsloven § 27-2 krever at kommunen må sørge for at bortledning av avløpsvann er i samsvar med forurensningsloven før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent. Dette innebærer at plan- og bygningsmyndighetene må forsikre seg om at bygg på eiendommen kan knyttes til det offentlige avløpsnettet og at kommunen har utslippstillatelse for avløpsanlegget.

Dersom avløpsvann fra ny bebyggelse tilknyttes et avløpsanlegg som er i brudd med tillatelse eller forurensningsregelverket, er dette å anse som en økning i ulovlige utslipp og et brudd på forurensningsloven § 7. Dette kan Statsforvalteren som forurensningsmyndighet følge opp med virkemidlene i forurensningsloven.

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 tilknytningsplikt for hytter.

Jordvern og matberedskap

Kommunen har et særlig ansvar for å unngå tap av dyrka og dyrkbar jord og bidra til økt bærekraftig matproduksjon. Det er satt nasjonale mål for økt selvforsyning av jordbruksvarer i [meldingen om matberedskap som ble vedtatt av Stortinget i 2024](#). En nødvendig premiss for å lykkes med dette, er å sikre at arealene som egner seg for matproduksjon ikke bygges ned. En [oppdatert nasjonal jordvernstrategi](#) ble vedtatt av Stortinget i 2023 og har forankring i FNs bærekraftsmål. Her blir det presisert at 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.

Mål for årlig omdisponering av dyrka jord er strammet vesentlig inn og skal være under 2 000 dekar per år innen 2030 på landsbasis. Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet har føringer om at omdisponering av dyrka jord skal minimeres. 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. [jordvernbrief 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 og planstrategier har føringer om jordvern og landbruk som bør følges opp i kommunens planlegging. Vi anbefaler at kommunene 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 2026.

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. Jordvernmålene gjelder for hele landet og inn- og utmarksbeiter, stølsområder med grasproduksjon er også verdifulle for matproduksjon/-beredskap og som kulturlandskap. Setring/stølsdrift har kommet inn på UNESCOs liste over immateriell kulturarv i 2024, og slike områder bør ivaretas i kommunens arealplaner.

Dyrka og dyrkbar jord er nødvendig for å sikre nasjonal matforsyning og matberedskap, og skal vektlegges som et nasjonalt viktig hensyn.

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](#).

Vannmiljø, strandsone og vassdrag

Tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk tilstand/potensial og god kjemisk tilstand, jf. vannforskriften. Vannforskriften er fulgt opp og konkretisert gjennom regionale vannforvaltningsplaner.

Kommunens arealplanlegging er viktig for å nå målet om god miljøtilstand i vannforekomstene. Retningslinjene i de regionale vannforvaltningsplanene skal legges til grunn for arealplanleggingen, for å unngå at endret arealbruk og nye tiltak bidrar til at miljømålene ikke kan nås. Retningslinjene 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 drikkevannskildene 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.

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.

Strandsonen langs sjø og vassdrag

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. Kommunen bør være bevisst på valg av arealformål i sjø, og at hovedformålet *Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone* inkluderer alle underformål, inkludert akvakultur. Kommuner som velger bare å angi hovedformål i sjøområdene, uten underinndeling eller bestemmelser, vil i praksis ikke ha foretatt en vurdering av arealbruken. Arealbruken og beslutningen overlates da i stor grad til myndighetene som forvalter sektorlovene.

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.

[Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et 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 kommunene til å følge opp ulovlige tiltak og ferdselshindre i strandsonen.

God arealforvaltning i strandsonen og i gruntvannsområder er et avgjørende premiss for at Oslofjorden skal nå målet om god økologisk tilstand. I brev av 15.12.2023 oppfordret klima- og miljøministeren til strengere praktisering av byggeforbudet i strandsonen og å unngå inngrep i bløtbunnsområder.

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, landskap 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 [rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag](#).

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 næringssalter, 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.

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 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. Det skal fremgå klart av beslutningen hvilken rolle prinsippene i §§ 8 til 12 har spilt for avgjørelsen, og dersom det skal tillates belastning på naturmangfoldet må også vektingen mot nyttevirkningene beskrives konkret.

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. Kommunene 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 2021 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.

Ny rødliste for naturtyper 2025 ble nylig lagt fram. Denne viser at utviklingen går i feil retning. Arealendringer, inkludert nedbygging, er den årsaken som påvirker flest rødlistede naturtyper. Kartleggingsinstruks og data i tråd med ny rødliste for naturtyper på land blir tilgjengelig for bruk i arealforvaltning først fra 01.01.2027.

*Arealplanleggingen
må ta hensyn
til et oppdatert
kunnskapsgrunnlag
og nye føringer for
villrein.*

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
- korallrev

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.

Fjellområder

Fjellområdene er viktige å ivareta av flere allmenne hensyn. Natur-, landskaps-, beite- og friluftslivverdier står sterkt i disse områdene. I Buskerud er det villreinstammer på Hardangervidda, i Norefjell-Reinsjøfjell, på Blefjell og i Nordfjella. Norge er det eneste landet i Europa med intakte høyfjellsøkosystemer med villrein, og vi har derfor et internasjonalt ansvar for å ta vare på villreinen og dens leveområder. Villrein er en nasjonal ansvarsart. Utbygging, motorisert ferdsel, infrastrukturtiltak, skrantesjuka, friluftslivsaktiviteter og klimaendringer er framhevet som utfordringer for villreinen.

Utbygging og ferdsel fører til 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. De nasjonale villreinstammene på Hardangervidda og i Nordfjella er klassifisert etter [kvalitetsnormen for villrein](#), og begge områdene fikk dårlig kvalitet. De ikke-nasjonale villreinområdene Blefjell og Norefjell-Reinsjøfjell er begge klassifisert til å ha middels kvalitet.

I 2024 behandlet Stortinget en egen villreinmelding, med mål om at den negative utviklingen i villreinområdene må stoppes innen 2030, og at alle villreinområdene skal oppnå minimum middels kvalitet innen 2050. De nasjonale villreinområdene skal ha god kvalitet innen 2100. Stortinget ba regjeringen om å følge opp slik at alle villreinområdene får regionale planer eller interkommunale planer med bestemmelser som styringsverktøy. Stortinget ønsket ikke at villreinområdene blir forvaltet i nasjonale A-områder mens de andre villreinområdene får en B-status. Det innebærer at også villreinen på Norefjell-Reinsjøfjell og Blefjell vil få en høyere prioritet i plansammenheng. Stortinget viser til at kommunene har et ansvar for å ta hensyn til villreinområdene også ved planlegging av fritidsboliger i randområdene.

Regjeringen legger til grunn at plan- og bygningsloven skal brukes for å få en god styring av arealbruken og avveining av interessekonflikter i fjellet. *Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet* har egne føringer om fritidsboliger og villrein. Dette innebærer blant annet at nye fritidsboligområder eller utvidelse av eksisterende områder i fjellområdene ikke bør anlegges i og over skoggrensen, eller på myr.

Det skal også være en høy terskel for inngrep i villreinens leveområder. 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 Blefjell, Nordfjella, Hardangervidda og Norefjell-Reinsjøfjell for å sikre villreinens leveområder. Felles sti- og løypeplan for Hardangervidda var på høring i 2025, og arbeidet med sti- og løypeplan for Norefjell-Reinsjøfjell og Nordfjella pågår. Formålet er å bedre villreinens mulighet til å benytte de ulike funksjonsområdene og trekkveiene. Vi forventer at kommunene 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 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 om nye planer legges fram, og i større grad vurdere 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. Fortetting av eksisterende områder for fritidsboliger 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, samfunnssikkerhet, beredskap og generelle mål for samfunnsutviklingen blir fulgt opp.

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 lowerk, 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 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. Man må kartlegge hvilke fraksjoner av «masser» som kan oppstå og vurdere om den enkelte fraksjon kan begrenses eller lovlig gjenvinnes, i eller utenfor prosjektområdet. Det bør også vurderes om det bør avsettes egne arealer for kildesortering av «masser».

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 den regionale planen *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 samfunnets felles minnested. Lokal gravplassmyndighet har ansvaret for at gravplasser og bygninger på gravplasser forvaltes med orden og verdighet, og i samsvar med gjeldende bestemmelser.

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. Kommunen skal sørge for at det er tilstrekkelig areal til gravplasser og skal selv, i samråd med gravplassmyndigheten, regulere slikt areal.

Gravplassloven og gravplassforskriften har sentrale bestemmelser når det gjelder etablering og forvaltning av gravplasser. 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 fra omkringliggende områder skal ikke legge til rette for gjennomgangstrafikk gjennom gravplassen. 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.

Arbeid med å finne nytt areal til gravplass eller gravplassutvidelse bør gjøres i forbindelse med kommuneplanen, og bør ses i sammenheng med befolkningsprognoser og planlagt tettstedsutvikling. Det er også viktig å huske på at gode naboskap krever god planlegging og omtanke. Gravplassens særlige funksjon gjør den sårbar for endring i omgivelsene, og ikke alle arealformål 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 kommunene 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 er viktig med en vurdering av alternativer og 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 kommunene 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 kartgrunnlaget (DOK) må benyttes når plankart 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 kommunene 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 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, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, Landbruks- og matdepartementet, Barne- og familiedepartementet og Helsedirektoratet har gitt føringer og retningslinjer for Statsforvalterens bruk av innsigelser. Disse finner dere på [vår nettside](#).

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 et gyldig innhold. I tillegg har vi et veiledningsansvar. Vi minner også om [Kommunal- og distriktsdepartementets nettsider](#). Her finnes det veiledere, rundskriv, tolkningsuttalelser om plan- og bygningslov, og kommentarer til lovens bestemmelser.