

Retningslinjer og bestemmelser i kommuneplanens arealdel

- Rettsvirkninger for landbruket

v/Ellen Nitter-Hauge
Landbruksavdelingen



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus





Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel - § 11-6

- «Kommuneplanens arealdel fastsetter **framtidig arealbruk** for området og er ved kommunestyrets vedtak **bindende for** nye tiltak eller utvidelse av eksisterende **tiltak som nevnt i § 1-6.**»
 - Virker fremover i tid, og kan ikke gripe inn i eksisterende lovlig etablert bruk
 - Jord- og skogbruk er eksisterende lovlig etablert bruk
 - Kan skjerpe kravene til virksomheten
 - «Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.»
 - Når er landbruksvirksomhet et tiltak etter § 1-6 ?



Tiltaksbegrepet i Pbl - § 1-6

- Det alminnelige tiltaksbegrepet, første ledd første punktum: **Søknadspliktige tiltak**, jf. § 20-1
Tiltak etter lovens byggesaksdel
 - Veier, også landbruksveier unntatt fra søknadsplikt etter § 20-6
 - Vesentlige terrenginngrep
 - *Terrenginngrep* – omarbeiding av terreng (grave ut/fylle opp)
 - Bakkeplanering, masseuttak,
 - ?Hva med større nyryddingstiltak, oppdyrkingstiltak, flate hogster??
 - Vesentlighetsvurderingen må ses i lys av byggesaksforskriften § 4-1 (1) bokstav f nr. 7
- Det utvidede tiltaksbegrepet, første ledd andre punktum: «**Annen virksomhet**» regulert av **plan**. Tiltak etter lovens plandel
 - *Virksomhet* - Fysiske tiltak innenfor rammen av tradisjonelt landbruk: nyrydding, oppdyrking, flatehogst og markinngrep



Arealformålet LNF – Pbl § 11-7 nr. 5

- Arealformålet bestemmer hva som er lovlig bruk
- LNF(R) er en **bunden arealkategori**
 - Innenfor dette arealformålet kan det ikke legges restriksjoner på landbruk av hensyn til natur og friluftslivs formål
- Restriksjonene for landbruket må følge av *sektorlowerket*
 - Skogbruksloven med tilhørende forskrifter
 - Bærekraftforskriften
 - Landbruksveiforskriften
 - (Markaforskriften)
 - Naturmangfoldloven
 - Vannressursloven



Planbestemmelser

- Planbestemmelser får direkte rettsvirkninger for private
 - Pbl § 11-6 (2): «Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.»
- Generelle bestemmelser
 - Pbl § 11-9: «Kommunen kan *uavhengig av arealformål* vedta bestemmelser om:..»
- Bestemmelser til arealformål LNF
 - Pbl § 11-11: «*Til arealformålene nr. 5 og 6 i § 11-7 kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om: ...*»



Krav om reguleringsplan – § 11-9 nr. 1

- Kommunalt ansvar å utarbeide reguleringsplan
 - pbl § 12-1 (2): «Kommunestyret skal sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel»
- Krav om reguleringsplan innebærer at tiltaket ikke kan vedtas ut fra arealformålet alene.
- Hva med skogsbilveiene som har et unntak i pbl § 20-6
 - Kommunen kan gi tillatelse etter landbruksveiforskriften uavhengig av reguleringsplikten (LE-2023-22977)
 - Ikke hjemmel i landbruksveiforskriften for å avslå en søknad ut fra at kravet om reguleringsplan ikke er oppfylt.
 - Annerledes etter markaloven
 - Markaloven § 14 (3): Før det kan gis tillatelse skal det foreligge stadfestet reguleringsplan



KDD om samordning – svarbrev Sivilombudet

- Kommunen har etter pbl. § 12- 1 andre ledd en plikt å utarbeide reguleringsplaner for de områdene i kommunen hvor det er krav om reguleringsplan etter loven eller kommuneplanens arealdel.
- Forutsatt at kommunen oppfyller sin reguleringsplikt, vil det være naturlig at en tillatelse etter landbruksveiforskriften er i samsvar med reguleringsplanen som kommunen selv har vedtatt. Departementene forutsetter at kommunene samordner sin behandling av saker etter henholdsvis plan- og bygningsloven og landbruksveiforskriften.



Bestemmelser til LNF-formål – Pbl § 11-11

- «I nødvendig utstrekning kan det gis bestemmelser om»:
- 1.) Omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg til landbruk
 - Omfatter ikke vei
- 4.) Å tillate nødvendige bygninger/anlegg for landbruk i 100-metersbeltet langs sjøen
- 5.) Forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak i områder inntil 100 meter langs vassdrag



Asker kommune – kommuneplanens arealdel – *bestemmelser* om byggeforbud – *et eksempel*

- Asker kommune kombinerte *hensynssone naturmiljø* med et *generelt bygge- og anleggsforbud* langs sine vassdrag
 - Loven krever «*bestemt angitte bygge- og anleggstiltak*»
- Byggegrensen skulle følge avgrensningen til hensynssonen
 - Lovens avgrensning: «*i nødvendig utstrekning*»
 - Det skal ikke legges flere restriksjoner på arealbruken enn det som er saklig begrunnet ut fra et samfunnsmessig synspunkt
- Kommuneplanens arealdel medførte at en godkjent landbruksvei måtte ha *dispensasjon etter PBL* fra byggeforbudet og *dispensasjon fra vannressursloven* i kantsonen for å være lovlig



SFOS sin oppfølging i Asker kommune

- I denne høringsrunden fikk vi ikke med oss byggeforbudet for landbrukstiltak, og *forbudet ble vedtatt*.
- Vi skrev i etterkant et brev til Asker kommune med kommentar til praktiseringen av pbl § 11-11 nr. 5, og avsluttet brevet slik:
 - «Et generelt forbud mot bygge- og anleggstiltak i landbruket innenfor hensynssone langs vassdragene i LNF-områdene, slik Asker kommune har vedtatt, *synes dermed å gå lengre enn loven gir hjemmel for*.
- Bestemmelser til kommuneplanens arealdel som er vedtatt uten tilstrekkelig hjemmel i loven, *kan være ugyldige*.



Hensynssoner – Pbl § 11-8 a)

➤ Sikringssoner

- Nedslagsfelt drikkevann

➤ Faresoner

- Ras-, skred- og flomfare
- Innenfor denne sonen kan det «gis bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for tiltak eller **virksomheter**, jf. [§ 1-6](#).»
 - Har kommunen fått en selvstendig hjemmel til å regulere virksomhet som faller utenfor lovens alminnelige tiltaksbegrep, i form av skjerpede krav til utøvelse av næringsvirksomhet?
 - Ut fra ordlyden ja, men ut fra en tolkning antagelig nei, hjemmelen til å regulere virksomhet som faller utenfor lovens alminnelige tiltaksbegrep, må skje innenfor de rammer som følger av §§ 11-9 til 11-11 (Innjordet/Zimmermann)



Eksempel - Rundballer

- Tolkningsuttalelse fra KDD 21.11.2025: Gir pbl hjemmel til å regulere lagring av rundballer innenfor hensynssone flomfare?
- Formål: Hindre at rundballene tas av flom, gårdbrukere mister for, og hindre forsøpling i og langs vassdrag.
- Kan plassering omfattes av tiltaksbegrepet i § 1-6?
- Konklusjon: Departementet kan imidlertid ikke se at uttalelsene i de nevnte forarbeidene, som knytter seg til at LNF-formålet må legges i tvungen kombinasjon, har avgjørende betydning for hvilke bestemmelser som kan vedtas til hensynssone for flomfare. Forarbeidsuttalelsene gir etter departementets vurdering ikke grunnlag for at pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a skal tolkes innskrenkende.
- Departementet vurderer etter dette at pbl. § 11-8 gir hjemmel for å forby eller på annen måte regulere plassering av rundballer innenfor hensynssone for flomfare.



Hensynssoner – Pbl § 11-8 c)

- Sone med særlig hensyn til landbruk, friluftsliv, landskap, naturmiljø
 - Innenfor LNF-områder hvor arealformål kombinasjonen er bunden, får soneleggingen ingen direkte rettsvirkninger.
- Det kan gis retningslinjer til hensynssonen
 - Retningslinjer er ikke juridisk bindende for private, og gir ikke hjemmel til regulering av næringsvirksomhet
 - Regulering av næringsvirksomhet fastsettes med hjemmel i særlov
 - Retningslinjer binder ikke opp avgjørelser i enkeltsaker, men kan få betydning for kommunens vekting og avveining av hensyn som skal tillegges vekt etter sektorloverket (skjønnsutøvelsen)
 - Eks. landbruksveier



Oppsummering – gode råd

- Viktig å *unngå utilsiktede begrensninger* på landbruket gjennom arealplanleggingen
- *Bevissthet* rundt *hjemmelsgrunnlag*
- Viktig at *landbrukskontoret involveres* i arealplanleggingen