



## Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

Dato [LOV-2008-06-27-71](#)

Departement [Kommunal- og distriktsdepartementet](#)

Sist endret [LOV-2024-06-25-53](#) fra 01.07.2024

Ikrafttredelse 01.07.2009, 01.07.2010, 01.01.2013

Endrer [LOV-1985-06-14-77](#)

Kunngjort 27.06.2008 kl. 14.40

Rettet 10.01.2023 (EØS-henvisninger)

Kortittel [Plan- og bygningsloven – pbl](#)

---

Lovens tittel endret ved lov [8 mai 2009 nr. 27.](#) – Jf. *tidligere* lover [18 juni 1965 nr. 7](#), [14 juni 1985 nr. 77](#).

---

### Kapitteloversikt:

Første del: Alminnelig del (§§ 1-1 - 2-4)

---

Kapittel 1. Fellesbestemmelser (§§ 1-1 - 1-9)

---

Kapittel 2. Krav om kartgrunnlag, stedfestet informasjon mv. (§§ 2-1 - 2-4)

---

Andre del: Plandel (§§ 3-1 - 14-6)

---

I. Innledende bestemmelser (§§ 3-1 - 5-7)

---

Kapittel 3. Oppgaver og myndighet i planleggingen (§§ 3-1 - 3-7)

---

Kapittel 4. Generelle utredningskrav (§§ 4-1 - 4-3)

---

Kapittel 5. Medvirkning i planleggingen (§§ 5-1 - 5-7)

---

II. Nasjonale planoppgaver (§§ 6-1 - 6-4)

---

Kapittel 6. Statlige planretningslinjer og planvedtak (§§ 6-1 - 6-4)

---

III. Regional planlegging (§§ 7-1 - 9-7)
Kapittel 7. Regional planstrategi (§§ 7-1 - 7-2)
Kapittel 8. Regional plan og planbestemmelse (§§ 8-1 - 8-5)
Kapittel 9. Interkommunalt plansamarbeid (§§ 9-1 - 9-7)
IV. Kommunal planlegging (§§ 10-1 - 13-4)
Kapittel 10. Kommunal planstrategi (§10-1)
Kapittel 11. Kommuneplan (§§ 11-1 - 11-18)
Kapittel 12. Reguleringsplan (§§ 12-1 - 12-18)
Kapittel 13. Midlertidig forbud mot tiltak (§§ 13-1 - 13-4)
V. Konsekvensutredninger for tiltak og planer etter annet lovverk (§§ 14-1 - 14-6)
Kapittel 14. Konsekvensutredninger for tiltak og planer etter annet lovverk (§§ 14-1 - 14-6)
Tredje del: Gjennomføring (§§ 15-1 - 19-4)
Kapittel 15. Innløsning og erstatning (§§ 15-1 - 15-3)
Kapittel 16. Ekspropriasjon (§§ 16-1 - 16-12)
Kapittel 17. Utbyggingsavtaler (§§ 17-1 - 17-7)
Kapittel 18. Opparbeidelsesplikt og refusjon av utgifter til veg, vann og avløp mv. (§§ 18-1 - 18-12)
Kapittel 19. Dispensasjon (§§ 19-1 - 19-4)
Fjerde del: Byggesaksdel (§§ 20-1 - 31-14)
Kapittel 20. Søknadsplikt (§§ 20-1 - 20-10)
Kapittel 21. Krav til innhold og behandling av søknader (§§ 21-1 - 21-10)
Kapittel 22. Sentral godkjenning av foretak (§§ 22-1 - 22-5)
Kapittel 23. Ansvar i byggesaker (§§ 23-1 - 23-9)
Kapittel 24. Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak (§§ 24-1 - 24-2)
Kapittel 25. Tilsyn (§§ 25-1 - 25-5)
Kapittel 26. Opprettelse og endring av eiendom (§26-1)
Kapittel 27. Tilknytning til infrastruktur (§§ 27-1 - 27-6)
Kapittel 28. Krav til byggetomta og ubebygd areal (§§ 28-1 - 28-10)
Kapittel 29. Krav til tiltaket (§§ 29-1 - 29-12)
Kapittel 30. Krav til særskilte tiltak (§§ 30-1 - 30-6)

Kapittel 31. Krav til eksisterende byggverk og bebygde eiendommer (§§ 31-1 - 31-14)

Femte del: Håndhevings- og gebyrregler (§§ 32-1 - 33-2)

Kapittel 32. Ulovlighetsoppfølging (§§ 32-1 - 32-10)

Kapittel 33. Gebyr og undersøkelse på fast eiendom (§§ 33-1 - 33-2)

Sjette del: Sluttbestemmelser (§§ 34-1 - 35-2)

Kapittel 34. Ikrafttreden og overgangsbestemmelser (§§ 34-1 - 34-4)

Kapittel 35. Endringer i annet lovverk (§§ 35-1 - 35-2)

## Første del: Alminnelig del

### Kapittel 1. Fellesbestemmelser

#### § 1-1. *Lovens formål*

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.

0 Endret ved lov [11 mai 2021 nr. 37](#) (ikr. 1 juli 2021 iflg. [res. 11 mai 2021 nr. 1542](#)).

#### § 1-2. *Lovens virkeområde*

Når ikke annet er bestemt, gjelder loven for hele landet, herunder vassdrag.

I sjøområder gjelder loven ut til én nautisk mil utenfor grunnlinjene.

Kongen kan bestemme at [kapittel 14](#) skal gjelde for nærmere bestemte tiltak utenfor én nautisk mil utenfor grunnlinjene.

Kongen kan bestemme at loven helt eller delvis skal gjelde for Svalbard.

#### § 1-3. *Tiltak som er unntatt fra loven*

Rørledninger i sjø for transport av petroleum omfattes ikke av loven.

For anlegg for overføring eller omforming av elektrisk energi som nevnt i energiloven § 3-1 tredje ledd gjelder bare kapittel 2 og 14.

#### **§ 1-4. Plan- og bygningsmyndighetenes oppgaver og andre myndigheters plikter overfor plan- og bygningsmyndighetene**

Plan- og bygningsmyndighetene skal utføre de oppgaver som de har etter denne lov med tilhørende forskrifter, herunder påse at plan- og bygningslovgivningen overholdes i kommunen.

Plan- og bygningsmyndighetene skal samarbeide med andre offentlige myndigheter som har interesse i saker etter plan- og bygningsloven og innhente uttalelse i spørsmål som hører under vedkommende myndighets saksområde.

Finner noen som utfører offentlig besiktigelse, forhold som er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, skal vedkommende snarest melde forholdet til plan- og bygningsmyndighetene.

#### **§ 1-5. Virkninger av planer**

Virkningen av vedtatt plan etter denne lov for videre planlegging, forvaltning og vedtak om virksomhet, utbygging og vern framgår av bestemmelsene for de enkelte plantypene, jf. §§ 6-3, 8-2, 8-5, 11-3, 11-6 og 12-4, med den begrensning som fremgår av § 21-7 femte ledd.

Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.

0 Endret ved lov 28 apr 2017 nr. 20 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 28 apr 2017 nr. 501).

#### **§ 1-6. Tiltak**

Med tiltak etter loven menes oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til n. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.

Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6.

Andre ledd kommer ikke til anvendelse for tiltak som omfattes av §§ 20-7 og 20-8 om skjermingsverdige objekter i medhold av sikkerhetsloven.

0 Endret ved lover 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91), 21 juni 2024 nr. 52.

#### **§ 1-7. Felles behandling av plan- og byggesak**

Søknad om rammetillatelse kan følge reguleringsplanforslaget og behandles sammen med planforslaget, jf. §§ 12-15 og 21-4.

## **§ 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag**

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4.

For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser, eller for vassdragets kapasitet, skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 vurdere å fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.

0 Endret ved lover 19 des 2014 nr. 91 (ikr. 1 jan 2015 iflg. res. 19 des 2014 nr. 1727), 8 mars 2019 nr. 5 (ikr. 8 mars 2019 iflg. res. 8 mars 2019 nr. 195).

## **§ 1-9. Forholdet til forvaltningsloven og klage**

Forvaltningsloven gjelder med de særlige bestemmelser som er gitt i denne loven.

Det kan i byggesaken ikke klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt. Dersom det finnes hensiktsmessig, kan klagen realitetsbehandles i stedet for å avvises.

Berørt statlig organ, herunder Sametinget, regionalt organ og kommune kan påklage enkeltvedtak etter loven dersom vedtaket direkte berører vedkommende myndighets saksområde. Dette gjelder likevel ikke i plansaker der vedkommende myndighet er gitt anledning til å fremme innsigelse.

Enhver har rett til dokumentinnsyn etter offentleglova og miljøinformasjonsloven og har hos vedkommende myndighet krav på å gjøre seg kjent med alternative utkast til planer etter denne lov, herunder dokumenter som ligger til grunn for planutkastene med de unntak som følger av § 13 eller §§ 20 til 26 i offentleglova.

Departementet er klageinstans for enkeltvedtak etter denne lov.

0 Endret ved lover 8 mai 2009 nr. 27, 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

## **Kapittel 2. Krav om kartgrunnlag, stedfestet informasjon mv.**

### **§ 2-1. Kart og stedfestet informasjon**

Kommunen skal sørge for at det foreligger et oppdatert offentlig kartgrunnlag for de formål som omhandles i loven. Staten skal stille til rådighet nasjonale kartdata for alle kommuner. Statlige, regionale og kommunale organer skal legge stedfestet informasjon til rette slik at informasjonen er lett tilgjengelig for bruk i plan- og byggesaksbehandlingen. Kartgrunnlaget skal også kunne nyttes til andre offentlige og private formål.

Kommunen kan kreve at den som fremmer planforslag eller søknad om tiltak, utarbeider kart når dette er nødvendig for å ta stilling til forslaget eller søknaden. Kommunen kan innarbeide slike kart i det offentlige kartgrunnlaget. Kommunen kan kreve at planforslag, søknad og kart leveres i digital form.

Kongen kan bestemme at det skal iverksettes landsomfattende eller lokale prosjekter for å samle, kontrollere, revidere eller supplere plan- og byggesaksinformasjon og det offentlige kartgrunnlaget. Kongen kan pålegge offentlige organer å gi de opplysninger som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet.

Departementet kan gi forskrift om kart og stedfestet informasjon.

## **§ 2-2. Kommunalt planregister**

Kommunene skal ha et planregister som gir opplysninger om gjeldende arealplaner og andre bestemmelser som fastlegger hvordan arealene skal utnyttes.

Departementet kan gi forskrift om kommunalt planregister, herunder bruk av elektronisk planregister.

## **§ 2-3. Opplysninger om infrastruktur i grunnen mv.**

Eieren av infrastruktur i grunnen, sjø og vassdrag skal dokumentere opplysninger om plasseringen av og egenskaper ved infrastrukturen, slik at den kan lokaliseres på en effektiv og sikker måte.

Eieren skal på forespørsel utlevere opplysninger om plasseringen av og egenskaper ved infrastrukturen til den som har et saklig behov for opplysningene. Opplysningsplikten gjelder uavhengig av taushetsplikt, men omfatter ikke informasjon som er sikkerhetsgradert etter sikkerhetsloven, eller informasjon om objekter som er klassifisert etter sikkerhetsloven. Den som mottar opplysninger etter første punktum, kan bare gi opplysningene videre dersom det er saklig behov for det. Mener eieren at et bestemt arbeid ikke kan utføres uten fare for skade på infrastrukturen, skal han påvise hvor infrastrukturen er plassert.

Den som under arbeid avdekker eksisterende infrastruktur i grunnen, sjø eller vassdrag, skal dokumentere opplysninger om plasseringen av og egenskaper ved infrastrukturen og rapportere opplysningene til berørte kjente eiere.

Det kan ikke kreves betaling for utlevering av opplysninger, påvisning og dokumentasjon, uten at dette framgår av forskrift etter femte ledd at det er adgang til å kreve betaling.

Departementet kan gi forskrift om hvilke anlegg som omfattes av paragrafen her, om dokumentasjon av og behandling av opplysninger om slike anlegg og om frister for dette, herunder regler om utlevering og påvisning etter andre ledd, rapportering etter tredje ledd og betaling etter fjerde ledd.

0 Tilføyd ved lov 21 juni 2017 nr. 97 (ikr. 1 juli 2021 iflg. res. 18 des 2020 nr. 2838).

## **§ 2-4. Plikt til å melde inn data og rapporter om grunnundersøkelser og naturfareutredninger**

0 Tilføyes ved lov 21 juni 2024 nr. 52 (i kraft 1 jan 2025 iflg. res. 6 des 2024 nr. 2937).

# **Andre del: Plandel**

## **I. Innledende bestemmelser**

### **Kapittel 3. Oppgaver og myndighet i planleggingen**

### **§ 3-1. Oppgaver og hensyn i planlegging etter loven**

Innenfor rammen av § 1-1 skal planer etter denne lov:

- a. sette mål for den fysiske, miljømessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommuner og regioner, avklare samfunnsmessige behov og oppgaver, og angi hvordan oppgavene kan løses
- b. sikre jordressursene, kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljøer
- c. sikre naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv
- d. legge til rette for verdiskaping, næringsutvikling og tilstrekkelig boligbygging
- e. legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet
- f. fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet
- g. ta klimahensyn gjennom reduksjon av klimagassutslipp og tilpasning til forventede klimaendringer, herunder gjennom løsninger for energiforsyning, areal og transport
- h. fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.
- i. legge til rette for helhetlig forvaltning av vannets kretsløp, med nødvendig infrastruktur.

Planleggingen skal fremme helhet ved at sektorer, oppgaver og interesser i et område ses i sammenheng gjennom samordning og samarbeid om oppgaveløsning mellom sektormyndigheter og mellom statlige, regionale og kommunale organer, private organisasjoner og institusjoner, og allmennheten.

Planleggingen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig.

Planer skal bidra til å gjennomføre internasjonale konvensjoner og avtaler innenfor lovens virkeområde.

Vedtatte planer skal være et felles grunnlag for kommunal, regional, statlig og privat virksomhet i planområdet.

0 Endret ved lover 19 des 2014 nr. 91 (ikr. 1 jan 2015 iflg. res. 19 des 2014 nr. 1727), 8 mars 2019 nr. 5 (ikr. 8 mars 2019 iflg. res. 8 mars 2019 nr. 195), 11 mai 2021 nr. 37 (ikr. 1 juli 2021 iflg. res. 11 mai 2021 nr. 1542).

### **§ 3-2. Ansvar og bistand i planleggingen**

Ansvar for planlegging etter loven ligger til kommunestyrene, regionale planmyndigheter og Kongen, jf. §§ 3-3 til 3-7.

Offentlige organer og private har rett til å fremme planforslag etter reglene i §§ 3-7 og 12-3, jf. § 12-11.

Alle offentlige organer har rett og plikt til å delta i planleggingen når den berører deres saksfelt eller deres egne planer og vedtak og skal gi planleggingsmyndighetene informasjon som kan ha betydning for planleggingen. Dette gjelder også for Sametinget.

Statsforvalteren skal påse at kommunene oppfyller plikten til planlegging etter loven. Regional planmyndighet skal veilede og bistå kommunene i deres planleggingsoppgaver.

0 Endret ved lov 7 mai 2021 nr. 34 (ikr. 1 juni 2021 iflg. res. 7 mai 2021 nr. 1416).

### **§ 3-3. Kommunens planoppgaver og planleggingsmyndighet**

Kommunal planlegging har til formål å legge til rette for utvikling og samordnet oppgaveløsning i kommunen gjennom forvaltning av arealene og naturressursene i kommunen, og ved å gi grunnlag for gjennomføring av kommunal, regional, statlig og privat virksomhet.

Kommunestyret selv har ledelsen av den kommunale planleggingen og skal sørge for at plan- og bygningslovgivningen følges i kommunen. Kommunestyret skal vedta kommunal planstrategi, kommuneplan og reguleringsplan. Kommunen organiserer arbeidet med den kommunale planleggingen etter kapittel 10 til 12 og oppretter de utvalg og treffer de tiltak som finnes nødvendig for gjennomføring av planleggingen.

Kommunestyret skal sørge for å etablere en særskilt ordning for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen.

Kommunestyret skal sikre at kommunen har tilgang til nødvendig planfaglig kompetanse.

### **§ 3-4. Regionens planoppgaver og planleggingsmyndighet**

Regional planlegging har til formål å stimulere den fysiske, miljømessige, helsemessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i en region.

Regional planmyndighet har ansvaret for og ledelsen av arbeidet med regional planstrategi, regionale planer og regional planbestemmelse etter reglene i kapittel 7 og 8. Regional planmyndighets kompetanse til å vedta regional plan kan ikke overføres eller delegeres til annet organ.

Regional planmyndighet skal sørge for å ha tilgang til nødvendig planfaglig kompetanse for utarbeiding og behandling av planer og planfaglig veiledningsvirksomhet etter loven.

Fylkestinget er regional planmyndighet.

### **§ 3-5. Statlige planoppgaver og planleggingsmyndighet**

Statlige planretningslinjer og planvedtak har til formål å ivareta nasjonale eller regionale interesser i planleggingen. Dette omfatter nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser og statlig arealplan.

Kongen har ansvaret for og ledelsen av planleggingsvirksomheten på nasjonalt nivå.

Departementet har det administrative hovedansvaret for statens planleggingsoppgaver etter loven og skal arbeide for at de vedtak som treffes nasjonalt blir fulgt opp i den regionale og kommunale planleggingen.

Departementet skal føre tilsyn med at plikten til regional planlegging i medhold av denne lov blir overholdt.

### **§ 3-6. Felles planleggingsoppgaver**

Statlig og regional myndighet kan starte arbeid med planer etter denne lov på områder der staten, regional planmyndighet og kommunene sammen har ansvar for å løse planoppgaver av regional eller nasjonal betydning, herunder samordnet areal- og transportplanlegging, planlegging av større sammenhengende natur- og friluftsområder omkring byer og tettsteder, samordnet vannplanlegging og kystzoneplanlegging.

Kongen kan ved forskrift fastsette nærmere hvilke oppgaver, områder og myndigheter dette gjelder, herunder at det til planer for større sammenhengende natur- og friluftsområder omkring byer og tettsteder kan fastsettes felles planbestemmelser om utøvelse av næringsvirksomhet og om ferdsel.



### **§ 3-7. Overføring av planforberedelse til statlig eller regional myndighet**

Etter nærmere avtale mellom partene kan statlig eller regional myndighet helt eller delvis overta de oppgavene planadministrasjonen i kommunen og regional planmyndighet har med å organisere planarbeidet og utarbeide planforslag.

Oppnås ikke enighet mellom vedkommende myndighet og kommunen eller regional planmyndighet om organisering av planarbeidet, treffer departementet avgjørelsen.

Myndigheter med ansvar for større samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan etter samråd med planmyndigheten utarbeide og fremme forslag til arealplan for slike tiltak og beslutte å legge slike planer ut til offentlig ettersyn etter bestemmelsene for vedkommende plantype. Tilsvarende kan departementet i forskrift legge slik myndighet til et statlig utbyggingsselskap for veg. Gjeldende kommunale eller regionale planstrategier skal vurderes i forbindelse med planarbeidet.

Etter samtykke fra kommunen kan konsesjonsmyndigheten etter energiloven sende et forslag til områderegulering for vindkraftanlegg på høring og legge forslaget ut til offentlig ettersyn etter bestemmelsene i § 12-10 for reguleringsplaner.

For planleggingen gjelder for øvrig de vanlige regler om behandling og rettsvirkning av vedkommende plantype.

0 Endret ved lover 16 des 2016 nr. 100 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1606), 16 juni 2023 nr. 73 (i kraft 1 juli 2023 iflg. res. 16 juni 2023 nr. 896).

## **Kapittel 4. Generelle utredningskrav**

### **§ 4-1. Planprogram**

For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet. Kongen kan ved forskrift gjøre unntak fra kravet om planprogram for reguleringsplaner.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn normalt samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.

Dersom berørte regionale og statlige myndigheter på grunnlag av forslag til planprogram vurderer at planen kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale hensyn, skal dette framgå av uttalelsen til forslaget til planprogram.

Dersom planen kan få vesentlige miljøvirkninger i en annen stat, skal planmyndigheten sende forslag til program for planarbeidet til berørte myndigheter i denne staten til uttalelse.

0 Endret ved lover 19 des 2014 nr. 91 (ikr. 1 jan 2015 iflg. res. 19 des 2014 nr. 1727), 21 juni 2017 nr. 97 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 834).

### **§ 4-2. Planbeskrivelse og konsekvensutredning**

Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn.<sup>1</sup>

Kongen kan gi forskrift om planprogram, planbeskrivelse og konsekvensutredninger, herunder om behandling av planer med grenseoverskridende virkninger.

1 Jf. EØS-avtalen vedlegg XX nr. 1a (direktiv 2011/92 som endret ved direktiv 2014/52) og nr. 1g (direktiv 2001/42).

### **§ 4-3. Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse**

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap.

Kongen kan gi forskrift om risiko- og sårbarhetsanalyser.

## **Kapittel 5. Medvirkning i planleggingen**

### **§ 5-1. Medvirkning**

Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private.

Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte.

### **§ 5-2. Høring og offentlig ettersyn**

Når loven her bestemmer at et planforslag skal sendes på høring, skal forslaget sendes til alle statlige, regionale og kommunale myndigheter og andre offentlige organer, private organisasjoner og institusjoner, som blir berørt av forslaget, til uttalelse innen en fastsatt frist.

Når loven her bestemmer at et forslag skal legges ut til offentlig ettersyn, skal minst ett eksemplar av forslaget være lett tilgjengelig for alle, slik at enhver kan sette seg inn i det. Ved kunngjøring av planutkast skal det gjøres oppmerksom på om det foreligger alternative utkast til planen som ikke har vært eller vil bli kunngjort. Det skal i tilfelle også opplyses at de er tilgjengelige på planmyndighetens kontor.

Det skal legges til rette for elektronisk presentasjon og dialog i alle faser av planprosessen.

Nærmere krav til høring og offentlig ettersyn framgår av bestemmelsene for den enkelte plantype.

### **§ 5-3. Regionalt planforum**

I hver region skal det være et regionalt planforum. I planforumet skal statlige, regionale og kommunale interesser klarlegges og søkes samordnet i forbindelse med arbeidet med regionale og kommunale planer.

Regional planmyndighet oppretter regionalt planforum. Statlige og regionale organer og kommuner som er berørt av den aktuelle sak, skal delta. Andre representanter for berørte interesser kan inviteres til å delta i planforumets møter.

Regional planmyndighet har ansvar for planforumets ledelse og sekretariat.

0 Endret ved lov 21 juni 2017 nr. 97 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 834).

#### **§ 5-4. Myndighet til å fremme innsigelse til planforslag**

Berørt statlig og regionalt organ kan fremme innsigelse til forslag til kommuneplanens arealdel og reguleringsplan i spørsmål som er av nasjonal eller vesentlig regional betydning, eller som av andre grunner er av vesentlig betydning for vedkommende organs saksområde.

Andre kommuner kan fremme innsigelse mot forslag til slike planer i spørsmål som er av vesentlig betydning for kommunens innbyggere, for næringslivet eller natur- eller kulturmiljøet i kommunen, eller for kommunens egen virksomhet eller planlegging.

Sametinget kan fremme innsigelse mot slike planer i spørsmål som er av vesentlig betydning for samisk kultur eller næringsutøvelse.

Dersom planforslaget er i strid med bestemmelser i loven, forskrift, statlig planretningslinje, statlig eller regional planbestemmelse, eller overordnet plan, kan det fremmes innsigelse.

Innsigelse skal fremmes så tidlig som mulig og senest innen den frist som er fastsatt for høringen av planforslaget. Innsigelse skal begrunnes. Innsigelse fra statlig og regionalt organ skal være begrunnet i vedtatte nasjonale eller regionale mål, rammer og retningslinjer.

0 Endret ved lov 16 juni 2017 nr. 63 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 16 juni 2017 nr. 757).

#### **§ 5-5. Begrensning i adgangen til å fremme innsigelse**

Det kan ikke fremmes ny innsigelse mot forhold fastsatt i formål og bestemmelser som det tidligere har vært fremmet innsigelse mot, og som har blitt avgjort i løpet av de ti foregående år. Det kan heller ikke fremmes innsigelse mot forhold i plansak som det kunne ha vært fremmet innsigelse mot i forbindelse med en tidligere plan om samme forhold vedtatt i løpet av de ti foregående år. Dersom kommunen og innsigelsesorganet er uenig om adgangen til å fremme innsigelse etter denne bestemmelsen er avskåret, avgjør departementet spørsmålet når innsigelsessaken er sendt til departementet.

I tilfeller som nevnt i første ledd tredje punktum får kommunens planvedtak først virkning når departementet har avgjort at innsigelsesadgangen er avskåret. Dersom departementet finner at innsigelsesadgangen er i behold, behandles saken videre på vanlig måte.

Retten til å fremme innsigelse bortfaller dersom kravet til deltakelse i planprosessen etter § 3-2 tredje ledd ikke er oppfylt, forutsatt at planmyndigheten har oppfylt sin varslingsplikt og kravene til varslingsplan for vedkommende plantype.

0 Endret ved lov 19 des 2014 nr. 91 (ikr. 1 jan 2015 iflg. res. 19 des 2014 nr. 1727).

#### **§ 5-6. Mekling og avgjørelse av departementet**

Finner kommunen ikke å kunne ta hensyn til innsigelsen, skal det ordinært foretas mekling mellom partene. Dersom enighet ikke oppnås, treffer kommunen planvedtak og sender planen og innsigelsen, med meklerens tilråding, til departementet. Departementet avgjør om innsigelsen skal tas til følge og planen endres.

Kommunen skal innen to uker etter kommunestyrets vedtak oversende saken til statsforvalteren. Statsforvalteren bør innen fire uker etter at saken er mottatt fra kommunen, oversende innsigelsene til departementet. Fristen for statsforvalteren kan forlenges med ytterligere seks uker dersom det er nødvendig i store og kompliserte saker, og der det er behov for ytterligere avklaring mv.

Kongen avgjør hvem som skal være mekler.

- 0 Endret ved lover 19 des 2014 nr. 91 (ikr. 1 jan 2015 iflg. res. 19 des 2014 nr. 1727), 7 mai 2021 nr. 34 (ikr. 1 juni 2021 iflg. res. 7 mai 2021 nr. 1416).

### **§ 5-7. Søksmål om gyldigheten av innsigelse og departementets avgjørelse**

En kommune kan reise søksmål om gyldigheten av en innsigelse etter § 5-4 og departementets avgjørelse etter § 5-6. Søksmålet må reises innen seks måneder etter at innsigelsen ble fremmet eller avgjørelsen truffet. Søksmål om gyldigheten av en innsigelse kan ikke reises etter at det er foretatt mekling etter § 5-6. Forvaltningens behandling av innsigelsen stilles i bero mens søksmålet er til behandling i domstolene.

- 0 Tilføyd ved lov 16 juni 2017 nr. 63 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 16 juni 2017 nr. 757).

## **II. Nasjonale planoppgaver**

### **Kapittel 6. Statlige planretningslinjer og planvedtak**

#### **§ 6-1. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging**

For å fremme en bærekraftig utvikling skal Kongen hvert fjerde år utarbeide et dokument med nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Dette skal følges opp i planleggingen etter denne lov og legges til grunn for statens deltaking.

#### **§ 6-2. Statlige planretningslinjer**

Kongen kan gi statlige planretningslinjer for landet som helhet eller for et geografisk avgrenset område.

Statlige planretningslinjer skal legges til grunn ved:

- a. statlig, regional og kommunal planlegging etter loven her,
- b. enkeltvedtak som statlige, regionale og kommunale organer treffer etter loven her eller annen lovgivning.

Forslag til statlige planretningslinjer skal sendes på høring med seks ukers frist for uttalelse før de vedtas.

Departementet skal gjøre statlige planretningslinjer kjent for alle berørte offentlige organer, interesserte organisasjoner og institusjoner, og allmennheten.

#### **§ 6-3. Statlige planbestemmelser**

Når det er nødvendig for å ivareta nasjonale eller regionale interesser, kan Kongen etter samråd med de berørte kommuner og regionale planmyndigheter for et tidsrom av inntil ti år nedlegge forbud mot at det innenfor nærmere avgrensede geografiske områder, eller i hele landet, blir iverksatt særskilt angitte bygge- eller anleggstiltak uten samtykke av departementet, eller bestemme at slike tiltak uten slikt samtykke bare kan iverksettes i samsvar med bindende arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan etter denne lov. Kongen kan forlenge forbudet med fem år av gangen.

Før vedtak fattes, skal forslag til bestemmelse sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i de berørte kommuner med seks ukers frist for uttalelse, og gjøres tilgjengelig gjennom minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og på internett.

Statlige planbestemmelser skal etter vedtak kunngjøres i Norsk Lovtidend og gjøres kjent for alle berørte offentlige organer, interesserte organisasjoner og institusjoner, og allmennheten.

0 Endret ved lov 21 juni 2024 nr. 52.

## **§ 6-4. Statlig arealplan**

Når gjennomføringen av viktige statlige eller regionale utbyggings-, anleggs- eller vernetiltak gjør det nødvendig, eller når andre samfunnsmessige hensyn tilsier det, kan departementet henstille til vedkommende kommune om å utarbeide arealdel til kommuneplan eller reguleringsplan etter lovens kapittel 11 og 12.

På samme vilkår kan departementet selv utarbeide og vedta slik plan. Departementet trer da inn i myndigheten til kommunestyret. Vedkommende kommune plikter å gi departementet nødvendig bistand i arbeidet.

Departementet kan i den enkelte sak bestemme at endelig konsesjon til kraftproduksjonsanlegg etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven uten videre skal ha virkning som statlig arealplan. Dette gjelder ikke for konsesjon til vindkraftanlegg på land etter energiloven § 3-1.

Departementets vedtak om statlig arealplan kan ikke påklages.

0 Endret ved lov 16 juni 2023 nr. 73 (i kraft 1 juli 2023 iflg. res. 16 juni 2023 nr. 896).

# **III. Regional planlegging**

## **Kapittel 7. Regional planstrategi**

### **§ 7-1. Regional planstrategi**

Regional planmyndighet skal minst én gang i hver valgperiode, og senest innen ett år etter konstituering, utarbeide en regional planstrategi i samarbeid med kommuner, statlige organer, organisasjoner og institusjoner som blir berørt av planarbeidet.

Planstrategien skal redegjøre for viktige regionale utviklingstrekk og utfordringer, vurdere langsiktige utviklingsmuligheter og ta stilling til langsiktige utviklingsmål og hvilke spørsmål som skal tas opp gjennom videre regional planlegging.

Den regionale planstrategien skal inneholde en oversikt over hvordan de prioriterte planoppgavene skal følges opp og opplegget for medvirkning i planarbeidet.

Kongen kan gi forskrift om innholdet i og opplegget for de enkelte delene av den regionale planleggingen.

0 Endret ved lov 19 des 2014 nr. 91 (ikr. 1 jan 2015 iflg. res. 19 des 2014 nr. 1727).

### **§ 7-2. Behandling og virkning av regional planstrategi**

Forslag til regional planstrategi sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Fristen for å komme med uttalelse skal være minst seks uker. Planstrategien vedtas av regional planmyndighet.

Statlige og regionale organer og kommunene skal legge den regionale planstrategien til grunn for det videre planarbeidet i regionen.

0 Endret ved lov 28 apr 2017 nr. 20 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 28 apr 2017 nr. 501).

## **Kapittel 8. Regional plan og planbestemmelse**

### **§ 8-1. Regional plan**

Regional planmyndighet skal utarbeide regionale planer for de spørsmål som er fastsatt i den regionale planstrategien.

Kongen kan gi pålegg om å utarbeide regional plan for bestemte virksomhetsfelt, tema eller geografiske områder og gjennom forskrift fastsette nærmere bestemmelser om innhold, organisering og om planen skal godkjennes av Kongen.

Departementet kan gi forskrift om tekniske kvalitetskrav til regionale planer og om inndelingen av arealsoner.

Som del av regional plan skal det samtidig utarbeides et handlingsprogram for gjennomføring av planen.

Handlingsprogrammet skal vedtas av regional planmyndighet. Behovet for rullering skal vurderes årlig.

0 Endret ved lover 19 des 2014 nr. 91 (ikr. 1 jan 2015 iflg. res. 19 des 2014 nr. 1727), 28 apr 2017 nr. 20 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 28 apr 2017 nr. 501), 18 juni 2021 nr. 130 (ikr. 1 juli 2021 iflg. res. 18 juni 2021 nr. 2008).

### **§ 8-2. Virkning av regional plan**

Regional plan skal legges til grunn for regionale organers virksomhet og for kommunal og statlig planlegging og virksomhet i regionen.

### **§ 8-3. Utarbeiding av regional plan**

Ved utarbeiding av regional plan skal regional planmyndighet samarbeide med berørte offentlige myndigheter og organisasjoner. Statlige organer og kommuner har rett og plikt til å delta i planleggingen når den berører deres virkeområde eller egne planer og vedtak.

Regional planmyndighet utarbeider forslag til planprogram i samarbeid med berørte kommuner og statlige myndigheter, jf. § 4-1. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med minst seks ukers frist. Planprogrammet fastsettes av regional planmyndighet.

Forslag til regional plan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med minst seks ukers frist. Regionale planer med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging skal inneholde en særskilt vurdering og beskrivelse av planens virkninger for miljø og samfunn, jf. § 4-2 andre ledd.

### **§ 8-4. Vedtak av regional plan**

Regional plan vedtas med endelig virkning av regional planmyndighet dersom saken ikke bringes inn for departementet etter bestemmelsen i andre ledd, eller annet følger av forskrift til § 8-1 andre ledd. Kommunene, statsforvalteren og berørte statlige organer skal underrettes om vedtaket. Et eksemplar av planen sendes til departementene til orientering.

Dersom statlig organ av hensyn til nasjonale eller statlige interesser på vedkommendes ansvarsområde, eller kommune som blir direkte berørt av planen, har vesentlige innvendinger mot planens mål eller retningslinjer, kan de kreve at saken bringes inn for departementet, som kan gjøre de endringer som finnes påkrevd. Tilsvarende gjelder ved vedtak av regional planbestemmelse etter § 8-5. Etter at planen er vedtatt, har fylkeskommunen ansvar for å avklare om innvendinger står ved lag og eventuelt sende planen videre til departementet.

Selv om saken ikke bringes inn for departementet etter foregående ledd, kan departementet, etter at regional planmyndighet er gitt høve til å uttale seg, foreta endringer i planen ut fra nasjonale interesser. Regional planmyndighet må være underrettet om at planen vil bli endret innen tre måneder etter at departementet har mottatt den.

0 Endret ved lover 19 des 2014 nr. 91 (ikr. 1 jan 2015 iflg. res. 19 des 2014 nr. 1727), 7 mai 2021 nr. 34 (ikr. 1 juni 2021 iflg. res. 7 mai 2021 nr. 1416).

## **§ 8-5. Regional planbestemmelse**

Regional planmyndighet kan fastsette regional planbestemmelse knyttet til retningslinjer for arealbruk i en regional plan som skal ivareta nasjonale eller regionale hensyn og interesser. Bestemmelsen kan fastsette at det for et tidsrom av inntil ti år nedlegges forbud mot at det blir iverksatt særskilt angitte bygge- eller anleggstiltak uten samtykke innenfor nærmere avgrensede geografiske områder, eller bestemme at slike tiltak uten slikt samtykke bare kan iverksettes i samsvar med godkjent arealplan etter denne lov.

Forslag om regional planbestemmelse skal utarbeides og behandles i samsvar med reglene i §§ 8-3 og 8-4, og kan fremmes i forbindelse med utarbeiding av en regional plan.

Regional planmyndighet kan, etter samråd med statsforvalteren og berørte kommuner, forlenge forbudet med fem år av gangen.

Samtykke til å iverksette tiltak som omfattes av regional planbestemmelse kan gis av regional planmyndighet etter samråd med statsforvalteren og berørte kommuner.

Regional planbestemmelse skal kunngjøres i Norsk Lovtidend og gjøres tilgjengelig på internett. Et eksemplar av planbestemmelsen skal sendes til departementet, statsforvalteren og berørte kommuner og statlige myndigheter.

0 Endret ved lover 7 mai 2021 nr. 34 (ikr. 1 juni 2021 iflg. res. 7 mai 2021 nr. 1416), 21 juni 2024 nr. 52.

## **Kapittel 9. Interkommunalt plansamarbeid**

### **§ 9-1. Interkommunalt plansamarbeid**

To eller flere kommuner bør samarbeide om planlegging etter denne lov når det er hensiktsmessig å samordne planleggingen over kommunegrenser. Samarbeidet kan omfatte alle kommunale plantyper.

Interkommunalt plansamarbeid kan igangsettes som gjennomføring av regional planstrategi. Regional planmyndighet eller statlige myndigheter kan anmode kommunene om å innlede et slikt samarbeid når det anses nødvendig for å ivareta hensyn og løse oppgaver som går ut over den enkelte kommune.

Når det anses nødvendig for å ivareta og løse nasjonale og viktige regionale hensyn og oppgaver, kan departementet pålegge kommuner å inngå i et slikt plansamarbeid. Herunder kan det bestemme organisering av plansamarbeidet, om hvilke oppgaver samarbeidet skal gjelde og om hvilket geografisk område det skal omfatte. Før slike bestemmelser gis, skal vedkommende kommuner ha hatt anledning til å uttale seg.

### **§ 9-2. Organisering**

Planarbeidet ledes av et styre med samme antall representanter fra hver kommune, med mindre kommunene er enige om noe annet. Med mindre annet er vedtatt av kommunene, fastsetter styret selv regler for sitt arbeid og organiserer planarbeidet slik det finner det hensiktsmessig.

Kongen kan i forskrift gi bestemmelser om organisering av interkommunalt plansamarbeid.

### **§ 9-3. Planprosess og planinnhold**

For planprosess og innhold i planene gjelder reglene for vedkommende plantype, jf. kapittel 11 og 12. Hver kommune har ansvar for at saksbehandlingsreglene følges innenfor sitt område.

De deltakende kommuner kan overføre til styret den myndighet til å treffe vedtak om planprosessen som etter loven er lagt til kommunen.

Hvert kommunestyre treffer endelig planvedtak for sitt område.

### **§ 9-4. Overføring til regional plan**

Et flertall av kommunene kan til enhver tid anmode regional planmyndighet om å ta over planarbeidet som regional plan, på grunnlag av det planarbeidet som er utført.

Regional planmyndighet og statlig myndighet kan anmode kommunene om at arbeidet føres videre som regional plan når det anses nødvendig for å ivareta hensyn og løse oppgaver som går ut over den enkelte kommune. Et flertall av kommunene kan samtykke i dette.

Departementet kan bestemme at planarbeidet skal føres videre som regional plan. Før slikt vedtak treffes, skal kommunene ha fått anledning til å uttale seg.

### **§ 9-5. Uenighet**

Er kommunene uenige om innholdet i et samlet planforslag, kan styret eller den enkelte kommune anmode statsforvalteren eller regional planmyndighet om å mekle.

En kommune kan med tre måneders skriftlig varsel tre ut av plansamarbeidet. De øvrige kommunene kan fortsette plansamarbeidet for det området de dekker.

Departementet kan pålegge den enkelte kommune fortsatt å delta i samarbeidet.

0 Endret ved lov 7 mai 2021 nr. 34 (ikr. 1 juni 2021 iflg. res. 7 mai 2021 nr. 1416).

### **§ 9-6. Gjennomføring og endring**

Partene i et interkommunalt plansamarbeid bør inngå avtale om gjennomføring av planer som er vedtatt på grunnlag av slikt samarbeid, når det er behov for samordning av bruk av virkemidler for gjennomføring.

Dersom en kommune eller regional planmyndighet ensidig ønsker å endre en plan etter kapitlet her, skal de øvrige deltakende og berørte parter få skriftlig varsel om dette før planarbeidet starter.

### **§ 9-7. Plansamarbeid mellom regioner og kommuner**



Reglene i dette kapittel gjelder tilsvarende for plansamarbeid mellom en eller flere regioner og en eller flere kommuner.

Departementet kan pålegge slikt plansamarbeid når det er nødvendig for å løse planleggingsoppgaver for større områder under ett. Herunder kan departementet gi bestemmelser om formålet med samarbeidet, hvilke oppgaver samarbeidet skal gjelde, hvilket geografisk område det skal omfatte, organisering av nødvendige samarbeidsorganer, og statens medvirkning. Før slike bestemmelser gis, skal vedkommende regioner og kommuner ha hatt anledning til å uttale seg.

## IV. Kommunal planlegging

### Kapittel 10. Kommunal planstrategi

#### § 10-1. *Kommunal planstrategi*

Kommunestyret skal minst én gang i hver valgperiode, og senest innen ett år etter konstituering, utarbeide og vedta en kommunal planstrategi. Planstrategien bør omfatte en drøfting av kommunens strategiske valg knyttet til samfunnsutvikling, herunder langsiktig arealbruk, miljøutfordringer, sektorenes virksomhet og en vurdering av kommunens planbehov i valgperioden.

Kommunen skal i arbeidet med kommunal planstrategi innhente synspunkter fra statlige og regionale organer og nabokommuner. Kommunen bør også legge opp til bred medvirkning og allmenn debatt som grunnlag for behandlingen. Forslag til vedtak i kommunestyret skal gjøres offentlig minst 30 dager før kommunestyrets behandling.

Ved behandlingen skal kommunestyret ta stilling til om gjeldende kommuneplan eller deler av denne skal revideres, eller om planen skal videreføres uten endringer. Kommunestyret kan herunder ta stilling til om det er behov for å igangsette arbeid med nye arealplaner i valgperioden, eller om gjeldende planer bør revideres eller oppheves.

Utarbeiding og behandling av kommunal planstrategi kan slås sammen med og være del av oppstart av arbeidet med kommuneplanen, jf. kapittel 11.

### Kapittel 11. Kommuneplan

#### § 11-1. *Kommuneplan*

Kommunen skal ha en samlet kommuneplan som omfatter samfunnsdel med handlingsdel og arealdel.

Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen. Den skal ta utgangspunkt i den kommunale planstrategien og legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn.

Det kan utarbeides kommunedelplan for bestemte områder, temaer eller virksomhetsområder.

Kommuneplanen skal ha en handlingsdel som angir hvordan planen skal følges opp de fire påfølgende år eller mer, og revideres årlig. Økonomiplanen etter kommuneloven § 14-2 bokstav a kan inngå i eller utgjøre handlingsdelen.

Kongen kan gi forskrift om:

- innhold i generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel, jf. § 11-9
- underformål av arealformål, jf. §§ 11-7 og 12-5
- behandling av kommuneplanen, jf. §§ 11-12 til 11-17
- samordnet gjennomføring av samfunnsdelen av kommuneplan og økonomiplan etter kommuneloven, jf. §§ 11-2 til 11-12.

## **§ 11-2. Kommuneplanens samfunnsdel**

Kommuneplanens samfunnsdel skal ta stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon. Den bør inneholde en beskrivelse og vurdering av alternative strategier for utviklingen i kommunen.

Kommuneplanens samfunnsdel skal være grunnlag for sektorenes planer og virksomhet i kommunen. Den skal gi retningslinjer for hvordan kommunens egne mål og strategier skal gjennomføres i kommunal virksomhet og ved medvirkning fra andre offentlige organer og private.

Kommunedelplaner for temaer eller virksomhetsområder skal ha en handlingsdel som angir hvordan planen skal følges opp de fire påfølgende år eller mer. Handlingsdelen skal revideres årlig.

For utarbeiding og vedtak av kommuneplanens samfunnsdel gjelder §§ 11-12 til 11-15.

## **§ 11-3. Virkningen av kommuneplanens samfunnsdel**

Kommuneplanens samfunnsdel skal legges til grunn for kommunens egen virksomhet og for statens og regionale myndigheters virksomhet i kommunen.

Kommuneplanens handlingsdel gir grunnlag for kommunens prioritering av ressurser, planleggings- og samarbeidsoppgaver og konkretiserer tiltakene innenfor kommunens økonomiske rammer.

## **§ 11-4. Revisjon av kommuneplanens samfunnsdel og kommunedelplan og rullering av handlingsdel**

Ved revisjon av kommuneplanens samfunnsdel og kommunedelplaner gjelder bestemmelsene om kommunal planstrategi, jf. § 10-1, og om behandling av kommuneplan, jf. §§ 11-12 til 11-15.

For den årlige rullering av kommuneplanens handlingsdel, jf. § 11-1, skal kommunen innhente synspunkter fra berørte statlige og regionale organer og andre som har ansvar for gjennomføring av tiltak i handlingsdelen. Forslag til vedtak i kommunestyret skal gjøres offentlig minst 14 dager før kommunestyrets behandling.

0 Endret ved lov 22 juni 2018 nr. 83 (ikr. 1 nov 2019 iflg. res. 25 juni 2019 nr. 879).

## **§ 11-5. Kommuneplanens arealdel**

Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Det kan utarbeides arealplaner for deler av kommunens område.

Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivarettatt.

Plankartet skal i nødvendig utstrekning vise hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealer.

Kommunen kan etter vurdering av eget behov detaljere kommuneplanens arealdel for hele eller deler av kommunens område med nærmere angitte underformål for arealbruk, hensynssoner og bestemmelser, jf. §§ 11-7 til 11-11.

## **§ 11-6. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel**

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. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 11-16.

Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. § 12-1 andre ledd, skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved foreståelsen av tiltak etter reglene i §§ 20-2 til 20-5.

0 Endret ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

## **§ 11-7. Arealformål i kommuneplanens arealdel**

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise arealformål som er angitt i nr. 1 til 6. Hovedformålene kan etter behov inndeles i angitte underformål.

Arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg.

Underformål:

boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Underformål:

veg, bane, lufthavn, havn, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, traseer for teknisk infrastruktur.

3. Grønnstruktur.

Underformål:

naturområder, turdrag, friområder og parker.

4. Forsvaret.

Underformål:

ulike typer militære formål.

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift.

Underformål:

a. areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,

b. areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv., jf. § 11-11 nr. 2.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.

Underformål:

ferdsel, farleder, fiske, akvakultur, drikkevann, natur- og friluftsområder hver for seg eller i kombinasjon.

I områder hvor arealplanen bare angir hovedformål for arealbruk, skal det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser som klargjør vilkårene for bruk og vern av arealene, jf. §§ 11-9 til 11-11.

## **§ 11-8. Hensynssoner**

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Hensyn og forhold som inngår i andre ledd bokstav a til f, kan markeres i arealdelen som hensynssoner med tilhørende retningslinjer og bestemmelser. Det kan angis flere soner for samme areal.

Til hensynssone skal det i nødvendig utstrekning angis hvilke bestemmelser og retningslinjer som gjelder eller skal gjelde i medhold av loven eller andre lover for å ivareta det hensynet sonen viser.

Det kan fastsettes følgende hensynssoner:

- a. Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko.

Det kan gis bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for tiltak og/eller virksomheter, jf. § 1-6, innenfor sonen.

- b. Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur.

Det kan gis bestemmelser om krav til infrastruktur i et utbyggingsområde, både som forbud eller påbud med hjemmel i § 11-9 nr. 3 og nr. 4.

- c. Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse.

For randsonen til nasjonalparker og landskapsvernområder kan det, samtidig med fastsetting av verneforskrift for nytt verneområde eller revisjon av verneforskrift eller forvaltningsplan for etablerte verneområder, fastsettes bestemmelser for å hindre vesentlig forringelse av verneverdiene i verneområdet.

Det kan gis retningslinjer om begrensninger av virksomhet og vilkår for tiltak for å ivareta interessen i sonen.

Det kan gis retningslinjer om hvilke hensyn som skal vektlegges ved praktisering av annen lovgivning så langt kommunen er tillagt myndighet etter vedkommende lov.

- d. Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet.

Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover er tidsbegrenset til fire år, men kan etter søknad til departementet forlenges med fire år.

- e. Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer, samt omforming og fornyelse.

Bestemmelser til denne sonen kan fastsette at flere eiendommer i et område skal undergis felles planlegging og at det skal brukes særskilte gjennomføringsvirkemidler. Det kan også gis bestemmelser med hjemmel i § 11-9 nr. 3.

- f. Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret. Ved bruk av denne hensynssonen skal kommunen vurdere om reguleringsplanene er i samsvar med nasjonale og regionale interesser.

0 Endret ved lover 19 des 2014 nr. 91 (ikr. 1 jan 2015 iflg. res. 19 des 2014 nr. 1727), 21 juni 2017 nr. 97 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 834).

## **§ 11-9. Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel**

Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om:

1. krav om reguleringsplan for visse arealer eller for visse tiltak, herunder at det skal foreligge områderegulering før detaljregulering kan vedtas,
2. innholdet i utbyggingsavtaler, jf. § 17-2,
3. krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, avrenning, veg og annen transport i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak, herunder forbud mot eller påbud om slike løsninger, og krav til det enkelte anlegg, jf. § 18-1. Det kan også gis bestemmelse om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse, jf. § 27-5,
4. rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen,
5. byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter § 28-7 og oppdeling av boenheter til hybler,
6. miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg,
7. hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø,

8. forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder bestemmelser om miljøoppfølging og -overvåking.

0 Endret ved lover 8 mars 2019 nr. 5 (ikr. 8 mars 2019 iflg. res. 8 mars 2019 nr. 195), 11 mai 2021 nr. 37 (i kraft 1 jan 2023 iflg. res. 14 okt 2022 nr. 1738).

### **§ 11-10. Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4**

Til arealformål nr. 1, 2, 3 og 4 i § 11-7 kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om:

1. at mindre utbyggingstiltak ikke krever ytterligere plan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivarettatt,
2. fysisk utforming av anlegg,
3. hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal,
4. lokalisering, bruk og streghetsklasser for avkjørsler til veg,
5. i hvilke områder Forsvaret i medhold av § 20-7 selv kan fatte vedtak om virksomhet, bygg og anlegg.

0 Endret ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

### **§ 11-11. Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6**

Til arealformålene nr. 5 og 6 i § 11-7 kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om:

1. omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift som nevnt i § 11-7 andre ledd nr. 5,
2. at spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvis søknader eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen,
3. bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn,
4. å tillate nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs,
5. at det for områder inntil 100 meter langs vassdrag skal være forbudt å sette i verk bestemt angitte bygge- og anleggstiltak. I slikt område kan det også gis bestemmelser for å sikre eller opprettholde kantvegetasjon, og for å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen,
6. ferdsel i områder med spesielle vernehensyn og på sjøen,
7. hvilke artsgrupper eller arter av akvakultur som enkeltvis eller i kombinasjon kan etableres.

0 Endret ved lov 19 des 2014 nr. 91 (ikr. 1 jan 2015 iflg. res. 19 des 2014 nr. 1727).

### **§ 11-12. Oppstart av arbeid med kommuneplan**

Kommuneplanen kan utarbeides samlet eller for samfunnsdel og kommuneplanens arealdel hver for seg, jf. §§ 11-2 og 11-5.

Når planarbeid, herunder revisjon av plan, igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles om formål og viktige problemstillinger for planarbeidet. Det skal alltid kunngjøres en melding om dette i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og på internett.

0 Endret ved lov 21 juni 2024 nr. 52.

### **§ 11-13. Utarbeiding av planprogram**

For kommuneplan skal det utarbeides planprogram etter reglene i § 4-1. Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn normalt samtidig med varsel om oppstart og kunngjøring av planarbeidet, og gjøres tilgjengelig på internett. Fristen for å gi uttalelse skal være minst seks uker.

Planprogrammet fastsettes av kommunestyret. Kommunestyret kan delegere myndigheten i samsvar med kommunelovens regler. Kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging skal inneholde en særskilt vurdering og beskrivelse av planens virkninger for miljø og samfunn, jf. § 4-2 andre ledd.

0 Endret ved lover 21 juni 2017 nr. 97 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 834), 21 juni 2024 nr. 52.

#### **§ 11-14. Høring av planforslag**

Forslag til kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet og gjøres tilgjengelig på internett. Fristen for å gi uttalelse og eventuelt å fremme innsigelse til kommuneplanens arealdel skal være minst seks uker.

Av saksframlegget skal det framgå hvordan virkningene av planen og innkomne uttalelser til planforslaget har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt ved vedtaket. Det skal også framgå hvordan planen ivaretar nasjonale og regionale hensyn.

0 Endret ved lov 21 juni 2024 nr. 52.

#### **§ 11-15. Vedtak av kommuneplan**

Kommunestyret selv vedtar kommuneplanen. Dersom kommunestyret vil treffe vedtak om kommuneplanens arealdel som medfører en bruk av arealer som ikke har vært gjenstand for høring under planbehandlingen, må de deler av planen som ønskes endret, tas opp til ny behandling.

Planen skal kunngjøres og gjøres tilgjengelig på internett. Et eksemplar av planen skal sendes til departementet, statsforvalteren, regional planmyndighet og berørte statlige myndigheter.

Kommunestyrets vedtak om kommuneplan kan ikke påklages.

0 Endret ved lov 7 mai 2021 nr. 34 (ikr. 1 juni 2021 iflg. res. 7 mai 2021 nr. 1416), 21 juni 2024 nr. 52.

#### **§ 11-16. Innsigelse og vedtak av departementet**

For innsigelse til kommuneplanens arealdel gjelder §§ 5-4 til 5-6. Dersom innsigelsen knytter seg til klart avgrensede deler av planen, kan kommunestyret likevel vedta at de øvrige delene av kommuneplanens arealdel skal ha rettsvirkning.

Departementet avgjør om innsigelsen skal tas til følge og kan i den forbindelse gjøre de endringer i kommuneplanens arealdel som finnes påkrevd.

Departementet kan, selv om det ikke er reist innsigelse, oppheve hele eller deler av planen eller gjøre de endringer som finnes påkrevd, dersom den strider mot nasjonale interesser eller regional plan. Kommunen skal ha fått mulighet til å uttale seg før departementet treffer vedtak. Kommunen må innen tre måneder etter at departementet har mottatt den være underrettet om at planen kan bli endret.

Departementets vedtak kan ikke påklages.

#### **§ 11-17. Endring og oppheving av kommuneplanens arealdel**

For endring og oppheving av planen gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegere myndighet til å vedta mindre endringer i planen i samsvar med kommunelovens regler. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter. Jf. for øvrig §

## **§ 11-18. Begrensning i adgangen til å endre deler av kommuneplanens arealdel**

Når nasjonale eller viktige regionale eller kommunale hensyn tilsier det, kan Kongen bestemme at nærmere angitte deler av arealdelen ikke skal kunne endres eller oppheves innen en nærmere angitt tidsramme uten etter samtykke av departementet. Slikt vedtak må treffes innen tolv uker etter at departementet har mottatt planen.

## **Kapittel 12. Reguleringsplan**

### **§ 12-1. Reguleringsplan**

Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser.

Kommunestyret skal sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, samt der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser.

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Tillatelse etter § 20-2, jf. 21-4 for slike tiltak, kan ikke gis før det foreligger reguleringsplan. Krav til reguleringsplan gjelder ikke for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven. Konsesjonspliktige vindkraftanlegg på land etter energiloven skal likevel ha områderegulering. Reguleringen skal fastsette de overordnede arealmessige forutsetningene som er relevante for beslutningen om arealbruk for vindkraftanlegget. Departementet kan gi forskrift om samordningen mellom reguleringsplanprosessen for vindkraftanlegg og konsesjonsbehandlingen etter energiloven.

Reguleringsplan kan utarbeides som områderegulering, jf. § 12-2, eller detaljregulering, jf. § 12-3.

Reguleringsplan kan utarbeides i sammenheng med kommuneplanens arealdel eller som egen planprosess.

Kongen kan i forskrift fastsette tekniske kvalitetskrav til reguleringsplan og gi nærmere bestemmelser om inndelingen av arealformål, planbestemmelser og behandling av reguleringsplan.

- 0 Endret ved lover 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91), 16 juni 2023 nr. 73 (i kraft 1 juli 2023 iflg. res. 16 juni 2023 nr. 896).

### **§ 12-2. Områderegulering**

Områderegulering brukes av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanens arealdel, eller kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken.

Områderegulering utarbeides av kommunen. Kommunen kan likevel overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering og kreve at private utarbeider forslag til områderegulering for konsesjonspliktige vindkraftanlegg etter energiloven. For områdereguleringer for vindkraftanlegg gjelder reglene om behandlingsmåten for private reguleringsplanforslag i § 12-3 andre ledd, § 12-8 og § 12-11.

- 0 Endret ved lover 19 des 2014 nr. 91 (ikr. 1 jan 2015 iflg. res. 19 des 2014 nr. 1727), 21 juni 2017 nr. 97 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 834), 16 juni 2023 nr. 73 (i kraft 1 juli 2023 iflg. res. 16 juni 2023 nr. 896).



### § 12-3. Detaljregulering

Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan.

Private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag til detaljregulering, herunder utfyllende regulering, for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringer, og til å få kommunens behandling av og standpunkt til reguleringsspørsmålet som tas opp i det private forslaget.

Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer.

Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige.

0 Endret ved lover 19 des 2014 nr. 91 (ikr. 1 jan 2015 iflg. res. 19 des 2014 nr. 1727), 21 juni 2017 nr. 97 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 834).

### § 12-4. Rettsvirkning av reguleringsplan

En reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 12-13.

Tiltak etter § 1-6 første ledd, herunder bruksendring etter § 31-2, jf. også § 1-6 andre ledd, må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

Reguleringsplan skal følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved forståelsen av tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav a til m, jf. §§ 20-2 til 20-5.

Reguleringsplan er grunnlag for ekspropriasjon etter reglene i kapittel 16.

Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.

0 Endret ved lover 19 des 2014 nr. 91 (ikr. 1 jan 2015 iflg. res. 19 des 2014 nr. 1727), 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

### § 12-5. Arealformål i reguleringsplan

For hele planområdet skal det angis arealformål. Arealformål kan deles inn i underformål og kombineres innbyrdes og med hensynssoner.

I nødvendig utstrekning angis områder for:

1. bebyggelse og anlegg,  
herunder arealer for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder,
2. samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur,  
herunder areal for veg, bane, lufthavn, havn, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, trasé for nærmere angitt teknisk infrastruktur,
3. grønnstruktur,  
herunder areal for naturområder, turdrag, friområder og parker,



4. Forsvaret,  
herunder areal for ulike typer militære formål,
5. landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, samlet eller hver for seg,  
herunder områder for jordbruk, skogbruk, reindrift, naturvern, jordvern, særlige landskapshensyn, vern av kulturmiljø eller kulturminne, friluftsområder, seterområder, og landbruks-, natur- og friluftsområder der kommuneplanens arealdel tillater spredt bolig-, fritidsbolig- og næringsvirksomhet,
6. bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone,  
herunder områder for ferdsel, farleder, fiske, akvakultur, drikkevann, natur- og friluftsområder.

Kongen fastsetter ytterligere underdeling i forskrift.

## **§ 12-6. Hensynssoner i reguleringsplan**

De hensyn og restriksjoner som er fastsatt gjennom hensynssoner til kommuneplanens arealdel, jf. §§ 11-8 og 11-10, skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplan. Hensynssoner kan videreføres i reguleringsplan eller innarbeides i arealformål og bestemmelser som ivaretar formålet med hensynssonen.

I en detaljregulering kan det ikke fastsettes hensynssoner hvor gjeldende reguleringsplan skal gjelde uendret, jf. § 11-8 tredje ledd bokstav f.

0 Endret ved lov 18 juni 2021 nr. 130 (ikr. 1 juli 2021 iflg. res. 18 juni 2021 nr. 2008).

## **§ 12-7. Bestemmelser i reguleringsplan**

I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner om følgende forhold:

1. grad av utnytting, utforming, herunder estetiske krav, og bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet,
2. vilkår for eller forbud mot former for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, som oppdeling av boenheter til hybler og byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller utenfor planområdet,
3. grenseverdier for tillatt forurensning og andre krav til miljøkvalitet i planområdet, samt tiltak og krav til ny og pågående virksomhet i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet for å forebygge eller begrense forurensning,
4. funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer, herunder krav for å sikre hensynet til helse, miljø, sikkerhet, universell utforming og barns særlige behov for leke- og uteoppholdsareal,
5. antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov,
6. bestemmelser for å sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør, samt sikre naturtyper og annen verdifull natur,
7. trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser for bil og sykkelparkering, herunder øvre og nedre grense for parkeringsdekning,
8. krav om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse og at det er tilknytningsplikt etter § 27-5,
9. retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak innenfor arealformålene nr. 3, 5 og 6 i § 12-5,
10. krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, sosiale tjenester, helse- og omsorgstjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er tilstrekkelig etablert,
11. krav om detaljregulering for deler av planområdet eller bestemte typer av tiltak, og retningslinjer for slik plan,
12. krav om nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen, samt undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre virkninger for miljø, helse, sikkerhet, tilgjengelighet for alle, og andre samfunnsinteresser, ved gjennomføring av planen og enkelttiltak i denne,
13. krav om fordeling av planskapt netto verdiøkning ved ulike felles tiltak innenfor en nærmere bestemt del av planområdet i henhold til jordskifteloven § 3-30,

14. hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal.

- 0 Endret ved lover 24 juni 2011 nr. 30 (ikr. 1 jan 2012 iflg. res. 16 des 2011 nr. 1252), 19 des 2014 nr. 91 (ikr. 1 jan 2015 iflg. res. 19 des 2014 nr. 1727), 21 juni 2013 nr. 100 (ikr. 1 jan 2016 iflg. res. 21 juni 2013 nr. 736), 11 mai 2021 nr. 37 (i kraft 1 jan 2023 iflg. res. 14 okt 2022 nr. 1738).

## **§ 12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid**

Når planarbeidet igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles. Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet først legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet. Det skal skrives referat fra møtet. Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret til vurdering.

Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varslings og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.

Forslagsstilleren skal alltid kunngjøre en melding om oppstart av planarbeidet i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og på internett. Registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer til planområdet, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om at planarbeidet tas opp.

Ved varsel om oppstart og kunngjøring skal avgrensningen av planområdet angis.

- 0 Endret ved lover 28 apr 2017 nr. 20 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 28 apr 2017 nr. 501), 21 juni 2024 nr. 52.

## **§ 12-9. Behandling av planprogram for planer med vesentlige virkninger**

For planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides planprogram etter reglene i § 4-1.

Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn normalt samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Forslaget skal også gjøres tilgjengelig gjennom minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og på internett. Frist for å gi uttalelse skal være minst seks uker.

Kommunen avgjør om planprogram skal fastsettes. Planprogrammet fastsettes ordinært av kommunestyret. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å fastsette planprogram i samsvar med kommunelovens regler. Beslutning om ikke å fastsette planprogram kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse.

- 0 Endret ved lover 19 des 2014 nr. 91 (ikr. 1 jan 2015 iflg. res. 19 des 2014 nr. 1727), 28 apr 2017 nr. 20 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 28 apr 2017 nr. 501), 21 juni 2017 nr. 97 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 834), 21 juni 2024 nr. 52.

## **§ 12-10. Behandling av reguleringsplanforslag**

Forslag til reguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget gjøres tilgjengelig på internett. Frist for å gi uttalelse og eventuelt fremme innsigelse skal være minst seks uker. Dersom reguleringsplan er underlagt krav om konsekvensutredning etter § 4-2, skal konsekvensutredningen følge planforslaget.

Registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om forslag til reguleringsplan med opplysning om hvor det er tilgjengelig.

Forslagsstiller skal varsle berørte som nevnt i andre ledd om at det ikke blir ny nabovarsling i byggesak, dersom det kan bli aktuelt at den vedtatte planen blir detaljert nok til å benytte adgangen i § 21-3 femte ledd. Dette gjelder både ved underretning som nevnt i andre ledd og i §§ 12-8 andre ledd og 12-12 fjerde ledd.

Når fristen er ute, tar kommunen saken opp til behandling med de merknader som er kommet inn. Forslaget bør være ferdigbehandlet for vedtak innen tolv uker. Fristen kan forlenges med ytterligere seks uker dersom det er nødvendig i store og kompliserte saker og der det er behov for ytterligere avklaring mv.

For private reguleringsforslag gjelder i tillegg § 12-11.

0 Endret ved lover 19 des 2014 nr. 91 (ikr. 1 jan 2015 iflg. res. 19 des 2014 nr. 1727), 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91), 21 juni 2024 nr. 52.

### **§ 12-11. Behandling av private reguleringsplanforslag**

Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10. Kommunen kan samtidig fremme alternative forslag til regulering av arealet. Finner ikke kommunen grunn til å fremme forslaget, skal forslagsstilleren innen tre uker underrettes ved brev. Er forslaget i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret.

0 Endret ved lov 19 des 2014 nr. 91 (ikr. 1 jan 2015 iflg. res. 19 des 2014 nr. 1727).

### **§ 12-12. Vedtak av reguleringsplan**

Når forslag til reguleringsplan er ferdigbehandlet, legges det fram for kommunestyret til vedtak, eventuelt i alternativer. Av saksframlegget skal det framgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt. Kommunestyret må treffe vedtak senest tolv uker etter at planforslaget er ferdigbehandlet. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling. Det kan gis retningslinjer for det videre arbeid med planen.

Kommunestyret kan delegere myndighet til å vedta mindre reguleringsplaner i samsvar med kommunelovens regler når planen er i samsvar med rammer i kommuneplanens arealdel, og det er mindre enn fire år siden den ble vedtatt av kommunestyret.

Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. § 1-9.

Når planen er vedtatt, skal registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet og naboer til planområdet, når de blir direkte berørt underrettes særskilt ved brev. Underretningen skal inneholde opplysninger om klageadgangen og frist for klage.

Planen med planbeskrivelse skal kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet og gjøres tilgjengelig på internett.

0 Endret ved lov 21 juni 2024 nr. 52.

### **§ 12-13. Innsigelse og vedtak av departementet**

For innsigelse til reguleringsplan gjelder §§ 5-4 til 5-6. Dersom innsigelsen knytter seg til klart avgrensede deler av planen, kan kommunestyret likevel vedta at de øvrige delene av reguleringsplanen skal ha rettsvirkning.

Departementet avgjør om innsigelsene skal tas til følge og kan i den forbindelse gjøre de endringer i reguleringsplanen som finnes påkrevd.

Departementet kan, selv om det ikke er reist innsigelse, oppheve hele eller deler av planen eller gjøre de endringer som finnes påkrevd, dersom den strider mot nasjonale interesser eller regional plan. Dette gjelder også der planen strider mot kommuneplanens arealdel. Kommunen skal ha fått mulighet til å uttale seg før departementet treffer vedtak.

Departementets vedtak kan ikke påklages.

0 Endret ved lov 19 des 2014 nr. 91 (ikr. 1 jan 2015 iflg. res. 19 des 2014 nr. 1727).

## **§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan**

Før utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. Før det treffes slikt vedtak, skal eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

0 Endret ved lover 19 des 2014 nr. 91 (ikr. 1 jan 2015 iflg. res. 19 des 2014 nr. 1727), 28 apr 2017 nr. 20 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 28 apr 2017 nr. 501).

## **§ 12-15. Felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad**

Dersom kommunen og den private part finner det hensiktsmessig kan søknad om byggetillatelse behandles felles med privat forslag om reguleringsplan. I slike tilfeller gjelder reglene for reguleringsplaner om varsling, uttalelsesfrist, adressat for uttalelsene og saksbehandlingsfrister for begge vedtakene. Avgjørelsen av plansaken og byggesaken fattes i egne vedtak.

## **§ 12-16. Sentral godkjenning for planforetak**

Sentral godkjenning for planforetak gis til foretak som er kvalifisert til å utarbeide reguleringsplaner. Godkjenning gis når foretaket kan dokumentere at det oppfyller krav fastsatt i forskrift.

Departementet kan gi forskrift om krav for å få sentral godkjenning, herunder krav om nødvendige kvalifikasjoner, betalt skatt og merverdiavgift, oppfyllelse av krav i arbeidsmiljøloven, allmenngjøringsloven og revisjon av kvalitetssikringssystemer. Departementet kan gi forskrift om at den sentrale godkjenningen også kan inneholde opplysninger om foretakenes forsikringer, godkjenninger foretakene har etter andre ordninger mv.

Departementet kan gi forskrift om behandlingen av søknader om sentral godkjenning, tilbaketrekking, ordningens omfang og organisering, tidsfrister for behandling av søknader om sentral godkjenning og konsekvenser av fristoverskridelse. Departementet kan gi forskrift om innholdet i registeret over sentralt godkjente foretak. Departementet kan gi forskrift om gebyr for sentral godkjenning. Gebyret skal ikke overskride selvkost.

Sentral godkjenning for planforetak gis av det godkjenningsorganet som departementet bestemmer. Vedtak om godkjenning registreres i et sentralt, åpent register.

0 Tilføyd ved lov 28 apr 2017 nr. 20 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 28 apr 2017 nr. 501).

### **§ 12-17. Tilbaketrekking av sentral godkjenning for planforetak**

Sentral godkjenning for planforetak skal trekkes tilbake dersom godkjent foretak ikke lenger innehar de nødvendige kvalifikasjonene for å ha godkjenning for planforetak. Før det treffes vedtak om tilbaketrekking, skal foretaket gis varsel med frist til å uttale seg. Når særlig formildende hensyn gjør seg gjeldende, kan tilbaketrekking av sentral godkjenning for planforetak likevel unnlates. Ved mindre alvorlige overtredelser kan det gis advarsel.

0 Tilføyd ved lov 28 apr 2017 nr. 20 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 28 apr 2017 nr. 501).

### **§ 12-18. Begrensning i adgangen til å oppheve eller endre områderegulering for vindkraftanlegg**

Områdereguleringer for vindkraftanlegg kan ikke oppheves eller endres i strid med konsesjon etter energiloven fra konsesjonstidspunktet og fram til byggefristen som gjelder for konsesjonen er utløpt, uten etter samtykke fra departementet. Slikt samtykke kreves ikke dersom det er tiltakshaveren som fremmer forslag om endring av områdereguleringen.

0 Tilføyd ved lov 16 juni 2023 nr. 73 (i kraft 1 juli 2023 iflg. res. 16 juni 2023 nr. 896).

## **Kapittel 13. Midlertidig forbud mot tiltak**

### **§ 13-1. Midlertidig forbud mot tiltak**

Finner kommunen eller vedkommende myndighet at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.

Dersom en søknad om tillatelse til tiltak ikke er avgjort, kan kommunen bare vedta et midlertidig forbud dersom søkeren er varslet om dette innen utløpet av de saksbehandlingsfrister som følger av § 21-7, og dersom forbudet vedtas senest innen åtte uker etter utløpet av fristen.

Kommunen kan samtykke i at tiltak som er nevnt i første ledd blir gjennomført hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.

Gjelder den påtenkte planen areal for omforming og fornyelse med hensynssone for særlige samarbeids- eller eierformer, jf. §§ 11-8 bokstav e og 12-6, kan kommunen også bestemme at grunneier eller rettighetshaver ikke uten samtykke fra kommunen kan råde rettslig over eiendom på en måte som kan vanskeliggjøre eller fordyre gjennomføringen av planen. Kommunen skal la slikt vedtak tinglyse på de berørte eiendommer.

0 Endret ved lov 28 apr 2017 nr. 20 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 28 apr 2017 nr. 501).

### **§ 13-2. Varighet og frist**

Er planspørsmålet ikke endelig avgjort senest fire år etter at forbud er nedlagt, faller forbudet bort og tinglyst vedtak etter § 13-1 tredje ledd skal slettes. Tidligere innsendte forslag til oppretting eller endring av eiendom og søknader om byggetillatelse tas straks opp til behandling og avgjørelse. Kommunen kan i tilfelle fastsette eiendomsgrenser og bebyggelsens beliggenhet, høyde og grad av utnyttning.

### **§ 13-3. Fristforlengelse**

Kommunen kan i særlige tilfeller forlenge fristen. Vedtak må treffes innen fristens utløp.

Ved fristforlengelse kan kommunen eller departementet bestemme at berørte grunneiere, straks eller fra et bestemt tidspunkt, gis rett til å kreve innløsning som om eiendommen – eller den del av eiendommen som berøres av byggeforbudet – var blitt regulert til offentlig trafikkområde, friområde, fellesområde eller område angitt til omforming og fornyelse samt til statens, regionens og kommunens bygninger og grav- og urnelunder. Bestemmelsene i § 15-2 gis tilsvarende anvendelse.

### **§ 13-4. Statlig bygge- og deleforbud**

I forbindelse med statlig planlegging etter §§ 6-3 og 6-4, herunder i forbindelse med vurdering av regional planbestemmelse, og for øvrig når særlige grunner foreligger, kan departementet treffe vedtak som nevnt i § 13-1 første ledd. Bestemmelsene i forvaltningsloven §§ 16 og 27 første og andre ledd gjelder i så fall tilsvarende i forhold til vedkommende kommune.

## **V. Konsekvensutredninger for tiltak og planer etter annet lovverk**

### **Kapittel 14. Konsekvensutredninger for tiltak og planer etter annet lovverk<sup>1</sup>**

1 Jf. EØS-avtalen vedlegg XX nr. 1a (direktiv 2011/92 som endret ved direktiv 2014/52) og nr. 1g (direktiv 2001/42).

#### **§ 14-1. Virkeområde og formål**

Reglene i dette kapittel gjelder for tiltak etter annen lovgivning som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn og for nærmere bestemte verneplaner etter naturmangfoldloven kapittel V eller eldre vernevedtak som nevnt i naturmangfoldloven § 77.

Formålet med bestemmelsene er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av tiltaket eller planen, og når det tas stilling til om, og eventuelt på hvilke vilkår, tiltaket eller planen kan gjennomføres.

0 Endret ved lov 28 mars 2014 nr. 9 (ikr. 1 juni 2014 iflg. res. 28 mars 2014 nr. 371).

#### **§ 14-2. Utarbeiding og behandling av utredningsprogram og konsekvensutredning**

Kongen kan ved forskrift gi regler om hvilke tiltak og planer som omfattes av krav til melding med forslag til utredningsprogram.

For tiltak og planer som omfattes av krav til melding, skal det tidligst mulig under forberedelsen av tiltaket eller planen utarbeides melding med forslag til program for utredningsarbeidet. Forslaget skal gjøre rede for tiltaket, behovet for utredninger og opplegg for medvirkning. Melding med forslag til program skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn før programmet fastsettes.

For tiltak og planer med vesentlige virkninger for miljø eller samfunn som ikke omfattes av krav til melding, skal virkning av tiltaket utredes som en del av søknadsbehandlingen.

Søknad eller planforslag med konsekvensutredning sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

0 Endret ved lov 12 sep 2014 nr. 64 (ikr. 13 mars 2015 iflg. res. 13 mars 2015 nr. 218).

### **§ 14-3. Hensyntaken til konsekvensutredningen ved vedtak i saken**

Av saksframlegget eller begrunnelsen for vedtak skal det framgå hvordan virkningene av planforslag eller søknad og innkomne uttalelser har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt ved vedtaket, særlig når det gjelder valg av alternativer. Vedtaket av søknad eller plan med begrunnelse skal offentliggjøres.

I forbindelse med vedtaket skal det vurderes og i nødvendig grad stilles vilkår med sikte på å overvåke og avbøte mulige negative virkninger av vesentlig betydning. Vilkårene skal framgå av vedtaket.

### **§ 14-4. Konsekvensutredninger ved grenseoverskridende virkninger**

Dersom tiltak eller planer som behandles etter dette kapitlet kan få vesentlige negative miljøvirkninger i en annen stat, skal ansvarlig myndighet varsle berørte myndigheter i vedkommende stat og gi anledning til å medvirke i plan- eller utredningsprosessen etter disse bestemmelser.

### **§ 14-5. Kostnader**

Kostnadene ved utarbeiding av melding med forslag til utredningsprogram og konsekvensutredning bæres av forslagsstilleren.

### **§ 14-6. Forskrift**

Kongen kan i forskrift gi bestemmelser om hvilke tiltak og planer som omfattes av dette kapitlet samt utfyllende bestemmelser om utredningsprogram og konsekvensutredninger.

## **Tredje del: Gjennomføring**

## **Kapittel 15. Innløsning og erstatning**

### **§ 15-1. Grunneierens rett til å kreve innløsning ved kommuneplanens arealdel**

Blir ubebygd eiendom eller større del av slik eiendom i kommuneplanens arealdel angitt som areal til offentlige trafikkområder, offentlige friområder, fellesområder, fornyelsesområder eller til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder, og eiendommen innen fire år ikke blir regulert eller angitt til annet formål i arealdelen, kan grunneieren eller festeren kreve erstatning etter skjønn, eller at ekspropriasjon straks blir foretatt, hvis båndleggingen medfører at eiendommen ikke lenger kan nyttes på regningssvarende måte. Er grunnen bebygd, har eieren eller festeren samme krav når bebyggelsen er fjernet.

### **§ 15-2. Grunneierens rett til å kreve innløsning ved reguleringsplan**

Medfører en reguleringsplan at kommunen, eller annet rettssubjekt med samtykke av kommunen, etter § 16-2 har rett til å ekspropriere en ubebygd eiendom i dens helhet, kan grunneieren eller festeren kreve at ekspropriasjon straks blir foretatt når vedtaket gjelder grunn som i planen er angitt til offentlige trafikkområder, offentlige friområder, fellesområder, fornyelsesområder samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder.



Det samme gjelder når retten til ekspropriasjon omfatter ubebygd del av en eiendom, dersom ekspropriasjonen vil føre til at eiendommen ikke lenger kan anses skikket til å nyttes på en, etter hele eiendommens størrelse, beliggenhet eller etter øvrige forhold regningssvarende måte.

Krav etter første ledd må være satt fram senest tre år etter at reguleringsplanen er gjort kjent etter § 12-12 fjerde ledd, eller vedtak er kunngjort etter § 12-12 femte ledd. Er grunnen bebygd, har eieren eller festeren det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt fram senest tre år etter dette tidspunkt.

0 Endret ved lov 28 apr 2017 nr. 20 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 28 apr 2017 nr. 501).

### **§ 15-3. Erstatning for tap ved reguleringsplan**

Medfører en reguleringsplan ved bestemmelser om byggegrense innenfor veglinjen eller av andre særlige grunner at en eiendom blir ødelagt som byggetomt, og den heller ikke kan nyttes på annen regningssvarende måte, skal kommunen betale erstatning etter skjønn med mindre den erverver eiendommen i medhold av § 16-9. Det samme gjelder hvis reguleringsplan medfører at eiendom som bare kan nyttes til landbruksformål ikke lenger kan drives regningssvarende. Ved regulering av naturvernområder etter loven her skal kommunen betale erstatning etter skjønn i samsvar med naturmangfoldloven §§ 50 og 51.

Krav om erstatning må være satt fram senest tre år etter at vedtak er gjort kjent etter § 12-12 fjerde ledd, eller at reguleringsplanen er kunngjort etter § 12-12 femte ledd.

Er grunnen bebygd, har eieren eller festeren det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt fram senest tre år etter dette tidspunkt.

Erstatning for tap ved reguleringsplan som blir utarbeidet og vedtatt av departementet eller av kommunen i medhold av § 6-4, skal betales av staten når ikke annet er bestemt.

Når en eiendom bebygges i henhold til reguleringsplan som gir den en vesentlig bedre utnytting enn andre eiendommer i området, og verdien av disse som følge av dette er blitt betydelig forringet, kan deres eiere eller festere ved skjønn tilkjennes erstatning hos eieren av den førstnevnte eiendom. Erstatningsbeløpet kan ikke settes høyere enn den verdiøkning som den bedre utnytting medfører for vedkommende eiendom, etter fradrag for de refusjonsbeløp som eieren eller festeren i tilfelle er blitt tilpliktet å betale i medhold av bestemmelsene i lovens kapittel 18 som følge av eiendommens utnytting.

Krav om erstatning må være satt fram senest tre måneder etter at byggetillatelse er gitt. Eier eller fester av eiendom som gis bedre utnytting, kan kreve forhåndsskjønn til avgjørelse av erstatningsspørsmålet når endelig reguleringsplan foreligger. Erstatningsbeløpet forfaller til betaling når byggearbeider er satt i gang, men tidligst tre måneder etter at beløpet er endelig fastsatt.

0 Endret ved lover 28 mars 2014 nr. 9 (ikr. 1 juni 2014 iflg. res. 28 mars 2014 nr. 371), 28 apr 2017 nr. 20 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 28 apr 2017 nr. 501).

## **Kapittel 16. Ekspropriasjon**

### **§ 16-1. Definisjon**

Ekspropriasjon foreligger etter denne loven når eiendomsretten til fast eiendom eller til bygning eller annet som har fast tilknytning til slik eiendom, blir ervervet ved tvang mot erstatning etter skjønn, eller når bruksrett, servitutt eller annen rett til, i eller over fast eiendom blir ervervet, endret, overført eller avløst ved tvang mot erstatning etter skjønn.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.



## **§ 16-2. Ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan**

Kommunestyret kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan. Kommunestyrets adgang til å foreta ekspropriasjon i medhold av reguleringsplan bortfaller dersom ikke kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort etter § 12-12 femte ledd.

Staten kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan. Reglene i tredje til sjette ledd gjelder tilsvarende.

Så langt det er nødvendig for å gjennomføre reguleringsplan, kan kommunestyret selv med samtykke av departementet utvide ekspropriasjonen etter første ledd til å gjelde midlertidige eller permanente inngrep i grunn og rettigheter utenfor reguleringsområdet. Samtykke er likevel ikke nødvendig ved ekspropriasjon av grunn til vegskjæringer og fyllinger utenfor reguleringsområdet.

Før kommunestyret gjør vedtak om ekspropriasjon etter første ledd og om å søke samtykke til ekspropriasjon etter tredje ledd, skal saken være best mulig klarlagt, og de som inngrepet er rettet mot, skal ha hatt mulighet til å uttale seg. Oreigningslova §§ 12 og 28 gjelder tilsvarende. § 12 første ledd andre punktum gjelder ikke.

Ekspropriasjon av enkelte tomter (bebygde eller ubebygde) bør i alminnelighet ikke foretas med mindre kommunen først har gitt eier eller fester en rimelig frist til å bygge i samsvar med planen, og fristen er oversittet.

Ekspropriasjon i medhold av denne paragrafen kan ikke foretas når det gjelder grunn som i planen er satt av til landbruk etter § 12-5 nr. 5.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 28 apr 2017 nr. 20 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 28 apr 2017 nr. 501).

## **§ 16-3. Ekspropriasjon uavhengig av reguleringsplan**

Med samtykke fra departementet kan kommunestyret selv foreta ekspropriasjon for å sikre kommunen grunnarealer til ny tettbebyggelse. Samtykke kan gis og inngrep gjennomføres selv om det ikke foreligger reguleringsplan eller aktuelle byggeplaner for vedkommende område.

Med samtykke fra departementet kan kommunestyret selv foreta ekspropriasjon til regulering av strøk som er ødelagt ved brann eller på annen måte, selv om reguleringsplan ikke foreligger.

§ 16-2 fjerde ledd første og andre punktum gjelder tilsvarende ved ekspropriasjon etter denne bestemmelse.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 11 mai 2021 nr. 37 (i kraft 1 jan 2023 iflg. res. 14 okt 2022 nr. 1738).

## **§ 16-4. Ekspropriasjon til vann- og avløpsanlegg mv.**

Til avløpsanlegg, jf. forurensningsloven § 21, for regulert strøk kan kommunestyret selv med samtykke fra departementet foreta ekspropriasjon utenfor veggrunn for ledning med tilhørende innretninger. Ved ekspropriasjon etter første punktum kan det også foretas ekspropriasjon for vannledning med tilhørende innretninger.

§ 16-2 fjerde ledd første og andre punktum gjelder tilsvarende ved ekspropriasjon etter denne bestemmelse.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

## **§ 16-5. Grunneiers og festers rett til ekspropriasjon til offentlig veg, avløps- og overvannsanlegg og fellesareal samt parkbelte i industriområde**

En grunneier eller fester kan med samtykke fra kommunestyret foreta ekspropriasjon for å oppfylle opparbeidingsplikten i § 18-1. Retten gjelder der offentlig veg, hovedavløpsledning eller offentlig hovedanlegg for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av lokalt overvann skal opparbeides før en eiendom bebygges, opprettes eller endres. Ved ekspropriasjon til avløpsanlegg gjelder § 16-4 første ledd andre punktum tilsvarende.

En grunneier eller fester kan med samtykke fra kommunestyret foreta ekspropriasjon til hel eller delvis gjennomføring av del av reguleringsplan hvor områder er lagt ut til felles avkjørsel, felles anlegg for disponering og avledning av overvann og fellesområde for parkering, felles lekeareal, felles gårds plass og annet fellesareal for flere eiendommer.

Dersom kommunen med hjemmel i § 18-2 andre ledd har stilt som vilkår for tillatelse til tiltak at parkbelte i industriområde blir ervervet i samsvar med reguleringsplan, kan grunneieren eller festeren med samtykke av kommunestyret foreta ekspropriasjon til dette formålet.

En grunneier eller fester kan med samtykke fra kommunestyret foreta ekspropriasjon som er nødvendig for å gjennomføre tilknytningsplikten etter §§ 27-1 eller 27-2.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 2 des 2022 nr. 87 (i kraft 1 jan 2024 iflg. res. 2 des 2022 nr. 2058).

## **§ 16-6. Tomtearrondering**

For å få hensiktsmessige tomter kan kommunen etter vedtak av kommunestyret ekspropriere ubebygde grunnstykker som etter reguleringsplan ikke kan bebygges selvstendig.

Kommunen kan sette som vilkår for å gi byggetillatelse etter § 20-2 at søkeren erverver mindre stykker ubebygd grunn for at tomten skal få en mer hensiktsmessig grense eller form. Kommunen kan gi søkeren samtykke til å foreta nødvendig ekspropriasjon.

Som ubebygd grunn etter denne paragrafen anses også grunn som det står bygning på, når denne etter kommunens skjønn er av ubetydelig økonomisk og praktisk verdi.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

## **§ 16-7. Tidspunkt for ekspropriasjon**

Ekspropriasjon som kommunen etter denne lov kan foreta uten særskilt samtykke fra departementet, kan skje etter hvert og i den utstrekning kommunen bestemmer og uten hensyn til om ekspropriasjonsformålet først skal gjennomføres senere.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

## **§ 16-8. Forsøktakst**

Når forslag til reguleringsplan er vedtatt av kommunen, kan kommunestyret kreve skjønn til fastsetting av erstatning for tilfelle av ekspropriasjon etter § 16-2. Før tvangsfullbyrdelse kan kreves på grunnlag av et slikt skjønn, jf. lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 41, må planen være endelig og departementets samtykke til ekspropriasjon være gitt i tilfelle hvor slikt samtykke trenges.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

## **§ 16-9. Utvidelse av ekspropriasjon**

Etter krav fra eier eller rettighetshaver kan det bestemmes at ekspropriasjon etter denne loven også skal omfatte grunn, bygning, rettighet eller annet som mister en vesentlig del av sin verdi for eieren eller rettighetshaveren hvis ekspropriasjonen blir satt i verk. I slike tilfelle kan det også etter krav bestemmes at ekspropriasjonen skal gå ut på avståing til eie, selv om det er krevd bruksrett eller annen særlig rett i eiendommen.

Når kommunen foretar ekspropriasjon etter denne lov, kan det etter krav fra kommunen bestemmes at ekspropriasjonen også skal omfatte grunn, bygning, rettighet eller annet som nevnt i første ledd, dersom det finnes at kommunen har en grunnet interesse i slik utvidelse av ekspropriasjonen.

Når det ved skjønn godtgjøres at vilkårene for erstatning etter § 15-3 første ledd er til stede, kan det etter krav fra kommunen bestemmes at kommunen kan ekspropriere vedkommende eiendom, dersom det finnes at kommunen har en grunnet interesse i det.

Avgjørelser etter denne paragraf tas av retten ved det samme skjønn som er krevd for fastsettelse av erstatningen.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

## **§ 16-10. Erstatningstomt, midlertidig husrom**

Når kommunen har foretatt ekspropriasjon av grunn bebygget med bolighus, bør huseieren så vidt mulig gis høve til å overta en annen boligtomt i nærheten. Kommunen skaffer midlertidig husrom til den som blir uten bolig som følge av ekspropriasjon etter denne loven.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

## **§ 16-11. Statens og fylkets overtakelse av eiendom**

Har kommunen ervervet eiendom som i reguleringsplan er satt av til tomt for statens bygning, kan kommunen sette en rimelig frist for staten til å overta eiendommen. Hvis staten innen fristen går ut ikke har overtatt eiendommen, kan kommunen beholde den til eget bruk eller avhende tomten.

Når eiendom er satt av til formål som nevnt i § 12-5 nr. 2 og det gjelder anlegg som hører under staten, svarer staten for krav om erstatning etter § 15-3 og for krav om innløsning etter § 15-2 i den utstrekning det ikke følger av lovgivningen for øvrig eller av avtale at kommunen skal bære disse utgiftene. I samme tilfelle kan staten foreta ekspropriasjon i medhold av § 16-2.

Bestemmelsene i første og andre ledd gjelder tilsvarende for fylkeskommunen når det gjelder eiendom som er satt av til tomt for fylkets bygning eller til anlegg som hører under fylket.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

## **§ 16-12. Skjønn**

Skjønn etter dette kapittel behandles av tingretten etter reglene om ekspropriasjon i lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker. Skjønn etter §§ 27-3 og 28-3 behandles av jordskifteretten etter samme lov.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 11 mai 2017 nr. 26 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 11 mai 2017 nr. 563).

## Kapittel 17. Utbyggingsavtaler

### § 17-1. Definisjon

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

### § 17-2. Forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak fattet av kommunestyret selv som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.

Kommunen skal legge til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

### § 17-3. Avtalens innhold

En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan.

Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

### § 17-4. Saksbehandling og offentlighet

Kommunen skal kunngjøre oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Dersom fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale bygger på kompetansen i § 17-3 andre eller tredje ledd, skal forslaget legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader.

Når utbyggingsavtale er inngått, skal denne kunngjøres.

Reglene i første til tredje ledd gjelder tilsvarende ved eventuelle endringer i utbyggingsavtalen.

Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen for området er vedtatt.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

## **§ 17-5. Klage**

Utbyggingsavtaler kan ikke påklages.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

## **§ 17-6. Forskrifter**

Departementet kan gi ytterligere regler om krav til avtaleinngåelsen, typer av tiltak som kan omfattes, herunder at nærmere angitte tiltak ikke kan inngå i avtale, hvordan kriteriene i loven skal anvendes og hvordan avtalevilkårene skal gjennomføres.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 25 juni 2010 nr. 48.

## **§ 17-7. Dispensasjon. Samtykke til å fravike reglene**

Det kan ikke gis dispensasjon i medhold av kapittel 19 fra bestemmelsene i dette kapittelet. Departementet kan etter søknad gi samtykke til å fravike reglene i dette kapittelet der samfunnsmessige interesser tilsier det.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

# **Kapittel 18. Opparbeidelsesplikt og refusjon av utgifter til veg, vann og avløp mv.**

## **§ 18-1. Krav til opparbeidelse av veg, hovedledning for vann og avløpsvann samt hovedanlegg for overvann**

I regulert strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres, dersom følgende er oppfylt:

- a. Offentlig veg skal være opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomte hvor den har sin atkomst. Med veg forstås kjørebane med fortau og snuplasser, busslomme, gangveg, sykkelsti, turveg, gatetun og offentlig plass. Det kan kreves at vegen legges ut i en bredde av inntil 10 meter med nødvendige tillegg for fylling og skjæring, og opparbeides til en effektiv vegbredde av inntil 6 meter. For eiendom der bebyggelse etter planen helt eller delvis skal tjene annet enn boligformål, og for eiendom hvor planen tillater boligblokker på 4 etasjer eller mer, skal plikten gjelde en vegbredde av inntil 20 meter med nødvendige tillegg for fylling og skjæring. Det kan ikke kreves opparbeidelse av veg hvor private avkjørsler ikke blir tillatt.
- b. Hovedavløpsledning skal føre til og langs eller over tomte. Det kan ikke kreves lagt rør av større diameter enn 600 mm. Kommunen kan godta avløpsforbindelse til annet hovedavløpsanlegg.
- c. Hovedvannledning skal føre til og langs eller over tomte. Det kan ikke kreves lagt rør av større diameter enn 150 mm. Kommunen kan godta vannforsyning fra annen vannledning.
- d. Offentlig hovedanlegg for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av lokalt overvann skal være opparbeidet og godkjent så langt det er vist i planen. Det skal fremkomme av planen hvilke eiendommer overvannsanlegget skal betjene. Overvannsledninger kan kreves opparbeidet med rør med diameter opptil 600 mm, uavhengig av om det er angitt i planen hvilke eiendommer overvannsanlegget skal betjene. Opparbeidingsplikten gjelder ikke for håndtering av overvann fra allerede bebygde eiendommer som ikke omfattes av § 18-6 første, andre og tredje ledd.

Kommunen kan gi kommuneplanbestemmelser om utførelsen av arbeid etter første ledd. Kommunen kan også stille krav til løsninger og produktvalg, innenfor gjeldende bestemmelser og så langt det er nødvendig for å sikre rasjonell drift og vedlikehold av anlegget.

Kommunen kan gi tillatelse til tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstaver a, d og m på vilkår av at arbeidene etter første ledd blir utført før tiltaket ferdigstilles. Utsettelse for tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav a og d kan gjøres betinget av tinglyst erklæring. Utsettelse for tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m eller midlertidig dispensasjon for opparbeidelsen ved slike tiltak skal være betinget av tinglyst erklæring. Ved bygging kan kommunen kreve at det stilles sikkerhet for kostnadene ved ferdigstillelse.

I område som i kommuneplan er avsatt til utbygging eller til råstoffutvinning, kan kommunen sette som vilkår i tillatelse etter § 20-2 at tiltak etter første ledd er gjennomført.

Veger, hovedavløpsledninger, hovedvannledninger og overvannsanlegg som er lagt av en grunneier eller fester etter denne paragrafen, tilfaller kommunen uten vederlag fra det tidspunktet anlegget er ferdig og godkjent. Anlegget skal deretter holdes ved like av kommunen. Det skal holdes overtakelsesforretning. Kommunen plikter likevel ikke å overta en veg som ikke er opparbeidet i full bredde etter første ledd bokstav a.

Kommunen kan kreve å overta anlegget tidligere, mot selv å ferdigstille det. Er eiendommen opprettet eller endret, eller byggverket tatt i bruk, skal tiltakshaveren dekke utgiftene til ferdigstillelse. Kommunen trer inn i en forholdsmessig del av refusjonskravet der slikt krav foreligger.

- 0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lover 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91), 2 des 2022 nr. 87 (i kraft 1 jan 2024 iflg. res. 2 des 2022 nr. 2058).

## **§ 18-2. Krav til opparbeidelse av fellesareal og av parkbelte i industriområde**

Kommunen kan sette som vilkår for tillatelse for tiltak etter § 20-2 at felles avkjørsel, felles gårdsrom, felles anlegg for disponering og avledning av overvann eller annet fellesareal for flere eiendommer erverves, sikres og opparbeides der dette er regulert i plan.

I industriområde hvor det er regulert parkbelte, kan kommunen sette som vilkår for tillatelse for tiltak etter § 20-2 på de tilgrensende tomter, at parkbeltet erverves og opparbeides langs tomta i samsvar med planen.

- 0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lover 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91), 2 des 2022 nr. 87 (i kraft 1 jan 2024 iflg. res. 2 des 2022 nr. 2058).

## **§ 18-3. Refusjonsberettigede tiltak**

Den som vil legge, omlegge, fornye eller utvide godkjent offentlig veg, godkjent offentlig hovedledning for vann og avløpsvann eller hovedanlegg for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av lokalt overvann, kan kreve sine utlegg refundert. Private refusjonskrav er betinget av at tiltaket kan pålegges i medhold av § 18-1. Med veg menes anlegg som nevnt i § 18-1.

Videre kan refusjon kreves av den som i medhold av reguleringsplan vil legge ut grunn til eller opparbeide felles avkjørsel, felles gårdsplass, felles anlegg for disponering og avledning av overvann, annet fellesareal for flere eiendommer eller parkbelte langs industristrøk. Private refusjonskrav er betinget av at tiltaket kan pålegges i medhold av § 18-2. Endelig kan den som vil legge, omlegge eller utvide privat anlegg for transport av vann eller avløpsvann i område som inngår i arealplan, kreve refusjon.

- 0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 2 des 2022 nr. 87 (i kraft 1 jan 2024 iflg. res. 2 des 2022 nr. 2058).

## **§ 18-4. Refusjonsenheten**

Utgiftene som refererer seg til en strekning hvor en sammenhengende opparbeidelse, omlegging eller utvidelse av tiltak som nevnt i § 18-1 første ledd finner sted, skal samlet fordeles på de arealer som ifølge § 18-6 er refusjonspliktig til enheten. Dersom terrengforholdene eller skifte av strøkets karakter langs

strekningen eller andre særlige omstendigheter tilsier det, kan kommunen treffe vedtak om at fordelingen skal skje etter en annen enhet når det finnes påkrevet for å hindre en klart urimelig fordeling av utgiftene mellom de eiendommer som berøres av tiltaket.

For tiltak som nevnt i § 18-3 andre ledd første punktum er tiltaket slik det framgår av planen, en enhet.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

### **§ 18-5. Utgifter som kan kreves refundert**

Den refusjonsberettigede kan kreve tilbake samtlige utgifter som har vært nødvendige for å oppfylle de krav som er fastlagt i §§ 18-1 og 18-2.

Dersom veggrunnen erverves eller utføring skjer i større bredde, eller det legges ledninger med større diameter enn bestemt i § 18-1 første ledd bokstav a til c, refunderes utgifter for det omfanget det kan kreves refusjon for. Det samme gjelder ved opparbeiding av større hovedanlegg enn bestemt i § 18-1 første ledd bokstav d. Blir det som følge av den større bredde nødvendig å fjerne bygning eller anlegg, er erstatningsbeløpet samt rivings- og ryddingsutgifter ikke refusjonsberettiget.

For tiltak nevnt i § 18-3 andre ledd tredje punktum kan den refusjonsberettigede kreve tilbake samtlige utgifter som har vært nødvendige.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 2 des 2022 nr. 87 (i kraft 1 jan 2024 iflg. res. 2 des 2022 nr. 2058).

### **§ 18-6. Refusjonspliktig areal**

Refusjon for tiltak som nevnt i § 18-3 første ledd belastes ubebygd areal som blir byggeklart etter §§ 18-1 og 18-2, enten tilknytningen til anlegget skjer direkte eller gjennom privat veg eller stikkledning. Som ubebygd areal regnes også ubebygd del av bebygd eiendom når den ubebygde del kan bebygges selvstendig. Det samme gjelder del av bebygd eiendom som ikke kan bebygges selvstendig, dersom eksisterende bebyggelse utgjør mindre enn 2/3 av tillatt utnytting.

Areal med bebyggelse som etter kommunens skjønn er saneringsmoden eller som av andre grunner har en klart lavere verdi enn verdien av den tomt den beslaglegger, regnes også som ubebygd.

Refusjon belastes også bebygd areal som har fått midlertidig utsettelse med å oppfylle forpliktelsene etter § 18-1, dersom forpliktelsene blir oppfylt gjennom tiltaket.

Refusjon for tiltak som nevnt i § 18-3 andre ledd første punktum belastes de areal som de etter reguleringsplan skal tjene. For areal som er helt eller delvis bebygd, gjelder de samme regler som under første ledd.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

### **§ 18-7. Fordelingsfaktorene**

De utgifter som kan kreves refundert, fordeles mellom de refusjonspliktige areal med en halvpart på hver av faktorene tomteareal og tillatt utnytting. Hvor utnyttingen ikke er fastlagt i godkjent plan, avgjør kommunen antatt tillatt utnytting. Kommunestyret kan for hele eller del av kommunen fastsette et annet forhold mellom faktorene og at andre faktorer skal anvendes.

Refusjonsbeløp som kan pålegges den enkelte eiendom, skal være begrenset til den verdiøkning som tiltaket antas å føre med seg for eiendommen. Dersom bestemmelsen i første punktum fører til at ikke alle utgifter ifølge § 18-5 blir dekket for en eller flere av eiendommene, kan refusjonskreditor kreve at udekkede



beløp blir fordelt på de andre eiendommene i samsvar med reglene i første ledd. Det er et vilkår at hver av de eiendommer som blir pålagt tilleggsrefusjon, må antas å ha en verdiøkning som er minst like stor som summen av refusjonsbeløpene for eiendommen.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 25 juni 2010 nr. 48.

### **§ 18-8. Godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon**

Før tiltaket påbegynnes, skal tiltakshaver ha utarbeidet planer på kart og med kostnadsoverslag. Tiltakshaver skal angi hvilke eiendommer som kan få nytte av anlegget, hvilket areal de utgjør og sannsynlig utnyttelse på den enkelte eiendommen. Tiltakshaver skal utarbeide et forslag til fordeling av utgiftene i samsvar med § 18-7. Planer, overslag og forslag til fordeling oversendes berørte grunneiere og festere til uttalelse. De berørte avgir uttalelse til tiltakshaver innen 3 uker fra mottakelsen av materialet. Etter at uttalelsesfristen er utløpt, oversender tiltakshaver materialet til kommunen for avgjørelse.

Kommunen skal godkjenne planen for utførelsen, kostnadsoverslag og forslag til fordeling. Kommunen kan kreve innsendt bindende pristilbud for utføringen av tiltaket, eventuelt innhentet i anbudskonkurranse. Finner kommunen, når dette er påberopt av en berørt grunneier eller fester, at den ilagte andel av refusjonen overstiger verdiøkningen for eiendommen etter § 18-7 andre ledd, kan den foreta en skjønnsmessig reduksjon av refusjonskravet, eller la det bortfalle i sin helhet. Det reduserte beløp fordeles etter § 18-7 andre ledd andre punktum.

Retten til å kreve refusjon faller bort dersom tiltaket påbegynnes før materialet etter første ledd er godkjent av kommunen, med mindre annet på forhånd blir bestemt av kommunen i det enkelte tilfelle av hensyn til tiltakets karakter og betydningen av framdrift.

Departementet kan gi forskrifter til utfylling av denne bestemmelsen, herunder nærmere krav til planer, kostnadsoverslag og pristilbud.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

### **§ 18-9. Fastsetting av refusjon**

Når tiltaket er fullført, skal tiltakshaver sette opp regnskap med nødvendige legitimasjoner. Private refusjonskreditorer sender regnskapet med legitimasjoner til kommunen for kontroll.

Kommunen skal foreta en foreløpig fastsettelse av det beløp som kan kreves refundert, og en fordeling på det refusjonspliktige areal. Ved fastsettelse skal godkjent bindende tilbud for utførelsen etter § 18-8 legges til grunn. Er det i stedet godkjent kostnadsoverslag for utførelsen, skal kostnadene ikke overstige det oppgitte beløp vesentlig, og i alle fall ikke med mer enn 15 prosent. Utkastet sendes de refusjonspliktige til uttalelse. Deretter treffes refusjonsvedtaket av kommunen. Vedtaket meddeles de berørte med opplysninger om søksmålsfristen etter § 18-12.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

### **§ 18-10. Forfall og renteplikt**

Refusjonsbeløpet forfaller til betaling fem uker etter at refusjonsvedtaket er meddelt de refusjonspliktige.

For areal som er refusjonspliktig etter § 18-6 første ledd andre og tredje punktum, forfaller refusjonsbeløpet likevel ikke før oppmålingsforretning om opprettelse eller endring av eiendom blir rekvirert eller bygging blir gjennomført. For areal som på grunn av midlertidig byggeforbud eller annen særlig grunn som ikke skyldes den refusjonspliktige, ikke kan nyttes på den måte som refusjonsplikten



forutsetter, forfaller refusjonsbeløpet først når adgangen til slik utnyttning inntreffer. Refusjonsbeløp som har utsatt forfall skal indeksreguleres etter konsumprisindeksen fra det er meddelt de refusjonspliktige og til forfall.

Dersom eieren eller festeren ønsker det, kan et refusjonsbeløp som det offentlige har krav på, betales over inntil fem år i årlige terminer med en rentesats fastsatt av departementet.

Fra forfallstidspunktet plikter refusjonsdebitor å betale den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Forsinkelsesrenteloven gjelder tilsvarende.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

## **§ 18-11. Refusjonsdebitor. Panterett**

Eier av det refusjonspliktige arealet er ansvarlig for betaling, om ikke annet følger av avtale med tidligere eier. Endelig fastsatt refusjonskrav har panterett i det refusjonspliktige areal eller den eiendom arealet er en del av. Refusjonskravet er tvangsgrunnlag for utlegg.

Er grunnen bortfestet til bolig eller fritidshus, er festeren ansvarlig for betalingen. Er grunnen bortfestet til andre formål, er festeren ansvarlig når det ved forfall er minst 30 år igjen av festetiden, eller festeren kan kreve festeavtalen forlenget for så lang tid. Grunneieren er likevel ansvarlig om dette følger av avtale med festeren.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

## **§ 18-12. Søksmål**

Søksmål for å prøve lovligheten av refusjonsvedtaket må anlegges innen 2 måneder fra det er meddelt. Er vedtaket påklaget, regnes fristen for tidspunktet fra vedtaket er endelig. Det kan ikke gis oppfriskning for fristoverskridelse.

Berørte grunneiere som ikke er gjort til parter gjennom stevning, skal varsles av retten om adgangen til å tre inn som part. Blir refusjonsvedtaket kjent ugyldig, skal det oppheves i sin helhet og henvises til ny behandling i kommunen.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

# **Kapittel 19. Dispensasjon**

## **§ 19-1. Søknad om dispensasjon**

Dispensasjon krever grunngitt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

## **§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket**

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

0 Endret ved lover 8 mai 2009 nr. 27, 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91), 28 apr 2017 nr. 20 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 28 apr 2017 nr. 501), 18 juni 2021 nr. 130 (ikr. 1 juli 2021 iflg. res. 18 juni 2021 nr. 2008).

### **§ 19-3. Midlertidig dispensasjon**

Midlertidig dispensasjon kan gis tidsbestemt eller for ubestemt tid. Ved dispensasjonstidens utløp eller ved pålegg må søkeren uten utgift for kommunen fjerne eller endre det utførte, eller opphøre med midlertidig tillatt bruk, eller oppfylle det krav det er gitt utsettelse med, og hvis det kreves, gjenopprette den tidligere tilstand.

Dispensasjon kan gjøres betinget av erklæring der også eier eller fester for sin del aksepterer disse forpliktelser. Erklæringen kan kreves tinglyst. Den er bindende for panthavere og andre rettighetshavere i eiendommen uten hensyn til når retten er stiftet og uten hensyn til om erklæringen er tinglyst.

### **§ 19-4. Dispensasjonsmyndigheten**

Myndigheten til å gi dispensasjon tilligger kommunen.

Dersom det er nødvendig for å ivareta nasjonale eller viktige regionale interesser og hensyn i nærmere angitte deler av strandsonen eller fjellområder, kan Kongen i forskrift legge myndigheten til å gi dispensasjon fra bestemte planer, eller for bestemte typer tiltak, midlertidig til regionalt eller statlig organ.

## **Fjerde del: Byggesaksdel**

0 Overskriften endret ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 19 juni 2015 nr. 702).

## **Kapittel 20. Søknadsplikt**

### **§ 20-1. Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene**

Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov:

- a. oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg
- b. vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a
- c. fasadeendring
- d. varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under bokstav a
- e. riving av tiltak som nevnt i bokstav a
- f. oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- g. oppdeling eller sammenføyning av bruksenheter i boliger
- h. oppføring av innhegning mot veg
- i. plassering av skilt- og reklameinnretninger
- j. plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- k. vesentlig terrenginngrep

- l. anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass
- m. opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. matrikkellova
- n. hovedombygging.

Departementet kan gi forskrifter om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen.

I kraft 1 juli 2010, se § 34-3. Iflg. res. 18 juni 2010 nr. 896 er installasjon av nytt ildsted frem til 1 juli 2011 unntatt fra krav om søknad og tillatelse, jf. første ledd bokstav f, dersom arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør.

- 0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lover 25 juni 2010 nr. 48, 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91), 21 juni 2017 nr. 97 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 834), 20 apr 2018 nr. 12 (i kraft 1 jan 2021 iflg. res. 29 april 2020 nr. 885), 11 mai 2021 nr. 37 (i kraft 1 jan 2023 iflg. res. 14 okt 2022 nr. 1738).

## **§ 20-2. Søknadsplikt**

Tiltak som nevnt i § 20-1, kan ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse, med mindre unntak følger av §§ 20-5, 20-6, 20-7 eller 20-8. Der det kreves dispensasjon, kan ikke tiltaket utføres før dette er søkt om og gitt.

Tiltak etter § 20-1 inndeles i følgende kategorier:

- a. søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlige foretak, jf. § 20-3
- b. søknadspliktige tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. § 20-4
- c. tiltak som er unntatt fra søknadsplikt, jf. §§ 20-5 til 20-8

Reglene i kapittel 24 om kontroll gjelder uavhengig av søknadsplikt, med unntak av §§ 20-7 og 20-8.

Departementet kan gi forskrifter om søknadsplikt og tillatelse etter denne bestemmelsen.

- 0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

## **§ 20-3. Søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlige foretak**

Søknad, prosjektering og utførelse av tiltak som nevnt i § 20-1, skal forestås av foretak med ansvarsrett etter kapittel 23, med mindre unntak følger av §§ 20-4 til 20-8.

Departementet kan gi forskrifter om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen.

- 0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lover 25 juni 2010 nr. 48, 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

## **§ 20-4. Søknadspliktige tiltak som kan forestås av tiltakshaver**

Følgende tiltak er unntatt fra reglene i § 20-3:

- a. mindre tiltak på bebygd eiendom
- b. alminnelige driftsbygninger i landbruket
- c. midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav j og som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år
- d. opprettelse av grunneiendom mv. som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m
- e. andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver

Departementet kan gi forskrift om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen.

- 0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91), 21 juni 2017 nr. 97 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 834).

## **§ 20-5. Tiltak som er unntatt fra søknadsplikt**

For følgende tiltak som nevnt i § 20-1, er søknad og tillatelse ikke nødvendig dersom disse er i samsvar med plan:

- a. mindre frittliggende bygning som oppføres på bebygd eiendom, og som ikke kan brukes til beboelse
- b. frittliggende bygning som er større enn bygninger som nevnt i bokstav a, som oppføres på bebygd eiendom, og som verken skal brukes til beboelse eller annet varig opphold, og som ikke underbygges med kjeller
- c. mindre frittliggende byggverk knyttet til drift av jordbruks-, skogbruks- og reindriftsområder
- d. mindre tiltak i eksisterende byggverk
- e. mindre tiltak utendørs
- f. fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse
- g. andre mindre tiltak som kommunen finner grunn til å frita fra søknadsplikten

Departementet kan gi forskrift om hvilke tiltak som omfattes av bokstav a-e. Departementet kan gi forskrift om tiltakshavers rapportering til kommunen når tiltak etter denne bestemmelse er ferdigstilt.

Tillatelse er heller ikke nødvendig for tiltak som nevnt i § 20-1 bokstav m når

- a. tiltaket skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan
- b. tiltaket skjer etter krav som nevnt i matrikkellova § 9 første ledd bokstav g
- c. eksisterende matrikkelenhet registrert som offentlig veg skal deles i forbindelse med at ansvaret for administrasjonen av offentlige veger skal endres mellom staten, et statlig utbyggingsselskap for veg, fylkeskommunen eller kommunen.

Det samme gjelder tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav j når tiltaket ikke skal stå lengre enn 2 måneder.

Departementet kan i forskrift unnta andre tiltak fra bestemmelsene i §§ 20-2 første ledd og 20-3, herunder plassering av anleggsbrakker i mer enn 2 måneder i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår.

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltak som nevnt i første til tredje ledd, utføres i samsvar med de krav som ellers følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av lov. Tiltak kan ikke settes i gang før det er gitt nødvendig tillatelse eller samtykke fra andre berørte myndigheter, jf. § 21-5.

- 0 Tilføyd ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91), endret ved lover 21 juni 2017 nr. 97 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 834), 21 juni 2019 nr. 68 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 21 juni 2019 nr. 869).

## **§ 20-6. Unntak fra søknadsplikt for visse tiltak som behandles etter andre lover**

Tiltak som nevnt i § 20-1, er ikke søknadspliktig dersom tiltaket blir tilfredsstillende behandlet etter andre lover. Departementet skal gi forskrift om hvilke tiltak etter første punktum som er unntatt fra søknadsplikt og hvor langt bestemmelser i loven her gjelder.

- 0 Tilføyd ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

## **§ 20-7. Unntak for krav i loven for Forsvaret**

Dersom et tiltak krever bruk av skjermingsverdig informasjon etter sikkerhetsloven § 5-2 og § 5-3, eller tiltaket berører et objekt som Forsvarsdepartementet har utpekt som skjermingsverdig i medhold av sikkerhetsloven § 7-1, er tiltaket unntatt fra kapittel 20 til 25 i loven her. Det påhviler Forsvaret å se til at øvrige bestemmelser som er gitt i eller i medhold av denne lov, blir overholdt.

Departementet fastsetter i forskrift nærmere bestemmelser om adgangen til å gi ytterligere unntak fra krav i denne lov.

## **§ 20-8. Unntak fra krav i loven for visse skjermingsverdige objekter**

Dersom tvingende sikkerhetshensyn gjør det nødvendig, kan hvert departement innen sitt myndighetsområde beslutte at et tiltak som skal utføres i tilknytning til et byggverk eller objekt som er utpekt som skjermingsverdig i henhold til sikkerhetsloven § 7-1, helt eller delvis skal være unntatt fra bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Dersom det ansvarlige departement vurderer det som nødvendig å fatte beslutning som nevnt i første ledd, og kommunen ikke er involvert i arbeidet med tiltaket, skal departementet informere kommunen om at unntakshjemmelen i første ledd vil bli benyttet. Departementet plikter å gi kommunen utfyllende informasjon om selve tiltaket så langt det vil være sikkerhetsmessig forsvarlig. Kommunen plikter å gi departementet nødvendig bistand for å gjennomføre tiltaket.

Dersom det ansvarlige departement anvender unntaket i første ledd, skal det informere naboer og gjenboere om beslutningen og de rettslige konsekvensene av den. Departementet plikter å gi naboer og gjenboere informasjon om tiltaket så langt det vil være sikkerhetsmessig forsvarlig.

Det ansvarlige departements beslutning etter første ledd kan ikke påklages. Det samme gjelder vedtak om avvisning av klage. Det kan ikke gis midlertidig forføyning mot tiltak som iverksettes i medhold av første ledd.

## **§ 20-9. Midlertidige unntak fra loven**

Når det er nødvendig som følge av et høyt antall ankomster til Norge av personer fordrevet fra Ukraina, kan kommunen etter skriftlig anmodning fra en offentlig myndighet eller fra private tilbydere innen barnehage, skole eller bolig, gjøre unntak fra søknadsplikten. Plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd gjelder ikke. Unntak kan gjøres for oppføring av ny, varig bygning, tidsbestemt bruksendring og plassering av midlertidige bygninger som skal brukes til

- a. innkvartering av asylsøkere og andre Utlendingsdirektoratet gir botilbud til
- b. omsorgssentre for enslige mindreårige asylsøkere under 15 år
- c. barnehage eller skole
- d. bolig.

Unntak etter første ledd kan ikke gjøres hvis det oppstår fare for liv og helse for brukerne, fare for skade på miljø eller kulturminner, tap av naturmangfold eller dyrket eller dyrkbar jord, eller gjennomføringen av en arealplan vanskeliggjøres. Bygninger som skal brukes til bolig, kan bare oppføres til varig bruk når området er avsatt til bebyggelse og anlegg i en arealplan og det ikke finnes andre alternativer som medfører mindre ulemper. Når behovet etter første ledd bortfaller, kan boligen brukes til annet varig boligformål.

Ved tidsbestemt bruksendring eller plassering av midlertidige bygninger skal det fremgå av vedtaket hvor lenge unntaket gjelder. Unntaket kan gjelde for inntil to år.

Departementet kan gi midlertidig forskrift om krav til innhold i og behandling av anmodninger om unntak, nabovarsling, tiltakshavers ansvar, tekniske krav til tiltaket, ansvar og ferdigstillelse.

## § 20-10. Saksbehandling etter § 20-9

Ved tidsbestemt bruksendring eller plassering av midlertidige bygninger skal kommunen fatte vedtak innen syv virkedager. Gjelder tiltaket oppføring av bolig til varig bruk, er fristen 14 virkedager. Fristen løper fra den skriftlige anmodningen er mottatt og kan ikke forlenges. Fattes det ikke vedtak innen fristene, kan tiltaket likevel settes i gang på tiltakshavers egen risiko. Dersom det ut fra formålet med anmodningen om unntak er et sterkt behov for rask avgjørelse i saken, skal kommunen fatte vedtak så raskt som mulig etter at anmodningen er mottatt.

Ved oppføring av bolig til varig bruk som berører ansvarsområdet til statlige eller regionale myndigheter, skal anmodning om unntak forelegges disse. Fristen løper i den tiden saken er til uttalelse. Statlige og regionale myndigheter skal uttale seg eller fatte vedtak innen fem virkedager fra de mottar saken. Fristen kan ikke forlenges. Kommunen kan behandle og avgjøre saken etter loven her dersom fristen ikke overholdes.

Ved avslag på anmodning om unntak skal kommunen samtidig orientere om andre alternative eiendommer eller egnede bygninger som kan tas i bruk, som kommunen kjenner til.

Kommunens vedtak etter første ledd kan påklages av en part eller andre med rettslig klageinteresse i saken. Klagefristen er syv virkedager fra kommunen har fattet vedtak. En klagesak skal forberedes av kommunen og sendes klageinstansen innen syv virkedager etter at klagen er mottatt. Dersom kommunen ikke overholder fristen, kan klagen tas under behandling av klageinstansen. Klageinstansen skal avgjøre saken innen syv virkedager. Fristene kan ikke forlenges.

- 0 Tilføyd ved lov 10 juni 2022 nr. 35 (i kraft 15 juni 2022 iflg. res. 10 juni 2022 nr. 994), opphevet ved lov 10 juni 2022 nr. 35 (i kraft 1 juli 2024, endring endret ved lov 2 juni 2023 nr. 17), tilføyd ved lov 25 juni 2024 nr. 53 (i kraft 1 juli 2024 iflg. res. 25 juni 2024 nr. 1212). **Oppheves** ved lov 25 juni 2024 nr. 53 (i kraft 1 juli 2026).

## Kapittel 21. Krav til innhold og behandling av søknader

### § 21-1. Forhåndskonferanse

For nærmere avklaring av rammer og innhold i tiltaket kan det holdes forhåndskonferanse mellom tiltakshaver, kommunen og andre berørte fagmyndigheter. Andre berørte kan også innkalles. Forhåndskonferanse kan kreves av tiltakshaver eller plan- og bygningsmyndighetene.

Departementet kan gi forskrifter om forberedelse, gjennomføring og referat fra forhåndskonferansen.

- 0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

### § 21-2. Søknad om tillatelse

Søknad om tillatelse skal være skriftlig og undertegnet av tiltakshaver og søker. Søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket. Det skal framgå av søknaden om det søkes om dispensasjon, jf. [kapittel 19](#).

Søknaden skal vise inndeling i ansvarsområder, jf. [kapittel 23](#), med mindre tiltaket forestås av tiltakshaver.

Søknaden skal i tillegg gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne avgjøre om tiltaket skal underlegges uavhengig kontroll etter [§ 24-1](#).

Dokumentasjon for at naboer er varslet på lovlig måte, samt eventuell erklæring om varsling av dem som har pengeheftelser i eiendom som søkes revet, jf. [§ 21-3](#), skal vedlegges søknaden. Eventuelle merknader fra naboer eller gjenboere, samt en redegjørelse fra søker for hva som eventuelt er gjort for å

imøtekomme disse, skal vedlegges. Søknaden skal også vedlegges eventuelle innhentede vedtak eller uttalelse fra annen myndighet der tiltaket er betinget av dette, jf. § 21-5.

Søknad kan deles opp i søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Kommunen kan tillate ytterligere oppdeling av søknaden om igangsettingstillatelse. Tiltak kan ikke settes i gang før det er gitt igangsettingstillatelse.

De som er nevnt i matrikkellova § 9, kan søke om tillatelse til å opprette ny grunneiendom, ny anleggseiendom, ny festegrunn eller nytt jordsameie, eller tillatelse til endring av grenser for slike matrikkelenheter som ikke kan behandles som grensejustering. Søknaden må angi hvordan enheten ønskes utformet, herunder angi grenseforløpet på kart. Søknaden må vise hvordan de nye enhetene eller grenseendringen på en hensiktsmessig måte kan gå inn i en fremtidig utnytting av området, herunder også hvordan krav til tomtestørrelse, fellesareal og plassering av bebyggelsen kan oppfylles.

Departementet kan gi forskrift om krav til søknader, herunder om søknadsdokumentasjon og krav til underskrift.

- 0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lover 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91), 20 apr 2018 nr. 12 (i kraft 1 jan 2021 iflg. res. 29 april 2020 nr. 885).

### **§ 21-3. Nabovarsel**

Før søknad sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles av søker hvis ikke disse skriftlig har meddelt at de ikke har merknader til søknaden. I varselet skal det gis melding om at mulige merknader må være kommet til søker innen en frist på minst 2 uker etter at varselet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig. Dersom grunneiers adresse ikke er kjent eller ikke finnes i matrikkelen, kan varsling unnlates.

Varsel etter første ledd kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere. Kommunen kan likevel kreve varsling av naboer og gjenboere som ikke er varslet, dersom den finner at vilkårene for unnlatt varsling ikke er oppfylt. Kommunen kan også kreve at andre eiere eller festere enn de som er nevnt i første ledd, skal varsles.

Ved riving skal søkeren også varsle dem som har pengeheftelser i eiendommen.

Ved delt søknad skal det bare sendes nabovarsel for søknad om rammetillatelse og søknad om tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m som ikke er avklart i rammetillatsen, eller endringssøknad om det samme.

Det kreves ikke nabovarsel som nevnt i første ledd når tiltaket er i samsvar med reguleringsplan som er så detaljert at naboer og gjenboere kunne vurdere konsekvensene av tiltaket opp mot sine interesser ved planbehandlingen, og naboer og gjenboere ble varslet i samsvar med § 12-10 tredje ledd. Er det mer enn 5 år siden naboer og gjenboere fikk slikt varsel, gjelder ikke unntaket fra nabovarsling.

Departementet kan gi forskrifter med nærmere bestemmelser om nabovarsling.

- 0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

### **§ 21-4. Behandling av søknaden i kommunen**

Når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som framgår av § 21-7, gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven. Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav.

Kommunen kan utsette behandlingen av en søknad om tillatelse i inntil 12 uker dersom eieren har fått forhåndsvarsel om ekspropriasjon etter oreigningslova og det omsøkte tiltaket etter kommunens skjønn kan fordyre et eventuelt ekspropriasjonsinngrep. Er det ikke fattet vedtak om ekspropriasjon innen 12 uker, må



kommunen behandle søknaden etter tidsfristene som følger av § 21-7.

Kommunen skal påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser, og avgjøre omfanget av uavhengig kontroll, jf. kapittel 24.

Etter søkers ønske kan tillatelsen deles opp i rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før vilkår i rammetillatelsen er oppfylt, ansvarsrett er tildelt og kontrollomfang er avgjort samt eventuelle tillatelser fra andre myndigheter foreligger, jf. § 21-5 første ledd. Igangsettingstillatelse kan deles opp.

Kommunen skal straks gi skriftlig underretning om vedtaket til søker og til de som har merknader. Ved behandling av delt søknad er det tilstrekkelig at igangsettingstillatelsen kun meddeles søker.

Kommunen kan sette som vilkår for å gi tillatelse at gebyr etter § 33-1 er innbetalt. Videre kan kommunen sette som vilkår at:

- a. det blir holdt oppmålingsforretning når det er behov for å klarlegge grensene for den eller de matrikkelenhetene som tiltaket gjelder for
- b. eiendommer som skal nyttes under ett, blir sammenføyd etter matrikellova
- c. tiltakshaver varsler kommunen når midlertidige tiltak som nevnt i § 20-4 bokstav c, fjernes.

Ved søknad om opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, kan kommunen sette som vilkår for tillatelsen at festeretten skal gjelde for et særskilt avgrenset areal, eller at enheten blir opprettet som grunneiendom.

Departementet gir i forskrift nærmere bestemmelser om kommunens behandling av søknaden.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lover 25 juni 2010 nr. 48, 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91), 11 mai 2021 nr. 37 (i kraft 1 jan 2023 iflg. res. 14 okt 2022 nr. 1738).

## **§ 21-5. Den kommunale bygningsmyndighetens samordningsplikt**

Når tiltaket er betinget av tillatelse eller samtykke fra annen myndighet, eller når planer for tiltaket skal legges fram for slik myndighet, kan kommunen vente med å avgjøre saken inntil det foreligger avgjørelse eller samtykke som nevnt. Kommunen kan også gi rammetillatelse innenfor sitt myndighetsområde, med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før forholdet til andre myndigheter er brakt i orden, jf. § 21-4 tredje ledd. Kommunen skal i tilfeller som nevnt forelegge saken for de myndigheter som følger av forskrift, hvis ikke avgjørelse eller uttalelse er innhentet på forhånd.

Departementet fastsetter i forskrift hvilke myndigheter samordningsplikten omfatter.

Andre myndigheter må innen 4 uker fra oversendelse fatte avgjørelse eller avgi uttalelse. I særlige tilfeller kan kommunen forlenge fristen før denne er utløpt. Når tiltaket ikke er betinget av tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter, kan saken avgjøres når fristen er ute.

Departementet kan gi forskrifter om plikt for kommunen til å rapportere til andre myndigheter.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lover 25 juni 2010 nr. 48, 21 juni 2017 nr. 97 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 834).

## **§ 21-6. Privatrettslige forhold**

Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse. En søknad skal avvises dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Dette gjelder likevel ikke når det er reist sak for jordskifteretten om det privatrettslige forholdet. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for supplering av søknaden.



Forvaltningsloven kapittel VI om klage og omgjøring gjelder ikke for bygningsmyndighetenes avgjørelser om ikke å ta stilling til privatrettslige forhold.

- 0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91), 11 mai 2021 nr. 37.

## **§ 21-7. Tidsfrister med særskilte virkninger**

Søknad om tillatelse etter § 20-2 skal avgjøres av kommunene innen tolv uker etter at fullstendig søknad foreligger, med mindre annet følger av andre eller tredje ledd. For søknad om rammetillatelse gjelder ikke andre og tredje ledd. Ved overskridelse av fristen skal kommunen tilbakebetale byggesaksgebyret etter nærmere bestemmelser i forskrift, jf. § 21-8 tredje ledd.

Søknad om tillatelse til tiltak som omfattes av § 20-3 der tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, der det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt.

Søknad om tillatelse til tiltak som omfattes av § 20-4 der tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt.

Søknad om tillatelse til tiltak etter § 20-2 som krever dispensasjon fra plan eller planbestemmelser, skal avgjøres av kommunen innen 12 uker. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, jf. § 19-1.

Plangrunnlaget som gjaldt ved utløpet av fristen, skal ved overskridelse av fristen legges til grunn for avgjørelsen. Dette gjelder ikke dersom tiltakshaveren innen utløpet av fristen har mottatt forhåndsvarsel om midlertidig forbud mot tiltak, og dette forbudet deretter blir vedtatt innen åtte uker, jf. § 13-1 første ledd. Denne bestemmelse gjelder ikke for statlige og regionale planbestemmelser etter §§ 6-3 og 8-5, eller for statlig arealplan etter § 6-4.

Søknad om igangsettingstillatelse skal behandles av kommunen innen 3 uker. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp, kan tiltaket igangsettes.

Ferdigattest skal utstedes av kommunen innen 3 uker etter at kravet er mottatt sammen med nødvendig dokumentasjon. Der ferdigattest ikke er utstedt innen fristen, kan byggverket tas i bruk.

Søknad om endring av en gitt tillatelse, herunder rammetillatelse, som oppfyller vilkårene i andre eller tredje ledd, skal avgjøres av kommunen innen tre uker. Har ikke kommunen avgjort søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt.

Det kan i den enkelte sak avtales lengre frist enn angitt i de enkelte ledd i denne paragrafen.

- 0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91), endret ved lov 28 apr 2017 nr. 20 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 28 apr 2017 nr. 501, innførte nytt femte ledd), 21 juni 2017 nr. 97 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 834, innførte nytt syvende ledd som grunnet forrige lovendring nå er åttende ledd).

## **§ 21-8. Andre tidsfrister**

Departementet kan gi forskrifter om frister for avholdelse av forhåndskonferanse, behandling av søknad om midlertidig brukstillatelse, kommunens vedtak i refusjonssaker, kommunens forberedende klagesaksbehandling og klageinstansens behandling av klager i plan- og byggesaker.

Det kan i den enkelte sak avtales lengre frist enn angitt i forskriften.

Departementet gir forskrift om beregning av frister etter §§ 21-7 og 21-8, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

### **§ 21-9. Bortfall av tillatelse**

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.

Innstilles et tiltak i mer enn 3 måneder, kan kommunen kreve at stillas og innhegning mot gate som er åpen for offentlig trafikk blir fjernet, og at gate og fortau settes i stand.

Innstilles et tiltak i mer enn 1 år, skal stillasene fjernes og anlegg bringes i slik stand at det virker minst mulig skjemmende. Varer dette mer enn 2 år, kan kommunen forlange at tiltaket helt skal fjernes og grunnen ryddes. Avbrytes et endringstiltak, bestemmer kommunen i hvilken utstrekning byggverket skal bringes tilbake til sin opprinnelige stand.

Tillatelse til tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m, faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning etter matrikkellova innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom matrikkelføring vil være i strid med matrikkellova.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

### **§ 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest**

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. For tiltak som krever uavhengig kontroll skal det foreligge dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. § 24-2. Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov. Kommunen kan utstede ferdigattest også der det foreligger bagatellmessige overtredelser av krav i eller i medhold av denne lov.

Ved ferdigattest skal det fra tiltakshavers eller de ansvarlige foretaks side foreligge tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets, herunder byggeproduktene, egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget. Departementet kan gi forskrift om innhold, avlevering og oppbevaring av slik dokumentasjon.

Når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, kan det utstedes midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket. I midlertidig brukstillatelse skal det framgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling. Kommunen kan kreve at det stilles sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

For bygningstekniske installasjoner kan det gis driftstillatelse før de skal tas i bruk. Driftstillatelsen kan være tidsbegrenset og skal følge den enkelte installasjon.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Departementet kan gi forskrift om unntak fra krav om ferdigattest for særskilte tiltak, ferdigstillingen av tiltak, sluttkontroll, dokumentasjon for kommunens behandling av søknad om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lover 25 juni 2010 nr. 48, 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

## Kapittel 22. Sentral godkjenning av foretak

- 0 Overskriften endret ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 jan 2016 iflg. res. 19 juni 2015 nr. 702), 4 sep 2015 nr. 89 (ikr. 1 jan 2016 iflg. res. 4 sep 2015 nr. 1023).

### § 22-1. Sentral godkjenning for ansvarsrett

Sentral godkjenning for ansvarsrett gis til foretak som er kvalifisert til å påta seg oppgaven som ansvarlig søker etter § 23-4, ansvarlig prosjekterende etter § 23-5, ansvarlig utførende etter § 23-6 eller ansvarlig kontrollerende etter § 23-7, og som oppfyller krav gitt i forskrift etter § 22-3. Godkjenning gis i forskjellige tiltaksklasser.

Sentral godkjenning for ansvarsrett gis av det godkjenningsorgan som departementet bestemmer. Vedtak om godkjenning registreres i et sentralt, åpent register.

- 0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 jan 2016 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91), 4 sep 2015 nr. 89 (ikr. 1 jan 2016 iflg. res. 4 sep 2015 nr. 1023).

### § 22-2. Tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett

Sentral godkjenning for ansvarsrett skal trekkes tilbake ved alvorlige eller gjentatte overtredelser av bestemmelser eller tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov. Sentral godkjenning for ansvarsrett skal også trekkes tilbake dersom godkjent foretak ikke lenger innehar de nødvendige kvalifikasjoner for å ha godkjenning for ansvarsrett. Før det treffes vedtak om tilbaketrekking, skal foretaket gis varsel med frist til å uttale seg. Når særlig formildende hensyn gjør seg gjeldende, kan tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett likevel utelates. Ved mindre alvorlige overtredelser kan det gis advarsel.

Tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett kan skje inntil foretaket ved ny søknad kan dokumentere at det forhold som forårsaket tilbaketrekking er rettet og vilkårene for godkjenning for øvrig er tilstede.

- 0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

### § 22-3. Forskrifter om sentral godkjenning

Departementet kan gi forskrift om krav for å få sentral godkjenning, herunder krav om betalt skatt og merverdiavgift, oppfyllelse av krav i arbeidsmiljøloven og allmenngjøringsloven, revisjon av kvalitetssikringssystemer og andre forhold som er egnet til å vise foretakenes evne og vilje til lovlydig virksomhet. Departementet kan gi forskrift om at den sentrale godkjenningen også kan inneholde opplysninger om foretakenes forsikringer, godkjenninger foretakene har etter andre ordninger mv.

Departementet kan gi forskrift om sentral godkjenning av foretak som ikke skal være ansvarlig etter § 20-3 for alle arbeider som har direkte tilknytning til prosjektering, utførelse og ferdigstilling av bygge- og anleggstiltak. Slik godkjenning forutsetter at foretaket dokumenterer relevant fagutdanning. Det kan stilles krav som nevnt i første ledd.

Departementet kan gi forskrift om saksbehandlingen av søknader om sentral godkjenning, tilbaketrekking, ordningens omfang og organisering, tidsfrister for behandling av søknader om sentral godkjenning og konsekvenser av fristoverskridelse. Departementet kan gi forskrift om innholdet i registeret over sentralt godkjente foretak. Departementet kan gi forskrift om gebyr for sentral godkjenning. Gebyret skal ikke overskride selvkost.

- 0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 jan 2016 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91), 4 sep 2015 nr. 89 (ikr. 1 jan 2016 iflg. res. 4 sep 2015 nr. 1023).

## **§ 22-4. Overtredelsesgebyr for brudd på reglene om sentral godkjenning for ansvarsrett**

Departementet kan ilegge overtredelsesgebyr til foretak som forsettlig eller uaktsomt

- a. gir uriktige eller villedende opplysninger, eller unnlater å gi nødvendige opplysninger, i forbindelse med søknad om sentral godkjenning eller tilsyn med sentralt godkjent foretak, eller
- b. benytter merke for sentralt godkjente foretak uten å ha rett til det.

Når overtredelse som kan medføre overtredelsesgebyr, er begått av noen som har handlet på vegne av et foretak, ilegges overtredelsesgebyret foretaket. Dette gjelder selv om det ikke kan anvendes overtredelsesgebyr mot noen enkeltperson.

Foretaket skal gis et skriftlig forhåndsvarsel før overtredelsesgebyr ilegges, og gis anledning til å uttale seg innen en frist på minst 3 uker.

Overtredelsesgebyret tilfaller staten. Oppfyllelsesfristen er 4 uker fra vedtaket ble truffet, med mindre annet er fastsatt i vedtaket. Endelig vedtak om overtredelsesgebyr er tvangsgrunnlag for utlegg.

Departementet skal gi forskrifter med nærmere regler om gjennomføring av denne bestemmelsen, herunder utmåling, renter og registrering av ilagt overtredelsesgebyr. Det skal fastsettes et maksimumsbeløp for overtredelsesgebyret.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 jan 2016 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

## **§ 22-5. Forskrifter om byggesaksbehandlingen for sentralt godkjente foretak**

Departementet kan gi forskrifter om at tiltak etter § 20-2 som forestås av sentralt godkjente foretak kan behandles etter særskilte regler. Forskriftene kan blant annet angi at tiltakene helt eller delvis unntas fra krav om uavhengig kontroll etter kapittel 24.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lover 25 juni 2010 nr. 48, 4 sep 2015 nr. 89 (ikr. 1 jan 2016 iflg. res. 4 sep 2015 nr. 1023).

# **Kapittel 23. Ansvar i byggesaker**

## **§ 23-1. Ansvar i byggesaker**

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltak utføres i samsvar med de krav som følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Tiltak som omfattes av § 20-3, skal forestås av ansvarlige foretak for søknad, prosjektering, utførelse og kontroll. Ansvarlige i byggesaker inntar for at tiltaket blir utført i samsvar med krav gitt i eller i medhold av denne lov.

Ved tiltak etter § 20-3 plikter tiltakshaver å videreføre sitt ansvar til ansvarlige foretak. Der det ikke er krav om ansvarlig foretak, eller på de områder av tiltaket som ikke er tilstrekkelig belagt med ansvarlige foretak, har tiltakshaver ansvaret alene, jf. første ledd.

Der kommunen finner at tiltaket ikke er tilstrekkelig dekket med ansvar, jf. § 21-4 andre ledd, kan den kreve ytterligere ansvarlige foretak.

Kommunen kan unnta fra krav om ansvarsrett der dette er klart unødvendig.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lover 25 juni 2010 nr. 48, 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 jan 2016 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

## **§ 23-2. Tiltakshaver**

Tiltakshaver etter denne lov er den person eller foretak tiltaket utføres på vegne av. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen av både den opprinnelige og nye tiltakshaver.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

## **§ 23-3. Krav til ansvarlig foretak. Omfang og varighet av ansvaret**

Ansvarlig foretak skal oppfylle de kravene til kvalifikasjoner, pålitelighet og dugelighet som følger av forskrift gitt med hjemmel i § 23-8.

Ansvarsrett inntreder ved at signert erklæring sendes kommunen. Erklæringen skal enten sendes sammen med søknad om tiltaket eller senest før foretaket starter arbeidet. Foretaket har ansvar overfor bygningsmyndighetene for at plan- og bygningslovgivningens krav er oppfylt og dokumentert for det ansvarsområdet foretaket har påtatt seg gjennom erklæring til kommunen. Det ansvarlige foretakets ansvar omfatter også underleverandørers utførelse og prosjektering, med mindre disse selv har ansvarsrett for arbeidet.

Kommunen skal treffe vedtak om å frata foretak ansvarsrett ved alvorlige overtredelser av bestemmelser eller tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov, eller dersom den finner at ansvarlig foretak ikke fyller de krav som stilles til kvalifikasjoner, pålitelighet og dugelighet. Før det treffes slikt vedtak, skal foretaket gis varsel med frist til å uttale seg. Dersom kommunen finner det nødvendig, kan den straks sette ansvarsretten ut av kraft inntil saken er endelig avgjort.

Når særlig formildende hensyn gjør seg gjeldende, kan kommunen likevel unnlate å frata foretaket ansvarsretten. Ved mindre alvorlige overtredelser kan det gis advarsel.

Kommunen skal melde fra til den sentrale godkjenningsordningen når den har fattet vedtak om å frata ansvarsrett. Det samme gjelder advarsel kommunen gir foretaket.

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest.

Kommunen kan gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 jan 2016 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

## **§ 23-3b. Midlertidige tjenesteytere**

Bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov som knytter seg til krav til ansvarlige foretak, gjelder tilsvarende for midlertidige tjenesteytere fra andre EØS-land. Det samme gjelder for land omfattet av WTO-avtalen.

Ved tilsyn med midlertidige tjenesteytere skal kommunen ta hensyn til krav eller kontroller som den midlertidige tjenesteyteren har oppfylt i annet EØS-land. Det kan ikke pålegges krav eller kontroll som svarer til krav tjenesteyteren allerede har oppfylt i annet EØS-land, jf. tjenesteloven § 10 andre ledd. Ved tilsyn med midlertidige tjenesteytere etter § 25-1 skal kommunen anvende Det indre markeds informasjonssystem IMI.

0 Tilføyd ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 jan 2016 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

#### **§ 23-4. Ansvarlig søker**

Ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor kommunen, og har ansvar for at søknaden inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollerende, og påse at alle oppgaver er belagt med ansvar.

Ansvarlig søker har ansvar for at tiltaket avsluttes ved innsending av nødvendige opplysninger for kommunens utstedelse av ferdigattest.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

#### **§ 23-5. Ansvarlig prosjekterende**

Ansvarlig prosjekterende har ansvar for at tiltaket prosjekteres i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov. Forutsetningene og løsningene som ligger til grunn for prosjekteringen skal dokumenteres.

Ansvarlig prosjekterende er ansvarlig for prosjektering av nødvendige sikringstiltak etter § 28-2.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

#### **§ 23-6. Ansvarlig utførende**

Ansvarlig utførende har ansvar for at tiltaket utføres på grunnlag av og i samsvar med prosjekteringen, og i samsvar med krav eller tillatelser til utførelsen gitt i eller i medhold av denne lov.

Ansvarlig utførende er ansvarlig for gjennomføring av nødvendige sikringstiltak under utførelsen etter § 28-2.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

#### **§ 23-7. Ansvarlig kontrollerende**

Ansvarlig kontrollerende skal være uavhengig av det foretaket som utfører arbeidet som kontrolleres.

Ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen har ansvar for å kontrollere at prosjekteringsgrunnlaget og de prosjekterte løsninger som er utarbeidet for tiltaket, er dokumentert og i samsvar med krav og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Ansvarlig kontrollerende for utførelsen har ansvar for å kontrollere at det foreligger tilstrekkelig prosjektert grunnlag for utførelsen, at utførelsen er dokumentert å være i samsvar med krav og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov, og at utførelsen er i samsvar med prosjekteringsgrunnlaget.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 jan 2016 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

#### **§ 23-8. Forskrifter om ansvarsrett**

Departementet kan gi utfyllende forskrifter om innholdet i erklæring om ansvarsrett, om inntreden, gjennomføring og bortfall av ansvar og ansvarsrett, og om å frata foretak ansvarsrett.

Departementet kan gi forskrift om at tiltakshaver kan bygge egen bolig og fritidsbolig, og om ansvarsregler og dokumentasjon i slike tilfeller.

Departementet skal gi forskrifter om ansvarlige foretaks evne til å tilfredsstille kravene til tiltak gitt i eller i medhold av denne lov. Forskriftene kan gjelde kvalifikasjoner i foretakene basert på utdanning og praksis, pålitelighet og dugelighet og rutiner for oppfyllelse av krav til tiltak. Det kan fastsettes forskjellige krav ut fra tiltakets vanskelighetsgrad og konsekvenser av feil, inndelt etter tiltaksklasser.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 jan 2016 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

### **§ 23-9. Register over foretak som har påtatt seg ansvarsrett**

Departementet kan gi forskrift om et register over foretak som har påtatt seg ansvarsrett, til bruk for bygningsmyndighetene. Forskriften kan gi regler om innholdet i registeret, herunder opplysninger om tilsyn, og foretak som er fratatt ansvarsrett. Forskriften kan pålegge foretak, tiltakshaver eller kommunen å gi opplysninger om ansvarlige foretak til registeret.

0 Tilføyd ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 jan 2016 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

## **Kapittel 24. Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak**

### **§ 24-1. Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse**

Ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende skal ha system for å sikre og dokumentere at plan- og bygningslovgivningens krav er oppfylt. I tillegg skal det gjennomføres uavhengig kontroll av ansvarlige kontrollforetak når:

- a. det foreligger viktige og kritiske områder og oppgaver
- b. kommunen krever det etter en konkret vurdering.

Kommunen kan gjøre unntak fra krav om uavhengig kontroll etter forskrift gitt av departementet.

Departementet gir forskrift om kriterier for når det skal føres uavhengig kontroll etter første ledd bokstav a og b. Departementet kan gi forskrift om uavhengig kontroll av særskilte områder ved fare eller andre samfunnsmessig viktige forhold.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27 (ikr. 1 jan 2013 for første ledd a, se § 34-3 med note).

### **§ 24-2. Gjennomføring av kontroll**

Kontroll skal gjennomføres uavhengig og helhetlig, og skal ivareta grenseflater mellom forskjellige fagområder.

Kontroll skal gjennomføres på grunnlag av planer for gjennomføring av tiltaket, som også skal omfatte sluttkontroll. Omfang, detaljering og gjennomføring av kontrollen skal tilpasses arbeidets vanskelighet, risiko for og konsekvenser ved feil, og foretakenes pålitelighet og dugelighet.

Tiltakshaver og de ansvarlige foretak har plikt til å gi de opplysninger som er nødvendige for gjennomføringen av kontrollen. Ved feil som er påpekt av kontrollforetaket, og som ikke blir rettet, og ved uenighet om tekniske løsninger, skal kontrollforetaket informere kommunen.

Departementet gir forskrifter om gjennomføring av kontroll.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27 (ikr. 1 jan 2013, se § 34-3 med note).

## Kapittel 25. Tilsyn

### § 25-1. Tilsynsplikt

Kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggesaker med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, og at ansvarlig foretak er kvalifisert.

Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Kommunen skal føre tilsyn ved allerede gitte pålegg og når den blir oppmerksom på ulovligheter utover bagatellmessige forhold. Kommunen skal føre tilsyn med særlige forhold etter nærmere forskrift fra departementet.

Kommunen kan samarbeide med andre kommuner eller instanser om tilsyn.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 13 nov 2015 iflg. res. 13 nov 2015 nr. 1288).

### § 25-2. Gjennomføring av tilsynet

Utover tilsynsplikten i § 25-1 avgjør kommunen i hvilke saker og på hvilke områder det skal føres tilsyn. Tilsynet gjennomføres på den måte, i det omfang og med den intensitet som kommunen finner hensiktsmessig.

Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. § 23-3 syvende ledd. Hvis tilsynet viser vesentlig svikt som ikke er ivaretatt ved uavhengig kontroll, kan kommunen kreve sakkyndig bistand eller utføre tekniske prøver for tiltakshavers regning. Tilsynet skal avsluttes med en sluttrapport.

Departementet kan gi forskrift om innhold, gjennomføring og rapportering av tilsyn.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

### § 25-3. Tilsyn fra overordnet myndighet

Departementet kan etter ønske fra kommunen føre tilsyn med ansvarlige foretak. Forhold i strid med loven eller forskrifter gitt i medhold av loven som avdekkes under tilsynet, rapporteres til kommunen. Kommunen vurderer hvordan de avdekkede forholdene skal følges opp.

0 Tilføyd ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

### § 25-4. Tilsyn med eksisterende byggverk og arealer

I tillegg til tilsynsplikten etter § 1-4 og § 25-1, kan plan- og bygningsmyndighetene også føre tilsyn med eksisterende byggverk og arealer. Tilsyn etter denne bestemmelsen kan bare føres dersom det

- a. er grunn til å tro at det foreligger bruk eller forhold som er i strid med denne loven, og som kan føre til fare eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, eller
- b. skal vurderes pålegg etter §§ 31-6, 31-7 og 31-12.

Tilsyn i private hjem krever forhåndsvarsel. Tilsynet skal begrenses til den delen av hjemmet der det foreligger forhold som nevnt i første ledd andre punktum bokstav a, eller som kan bli omfattet av pålegg som nevnt i første ledd andre punktum bokstav b.

0 Tilføyd ved lov 11 mai 2021 nr. 37 (i kraft 1 jan 2023 iflg. res. 14 okt 2022 nr. 1738).

### § 25-5. Eier eller brukers plikter ved tilsyn etter § 25-4



For at plan- og bygningsmyndighetene skal kunne gjennomføre oppgaver etter § 25-4, har eier eller bruker plikt til å gi adgang til arealet eller byggverket og å legge frem tilgjengelig dokumentasjon og nødvendige opplysninger.

0 Tilføyd ved lov 11 mai 2021 nr. 37 (i kraft 1 jan 2023 iflg. res. 14 okt 2022 nr. 1738).

## Kapittel 26. Opprettelse og endring av eiendom

### § 26-1. Opprettelse og endring av eiendom

Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, jf. matrikkellova, eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomtar som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 20 apr 2018 nr. 12 (ikr. 20 apr 2018 iflg. res. 20 apr 2018 nr. 593).

## Kapittel 27. Tilknytning til infrastruktur

### § 27-1. Vannforsyning

Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt sløkkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse. Rettighet til å føre vannledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.

Når offentlig vannledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen knyttes til vannledningen. Vil dette etter kommunens skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.

Kommunen kan i andre tilfeller enn nevnt i andre ledd, kreve at bygningen skal knyttes til offentlig vannledning når særlige hensyn tilsier det.

Reglene i andre og tredje ledd gjelder også for eksisterende byggverk.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

### § 27-2. Avløp

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.

Når offentlig avløpsledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen knyttes til avløpsledningen. Vil dette etter kommunens skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.

Kommunen kan i andre tilfeller enn nevnt i andre ledd, kreve at bygningen skal knyttes til avløpsledning når særlige hensyn tilsier det.

Reglene i andre og tredje ledd gjelder også for eksisterende byggverk.

Før oppføring av bygning blir godkjent, skal avledning av grunn- og drencvann være sikret. Tilsvarende gjelder ved vedlikehold av drenering for eksisterende byggverk.

- 0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lover 21 juni 2017 nr. 97 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 834), 2 des 2022 nr. 87 (i kraft 1 jan 2024 iflg. res. 2 des 2022 nr. 2058).

### **§ 27-3. Tilknytning til eksisterende private anlegg**

Plan- og bygningsmyndigheten kan tillate tilknytning til private vann- og avløpsanlegg. Eier av anlegget kan i så fall kreve at den som blir tilknyttet anlegget foretar eller betaler de utvidelser og forandringer av anlegg som tilknytningen gjør nødvendig, eller at det blir stilt sikkerhet for dette. Eier kan i tillegg kreve refusjon for de opprinnelige anleggsutgiftene og senere oppgraderinger. Kostnadene og refusjonen fastsettes ved skjønn. Utgiftene til skjønnet bæres av den som blir tilknyttet anlegget.

- 0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

### **§ 27-4. Atkomst**

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.

Dersom vegforbindelse etter kommunens skjønn ikke kan skaffes uten uforholdsmessig vanske eller utgift, kan kommunen godta en annen ordning.

- 0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

### **§ 27-5. Fjernvarmeanlegg**

Hvis et byggverk skal oppføres innenfor et konsesjonsområde for fjernvarme, og tilknytningsplikt for tiltaket er bestemt i plan, skal byggverket knyttes til fjernvarmeanlegget.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

- 0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

### **§ 27-6. Forskrifter om tilknytning**

Departementet kan gi forskrifter til §§ 27-1 til 27-5, herunder om tiltak som kan kreves tilknyttet til fjernvarmeanlegg og tilrettelegging for bruk av fjernvarme.

- 0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

## **Kapittel 28. Krav til byggetomta og ubebygd areal**

### **§ 28-1. Byggegrunn, miljøforhold mv.**

Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak.

For grunn som ikke er tilstrekkelig sikker, skal kommunen om nødvendig nedlegge forbud mot opprettelse eller endring av eiendom eller oppføring av byggverk, eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal.

Departementet kan gi nærmere forskrifter om sikkerhetsnivå og krav til undersøkelser, sikringstiltak for person eller eiendom, dokumentasjon av tiltaket og særskilte sikringstiltak.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

## **§ 28-2. Sikringstiltak ved byggearbeid mv.**

Bygge- eller rivingsarbeid, graving, sprenging eller fylling kan ikke igangsettes uten at de ansvarlige på forhånd har truffet nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom, og for å opprettholde den offentlige trafikk.

Maskiner, stillaser og alt utstyr for byggearbeid skal være forsvarlig innrettet og vedlikeholdt, og driften skal være ordnet slik at fare for liv og helse ikke oppstår. Kommunen kan gi de pålegg den finner påkrevd for at disse bestemmelser blir holdt, herunder om grunnundersøkelser.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

## **§ 28-3. Tiltak på nabogrunn**

Dersom byggverk kan bli utsatt for skade som følge av vannsig, overvann, ras eller utglidning fra nabogrunn, kan kommunen tillate at nødvendige forebyggende tiltak foretas på nabogrunnen.

Kommunen kan tillate at nabogrunn i nødvendig utstrekning blir brukt for utføring av bygge- og vedlikeholdsarbeid – herunder atkomst – når arbeidet enten ikke lar seg utføre på annen måte, eller andre løsninger etter kommunens skjønn vil medføre vesentlig økte kostnader. Kommunen kan også tillate at skorstein som støter inntil naboens eiendom, festes til vegg eller tak på denne, eller at atkomst til skorstein skjer over taket på naboeiendom.

Kommunen kan sette vilkår for tillatelsen, herunder at det på forhånd blir stilt slik sikkerhet som kommunen bestemmer.

Erstatning til eiere av nabogrunn for eventuelle utgifter, skader og ulemper fastsettes om nødvendig ved skjønn. Er sikringstiltak som nevnt i første ledd nødvendig som følge av at naboen har forsømt sin plikt til å lede bort vannet eller å forebygge ras eller utglidning, kan naboen ved skjønn pålegges å erstatte tiltakshaverens kostnader, skade og ulempe.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 2 des 2022 nr. 87 (i kraft 1 jan 2024 iflg. res. 2 des 2022 nr. 2058).

## **§ 28-4. Sikring ved gjerde**

I tettbebygd strøk og i områder hvor det er bestemt i plan, skal tomt være forsynt med gjerde mot veg, når den ikke er fullt utbygd til veglinje. Utenfor tettbebygd strøk kan kommunen påby at tomt skal ha gjerde mot veg.

Kommunen kan frita for plikt til gjerde med mindre vegmyndighet finner at det bør være gjerde i medhold av veglova § 44.

Bestemmelsen gjelder tilsvarende for eksisterende byggverk.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

## **§ 28-5. Orden på og bruk av ubebyggt areal. Sikringstiltak ved byggverk mv.**

Ubebyggt areal i bebygde områder skal holdes i ryddig og ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av ubebyggt areal, når det etter kommunens skjønn vil gjøre opphold eller ferdsel farlig, virke sterkt skjemmende eller være til vesentlig ulempe. Der forhold ved lagring og annen bruk eller terreng i nærheten av byggverk kan gjøre opphold og ferdsel farlig, kan kommunen pålegge eier å gjennomføre sikringstiltak.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

## **§ 28-6. Sikring av basseng, brønn og dam**

Basseng og brønn skal til enhver tid være sikret slik at personer hindres fra å falle i dem. Brønn eller dam som antas å medføre særlig fare for barn, kan kommunen pålegge gjenfylt eller sikret på annen måte innen en fastsatt frist. Kommunen kan ikke pålegge gjenfylling dersom brønn eller dam er påkrevd av hensyn til vannforsyning eller overvannshåndtering. Dammer som faller inn under vannressursloven, skal sikres etter reglene i vannressursloven.

Grunneieren er ansvarlig for at anlegg er sikret som nevnt i første ledd. Er grunnen bortleid mer enn to år, påhviler ansvaret leieren eller festeren. Blir anleggene bare brukt av noen som ikke er ansvarlig etter foranstående regler, påhviler ansvaret brukeren.

Departementet kan gi forskrifter med krav til sikkerhetsnivå og sikringstiltak for basseng, brønn og dam.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lover 25 juni 2010 nr. 48, 2 des 2022 nr. 87 (i kraft 1 jan 2024 iflg. res. 2 des 2022 nr. 2058).

## **§ 28-7. Den ubebygde del av tomta. Fellesareal**

Uteareal skal innenfor sin funksjon være universelt utformet i samsvar med forskrifter gitt av departementet. Uteareal for arbeidsbygg skal være universielt utformet i samsvar med forskrift gitt av departementet.

Uteareal på tomta skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l. Opparbeidet uteareal på tomta skal kunne brukes av alle innenfor tillatelsens formål. Kommunen kan godta at fellesareal avsettes for flere eiendommer.

Det kan bestemmes i kommuneplanen at kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde. Innbetalte beløp kan bare benyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsanlegg.

Bestemmelsen i første til tredje ledd gjelder tilsvarende ved bruksendring.

Departementet kan gi forskrifter om rammene for anvendelse av denne bestemmelsen, herunder bruk av midler innbetalt etter tredje ledd.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

## **§ 28-8. Forskrifter om ivaretagelse av miljø**

Departementet gir forskrifter for ivaretagelse av miljø, herunder naturmangfold, i forhold som omfattes av dette kapittelet.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

### **§ 28-9. Forskrift om inndeling av campingplasser i parseller og etablering av branngater**

Departementet kan gi forskrift om inndeling av campingplasser i parseller, etablering av branngater på campingplasser og bredden på branngatene.

0 Tilføyd ved lov 4 juni 2021 nr. 57.

### **§ 28-10. Håndtering av overvann**

Tiltakshaver skal gjennomføre tiltak slik at overvann i størst mulig grad infiltreres eller fordrøyes på eiendommen. Forsvarlig avledning skal sikres og opparbeides så langt det er nødvendig. Første og andre punktum gjelder så langt ikke annet er bestemt i arealplan.

Kommunen kan avslå tiltak som ikke oppfyller kravene i første ledd.

Departementet kan gi forskrift om hva som omfattes av kravene i første ledd, blant annet om hvilke overvannsmengder som skal håndteres.

0 Tilføyd ved lov 2 des 2022 nr. 87 (i kraft 1 jan 2024 iflg. res. 2 des 2022 nr. 2058).

## **Kapittel 29. Krav til tiltaket**

### **§ 29-1. Utforming av tiltak**

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

### **§ 29-2. Visuelle kvaliteter**

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 11 mai 2021 nr. 37 (i kraft 1 jan 2023 iflg. res. 14 okt 2022 nr. 1738).

### **§ 29-3. Krav til universell utforming og forsvarlighet**

Tiltak etter kapittel 20 skal innenfor sin funksjon være universelt utformet i samsvar med forskrifter gitt av departementet. Tiltak etter kapittel 20 som omfatter arbeidsbygg skal være universelt utformet i samsvar med forskrift gitt av departementet.

Tiltak skal ikke medføre fare og skal oppfylle krav til forsvarlig sikkerhet herunder nødvendig evakuering, helse og miljø i eller i medhold av loven.

#### **§ 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense**

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og friskt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a. når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- b. ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak

Departementet kan gi forskrift med nærmere bestemmelser om plassering av byggverk, som regler om avstand mellom byggverk, avstand til nabogrense, og beregningsmåten for høyde og avstand, samt for areal på byggverk som nevnt i tredje ledd bokstav b.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lover 25 juni 2010 nr. 48, 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91), 28 apr 2017 nr. 20 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 28 apr 2017 nr. 501), 20 apr 2018 nr. 12 (ikr. 20 apr 2018 iflg. res. 20 apr 2018 nr. 593).

#### **§ 29-5. Tekniske krav**

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø, energi og bærekraftighet, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas.

Bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt.

For å sikre at ethvert tiltak får en forsvarlig og tilsiktet levetid, skal det ved prosjektering og utførelse tas særlig hensyn til geografiske forskjeller og klimatiske forhold på stedet.

Departementet kan i forskrift gi utfyllende bestemmelser om tekniske krav til tiltak, herunder om krav til energiløsninger.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

#### **§ 29-6. Tekniske installasjoner og anlegg**

Tekniske installasjoner og anlegg skal prosjekteres og utføres slik at de gir de ytelser som er forutsatt og tåler de indre og ytre belastninger som normalt forekommer. Kravene i § 29-3 første ledd gjelder tilsvarende.

Tekniske installasjoner og anlegg skal oppføres eller installeres, drives og vedlikeholdes slik at krav til forsvarlig helse, sikkerhet og miljø, herunder energiøkonomi, gitt i eller i medhold av loven blir oppfylt. Eieren av anlegget skal sørge for at nødvendig vedlikehold og reparasjon blir foretatt av fagkyndig personell.

Dersom tekniske installasjoner og anlegg etter kommunens skjønn er til ulempe for omgivelsene, kan kommunen pålegge eieren å treffe nødvendige tiltak. Når særlige forhold gjør det rimelig, kan det bestemmes at utgiftene til slike tiltak helt eller delvis skal bæres av eier av annen eiendom som er årsak til at

pålegget er gitt.

Denne paragrafen gjelder tilsvarende for tekniske installasjoner og anlegg i eksisterende byggverk.

Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser bl.a. om oppføring eller installering av installasjoner og anlegg, reparasjon av anlegg som er i drift, og om anleggseierens plikter.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

### **§ 29-7. Krav til produkter til byggverk**

Ethvert produkt som skal inngå i et byggverk, skal ha forsvarlige egenskaper. Produsent, dennes representant, importør eller distributør skal sørge for at egenskapene til produktet dokumenteres, og er forpliktet til å gi de opplysninger til tilsynsmyndigheten som er nødvendige for utøvelse av tilsyn med produktets egenskaper. Departementet utpeker tilsynsmyndighet.

Departementet kan gi forskrifter om tekniske spesifikasjoner og om godkjennings- og kontrollsystemer som skal legges til grunn for dokumentasjon og tilsyn, herunder kan departementet fastsette krav til og om merking av produkter til byggverk (CE-merket produkt).

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 20 juni 2014 nr. 52.

### **§ 29-7a. Tilsyn med produkter til byggverk**

Dersom tilsynsmyndigheten har begrunnet mistanke om at det omsettes et produkt som ikke oppfyller kravene til dokumentasjon, og produktet er tiltenkt brukt i et byggverk, skal den føre tilsyn med produktet og kan gi pålegg om midlertidig stans i omsetning og bruk av produktet. Tilsynsmyndigheten avgjør hvilke saker og hvilke områder det skal føres tilsyn med.

Finner tilsynsmyndigheten at et produkt ikke tilfredsstiller forutsetningene for godkjenning, tilsyn eller merking, kan den gi pålegg om retting av avvik, samt pålegg om å stanse omsetningen av produktet. Det samme gjelder et produkt som, selv om det er erklært å være i samsvar med kravene, kan medføre fare for liv, helse eller miljø.

Tilsynsmyndigheten kan også forby bruk av og gi pålegg om å kalle tilbake slike produkter fra markedet, eller treffe andre tiltak for å sikre at produktet bringes i overensstemmelse med kravene, dersom produktet allerede er omsatt.

Tilsynsmyndigheten skal gis tilgang til produkt, rom, areal eller annet område som er nødvendig for å kunne føre tilsynet. Enhver plikter etter krav fra tilsynsmyndigheten å gi de opplysninger som er nødvendig for tilsynsmyndighetens gjennomføring av oppgaver etter denne bestemmelse. Offentlige myndigheter plikter å gi den bistand og de opplysninger uten hinder av taushetsplikt, som er nødvendig for å kontrollere at bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne loven blir fulgt.

Departementet kan gi forskrifter om gebyr for arbeidet med tilsyn for å sikre at bestemmelser og vedtak gitt i eller i medhold av denne paragrafen, blir fulgt. Gebyret er tvangsgrunnlag for utlegg.

0 Tilføyd ved lov 20 juni 2014 nr. 52.

### **§ 29-7b. Tvangsmulkt**

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan tilsynsmyndigheten fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist.

Tvangsmulkten fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke fastsettes samtidig med pålegg, skal det gis eget forhåndsvarsel om tvangsmulkt.

Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, som et engangsbeløp eller som en kombinasjon av løpende mulkt og engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller staten.

0 Tilføyd ved lov 20 juni 2014 nr. 52.

### **§ 29-7c. Overtredelsesgebyr**

Tilsynsmyndigheten kan legge overtredelsesgebyr til den som forsettlig eller uaktsomt overtrer eller medvirker til overtredelse av bestemmelsene i § 29-7 første ledd. Det samme gjelder ved overtredelse av bestemmelser gitt i medhold av loven når det i forskriften er fastsatt at overtredelse av den aktuelle bestemmelse kan medføre overtredelsesgebyr.

Når overtredelse som kan medføre overtredelsesgebyr er begått av noen som har handlet på vegne av et foretak, kan overtredelsesgebyret ilegges foretaket. Dette gjelder selv om det ikke kan anvendes overtredelsesgebyr mot noen enkeltperson.

Ved ilegging av overtredelsesgebyr skal den ansvarlige gis et skriftlig forhåndsvarsel før overtredelsesgebyr vedtas, og gis anledning til å uttale seg innen en frist på minst 3 uker. Overtredelsesgebyret tilfaller staten. Oppfyllelsesfristen er 4 uker fra vedtaket ble truffet, med mindre annet er fastsatt i vedtaket. Endelig vedtak om overtredelsesgebyr er tvangsgrunnlag for utlegg.

Departementet skal gi forskrifter med nærmere regler om overtredelsesgebyr, herunder om utmåling, renter og registrering av ilagt overtredelsesgebyr. Det skal fastsettes et maksimumsbeløp for overtredelsesgebyret.

0 Tilføyd ved lov 20 juni 2014 nr. 52, endret ved lov 21 juni 2017 nr. 97 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 834).

### **§ 29-8. Avfallshåndtering**

Tiltak etter kapittel 20 skal tilfredsstille krav til forsvarlig avfallshåndtering i eller i medhold av loven.

Departementet gir nærmere forskrifter om avfallshåndtering, herunder dokumentasjon av avfallshåndtering og om hva som anses som forsvarlig avfallshåndtering.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

### **§ 29-9. Heis, rulletrapp og rullende fortau. Sikkerhetskontroll**

Heis, rulletrapp og rullende fortau skal være slik utført, og driften av slikt anlegg så betryggende, at bruken av anlegget ikke kan medføre personskade. Kravene i § 29-3 første ledd gjelder tilsvarende.

Kommunen kan føre sikkerhetskontroll med anlegg når dette er i drift. Sikkerhetskontroll kan også føres av departementet eller den det bemyndiger. Utgifter for gjennomføring av sikkerhetskontroll av anlegg i drift kan kreves dekket hos anleggseier.

Avdekker sikkerhetskontroll feil eller mangler som kan medføre fare for skade på person, skal den som utfører sikkerhetskontrollen, straks sette anlegget ut av drift inntil kommunen kan treffe vedtak i saken.

Eieren av anlegget er ansvarlig for at:

- a. anlegg som er i bruk er sikkerhetsmessig forsvarlig,
- b. det utføres vedlikehold, ettersyn, nødvendige reparasjoner og sikkerhetskontroll med anlegget,
- c. vedlikehold og ettersyn utføres av fagkyndig personell og at sikkerhetskontroll gjennomføres av kommunen eller organ med særskilt bemyndigelse av departementet og



- d. det for hvert enkelt anlegg foreligger dokumentasjon for oppfyllelse av krav gitt i eller i medhold av denne lov, herunder hvordan vedlikehold, ettersyn, nødvendig reparasjon og sikkerhetskontroll er planlagt og utført.

Anlegg kan ikke settes i drift uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter § 21-10.

Denne paragrafen gjelder tilsvarende for heis, rulletrapp og rullende fortau i eksisterende byggverk. Anlegg kan ikke holdes i drift uten at kravene i fjerde ledd er ivaretatt.

Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser bl.a. om sikkerhetskontroll og reparasjon av anlegg som er i drift, om kvalifikasjonskrav til kontrollpersonell og om anleggseierens plikter, og at de bestemmelser som gjelder for heis, rulletrapp og rullende fortau helt eller delvis også skal gjelde for andre permanente løfteinnretninger.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

## **§ 29-10. Forskrifter om ivaretagelse av miljø**

Departementet gir forskrifter for ivaretagelse av miljø, herunder naturmangfold, ved plassering og utforming av tiltak.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

## **§ 29-11. Forhold i strid med gitt byggetillatelse på annen eiendom**

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak som medfører at krav til vannforsyning, avløp, atkomst og parkering fastsatt i byggetillatelse på annen eiendom ikke lenger oppfylles.

0 Tilføyd ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

## **§ 29-12. Ekspropriasjon som avslagsgrunn**

Dersom et tiltak kan fordyre en vedtatt ekspropriasjon, kan kommunen avslå en søknad om tillatelse.

0 Tilføyd ved lov 11 mai 2021 nr. 37 (i kraft 1 jan 2023 iflg. res. 14 okt 2022 nr. 1738).

# **Kapittel 30. Krav til særskilte tiltak**

## **§ 30-1. Driftsbygninger i landbruket**

Bestemmelsene i § 27-1 andre til fjerde ledd, § 27-2 andre til femte ledd og § 27-4 gjelder ikke for oppføring av driftsbygning i landbruket eller for endring og reparasjon av bestående driftsbygning.

Departementet kan gi forskrift om at også andre bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven ikke skal gjelde, og om det saklige virkeområdet for denne bestemmelsen.

Bestemmelsen gjelder tilsvarende for husvære for seterbruk, reindrift eller skogsdrift.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

## **§ 30-2. Byggverk og virksomhet som kan medføre fare eller særlig ulempe**

I og i tilknytning til boligstrøk kan kommunen forby eller stille særskilte krav til byggverk eller virksomhet som kan medføre fare eller særlig ulempe.

Bestemmelsen gjelder tilsvarende for eksisterende byggverk og virksomhet.

Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om plassering av byggverk og virksomhet som kan medføre fare eller særlig ulempe.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

### **§ 30-3. Skilt- og reklameinnretninger**

Skilt- og reklameinnretninger må ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken, eller i strid med ønsket utvikling i kommunen.

Tillatelse til skilt- og reklameinnretning kan gis permanent, for et bestemt tidsrom eller inntil videre. Dersom tillatelsen er gitt inntil videre, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver skilt- og reklameinnretning som etter kommunens skjønn strider mot kravene i første ledd. Innretning som antas å medføre fare kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

Departementet kan i forskrift gi nærmere bestemmelser om materielle krav til skilt- og reklameinnretninger.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

### **§ 30-4. Andre varige konstruksjoner eller anlegg. Vesentlige terrenginngrep mv.**

For varige konstruksjoner eller anlegg, vesentlige terrenginngrep og anlegg av veg eller parkeringsplass, gjelder bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne loven så langt de passer, uansett om tiltaket utføres på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder.

Kommunen kan fastsette høyde og form på terreng. Departementet kan gi forskrift om at bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lovs bestemmelser om byggesaker ikke skal gjelde, og om det saklige virkeområde for paragrafen her.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

### **§ 30-5. Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg**

Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg, jf. § 20-1 første ledd bokstav j, må ikke plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene. For ovennevnte tiltak gjelder bestemmelser gitt i eller i medhold av loven så langt de passer. Departementet kan gi forskrift om krav til midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg. Departementet kan videre gi forskrifter om hvilke krav som gjelder for anleggsbrakker som skal stå lenger enn to år i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 25 juni 2010 nr. 48.

### **§ 30-6. Fritidsbebyggelse**

Lovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd gjelder for fritidsbebyggelse bare når dette er bestemt i plan. Departementet kan gi forskrift om at andre bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven ikke skal gjelde for fritidsbebyggelse.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

## Kapittel 31. Krav til eksisterende byggverk og bebygde eiendommer

0 Kapitlet endret i sin helhet ved lov 11 mai 2021 nr. 37 (i kraft 1 jan 2023 iflg. res. 14 okt 2022 nr. 1738), overskrift endret ved lov 2 des 2022 nr. 87 (i kraft 1 jan 2024 iflg. res. 2 des 2022 nr. 2058).

### § 31-1. *Plikt til å holde byggverk og installasjoner i forsvarlig stand*

Eieren eller den ansvarlige skal holde byggverk og installasjoner som reguleres av denne loven, i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår vesentlig ulempe for eller fare for skade på personer, eiendom eller miljø.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 11 mai 2021 nr. 37 (i kraft 1 jan 2023 iflg. res. 14 okt 2022 nr. 1738).

### § 31-2. *Krav som skal være oppfylt ved tiltak på eksisterende byggverk*

På eksisterende byggverk skal tiltak etter § 20-1 prosjekteres og utføres i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i loven. Ved hovedombygging gjelder kravene etter denne loven for byggverket i sin helhet. Ved øvrige tiltak gjelder relevante krav i loven for de delene av byggverket som tiltaket omfatter.

Kommunen kan sette som vilkår for tillatelse at også andre deler av byggverket enn det tiltaket omfatter, oppfyller krav etter denne loven, dersom kommunen vurderer at byggverket er i så dårlig stand at det ellers ikke vil være forsvarlig å tillate tiltaket av hensyn til sikkerhet, helse eller miljø.

Departementet kan gi forskrift om hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lover 10 aug 2012 nr. 61, 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91), 11 mai 2021 nr. 37 (i kraft 1 jan 2023 iflg. res. 14 okt 2022 nr. 1738).

### § 31-3. *Tiltak på eksisterende byggverk som er eller brukes i strid med en senere vedtatt plan*

På byggverk som er eller brukes i strid med en senere vedtatt plan, jf. §§ 11-6 og 12-4, kan det gis tillatelse til følgende tiltak, dersom planen følges for det aktuelle tiltaket:

- hovedombygging
- tilbygging, påbygging eller underbygging
- varig eller tidsbegrenset bruksendring
- vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift.

Følgende tiltak er uansett tillatt uten krav om dispensasjon fra plan:

- fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse
- reparasjon av byggverk
- oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner.

Departementet kan gi forskrift om andre tiltak det kan gis tillatelse til uten krav om dispensasjon fra plan.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 11 mai 2021 nr. 37 (i kraft 1 jan 2023 iflg. res. 14 okt 2022 nr. 1738).

### § 31-4. *Kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav*

Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

- a. byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
- b. forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
- c. fordeler som oppnås med tiltaket.

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

Departementet kan gi forskrift om kommunens adgang til å gi tillatelse etter første ledd.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 11 mai 2021 nr. 37 (i kraft 1 jan 2023 iflg. res. 14 okt 2022 nr. 1738).

### **§ 31-5. Kommunens adgang til å avslå søknad om riving inntil det foreligger igangsettingstillatelse for nytt tiltak**

Kommunen kan avslå en søknad om riving inntil det foreligger igangsettingstillatelse for nytt tiltak på tomta. Dette gjelder ikke dersom reguleringsplanen forutsetter at byggverket rives.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lover 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91), 11 mai 2021 nr. 37 (i kraft 1 jan 2023 iflg. res. 14 okt 2022 nr. 1738).

### **§ 31-6. Plikt til å frakoble vann- og avløpsledninger**

Eieren eller den ansvarlige skal koble vann- og avløpsledninger fra et felles privat eller offentlig ledningsanlegg hvis ledningen tas ut av bruk permanent eller for et lengre tidsrom og hensynet til forsvarlig helse, miljø eller sikkerhet krever det.

Blir frakoblingsplikten ikke overholdt, kan kommunen pålegge frakobling. Eieren eller den ansvarlige skal varsles etter reglene i § 32-2 før pålegg gis.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 11 mai 2021 nr. 37 (i kraft 1 jan 2023 iflg. res. 14 okt 2022 nr. 1738, se endringsloven del V for overgangsbestemmelser).

### **§ 31-7. Pålegg om tiltak for å avverge fare for skade eller vesentlig ulempe**

Hvis eieren eller den ansvarlige ikke overholder plikten etter § 31-1, kan plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om tiltak som avverger fare for skade på eller vesentlig ulempe for personer, eiendom eller miljø. Eieren eller den ansvarlige skal varsles etter reglene i § 32-2 før pålegg gis.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 11 mai 2021 nr. 37 (i kraft 1 jan 2023 iflg. res. 14 okt 2022 nr. 1738).

### **§ 31-8. Pålegg om øyeblikkelig sikring**

Hvis et byggverk eller en installasjon utgjør en umiddelbar fare for skade på personer, eiendom eller miljø, kan plan- og bygningsmyndighetene gi eieren eller den ansvarlige pålegg om øyeblikkelig sikring. Slikt pålegg kan gis uten forhåndsvarsel etter § 32-2. Eieren eller den ansvarlige skal gis en kort frist for selv å gjennomføre sikringen.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 11 mai 2021 nr. 37 (i kraft 1 jan 2023 iflg. res. 14 okt 2022 nr. 1738).

### **§ 31-9. Plan- og bygningsmyndighetenes rett til å gjennomføre øyeblikkelig sikring**

Hvis eieren eller den ansvarlige ikke etterkommer pålegget etter § 31-8, kan plan- og bygningsmyndighetene selv sørge for at pålegget gjennomføres.

Dersom det ikke kan påvises noen eier eller ansvarlig, kan plan- og bygningsmyndighetene sørge for øyeblikkelig sikring uten forhåndsvarsel og pålegg.

Dersom det kan påvises en eier eller ansvarlig, kan plan- og bygningsmyndighetene kreve at eieren eller den ansvarlige dekker utgiftene til øyeblikkelig sikring. Kravet er tvangsgrunnlag for utlegg.

0 Tilføyd ved lov 11 mai 2021 nr. 37 (i kraft 1 jan 2023 iflg. res. 14 okt 2022 nr. 1738).

### **§ 31-10. Pålegg om riving og fjerning**

Plan- og bygningsmyndighetene kan gi eieren eller den ansvarlige pålegg om å rive og fjerne byggverk eller installasjoner som er i en slik stand at det er fare for skade på eller vesentlig ulempe for personer, eiendom eller miljø, og tilstanden på byggverket krever hovedombygging eller tilstanden på installasjonen krever utskifting.

Eieren eller den ansvarlige skal varsles etter reglene i § 32-2 før pålegg gis. I varselet skal det gis en nærmere angitt frist til å sette byggverket eller installasjonen i en slik stand at det ikke lenger er fare for skade eller vesentlig ulempe.

Det kan i pålegg etter første ledd gis tillatelse til riving. Plan- og bygningsmyndighetene skal da sikre at hensynene som begrunner søknadsplikten for riving, blir ivaretatt.

0 Tilføyd ved lov 11 mai 2021 nr. 37 (i kraft 1 jan 2023 iflg. res. 14 okt 2022 nr. 1738).

### **§ 31-11. Plan- og bygningsmyndighetenes rett til å sørge for riving og fjerning der det ikke kan påvises noen eier eller ansvarlig**

Dersom et byggverk eller en installasjon oppfyller vilkårene i § 31-10 første ledd, og det ikke kan påvises noen eier eller ansvarlig, kan plan- og bygningsmyndighetene sørge for riving og fjerning av byggverket eller installasjonen.

Varsel etter § 21-3 tredje ledd skal bare sendes til de som har tinglyste pengeheftelser i eiendommen. Dersom deres adresser ikke er kjent eller ikke finnes i matrikkelen, kan varslingen unnlates.

0 Tilføyd ved lov 11 mai 2021 nr. 37 (i kraft 1 jan 2023 iflg. res. 14 okt 2022 nr. 1738).

### **§ 31-12. Forskrift om kommunens adgang til å pålegge dokumentasjon og utbedring**

Departementet kan gi forskrift om kommunens adgang til å pålegge eieren eller den ansvarlige å dokumentere tilstanden til og å utbedre eksisterende byggverk og installasjoner.

Kommunen kan bare gi pålegg der utbedring vil gi en vesentlig forbedring av byggverkets eller installasjonens funksjon og tungtveiende hensyn til universell utforming, helse, miljø, sikkerhet eller bevaringsverdi tilsier det. I vurderingen av om det skal gis pålegg om utbedring, skal det legges vekt på kostnadene ved pålegget, antallet brukere, hvilke farer eller ulemper brukerne utsettes for, og avstanden mellom den faktiske tilstanden og gjeldende krav.

0 Tilføyd ved lov 11 mai 2021 nr. 37 (i kraft 1 jan 2023 iflg. res. 14 okt 2022 nr. 1738).

### **§ 31-13. Forskrift med krav om universell utforming**

Kongen kan gi forskrift om at bestemte typer tiltak eller bestemte typer eksisterende bygninger, anlegg eller uteområder skal oppfylle kravene til universell utforming innen en gitt frist.

0 Tilføyd ved lov 11 mai 2021 nr. 37 (i kraft 1 jan 2023 iflg. res. 14 okt 2022 nr. 1738).

### **§ 31-14. Pålegg om tiltak mot overvann på bebygd eiendom**

Der det er nødvendig for å avverge fare for skade eller vesentlig ulempe på person, eiendom eller miljø, kan kommunen pålegge en eier eller fester av bebygd eiendom å sørge for forsvarlig håndtering av overvann på egen eiendom, forsvarlig avledning av overvann fra eiendommen, eller å gjennomføre en kombinasjon av håndtering og avledning av overvann. Pålegget skal kunne gjennomføres uten uforholdsmessig stor kostnad.

Eieren eller festeren skal varsles etter § 32-2 før det gis pålegg etter første ledd. Kommunen skal ved utferdigelse av pålegget fastsette en frist for oppfyllelse.

0 Tilføyd ved lov 2 des 2022 nr. 87 (i kraft 1 jan 2024 iflg. res. 2 des 2022 nr. 2058).

## **Femte del: Håndhevings- og gebyrregler**

### **Kapittel 32. Ulovlighetsoppfølging**

#### **§ 32-1. Plikt til å forfølge ulovligheter**

Kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

Er overtredelsen av mindre betydning, kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten. Beslutning om dette er ikke enkeltvedtak.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

#### **§ 32-2. Forhåndsvarsel**

Den ansvarlige skal varsles før pålegg gis, tvangsmulkt vedtas eller forelegg utferdiges, og gis anledning til å uttale seg innen en frist som ikke skal være kortere enn 3 uker. Forhåndsvarsel skal gis skriftlig.

Forhåndsvarselet skal opplyse om at dersom ulovlige forhold ikke rettes innen fristen, vil forholdet kunne følges opp med pålegg om retting, pålegg om stans eller vedtak om tvangsmulkt. Forhåndsvarselet skal videre opplyse om at et eventuelt pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, også vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

#### **§ 32-3. Pålegg om retting og pålegg om stans**

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.

Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.

Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

#### **§ 32-4. Pålegg om stans og opphør med øyeblikkelig virkning**

Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om stans av arbeid eller opphør av bruk med øyeblikkelig virkning. Slikt pålegg kan gis uten forhåndsvarsel. Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene kreve bistand av politiet for gjennomføring av pålegg om stans.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

#### **§ 32-5. Tvangsmulkt**

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke fastsettes samtidig med pålegg, skal det gis eget forhåndsvarsel om tvangsmulkt.

Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, som et engangsbeløp eller som en kombinasjon av løpende mulkt og engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen. Når det ulovlige forhold er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

#### **§ 32-6. Forelegg om plikt til å etterkomme pålegg eller forbud**

Plan- og bygningsmyndighetene kan utferdige forelegg om plikt til å etterkomme pålegg mot den som innen fastsatt frist unnlater å etterkomme pålegg eller forbud som er gitt med hjemmel i denne lov. Der det har gått mer enn 6 måneder siden pålegget eller forbudet ble gitt, skal den som forelegget rettes mot gis anledning til å uttale seg før forelegget utferdiges. Forelegget skal gi opplysning om bestemmelsene i andre ledd, og skal, så langt mulig, forkynnes for den det er rettet mot.

Den som forelegget er rettet mot kan reise søksmål mot det offentlige for å få forelegget prøvd. Blir søksmål ikke reist innen 30 dager fra forkynnelsen, har forelegget samme virkning som rettskraftig dom, og kan fullbyrdes etter reglene for dommer. Forelegg kan ikke påklages.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

#### **§ 32-7. Tvangsfullbyrdelse**

Blir pålegg i rettskraftig dom eller dermed likestilt forelegg ikke etterkommet, kan plan- og bygningsmyndighetene la de nødvendige arbeider utføre for regning av den som dommen eller forelegget er rettet mot uten at det er nødvendig med kjennelse etter tvangsfullbyrdesloven §§ 13-7 og 13-14.

Plan- og bygningsmyndighetenes pålegg etter denne lov er særlig tvangsgrunnlag dersom pålegget gjelder forhold som medfører fare for de som oppholder seg i bygningen eller andre, og pålegget ikke er etterkommet innen fastsatt frist, og kan fullbyrdes etter reglene i tvangsfullbyrdesloven § 13-14 uten at

dom eller forelegg kreves. Det samme gjelder når midlertidig dispensasjon etter § 19-3 er trukket tilbake, eller når påbudt arbeid som vilkår for midlertidig brukstillatelse etter § 21-10 tredje ledd ikke er utført, eller pålegg om å fjerne eller endre skilt mv. etter § 30-3 ikke er etterkommet innen fastsatt frist.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

## § 32-8. Overtredelsesgebyr

Overtredelsesgebyr kan ilegges den som forsettlig eller uaktsomt:

- a. prosjekterer, utfører eller lar prosjektere eller utføre et tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, eller i strid med vilkårene i tillatelse
- b. utfører, lar utføre, bruker eller lar bruke tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov
- c. ikke utfører kontroll av tiltak i samsvar med bestemmelser om dette gitt i eller i medhold av denne lov, og gitte tillatelser
- d. bruker eller lar bruke byggverk eller del av byggverk eller areal uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov, eller bruken er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, vedtak eller plan
- e. prosjekterer eller lar prosjektere, utfører eller lar utføre eller kontrollerer eller lar kontrollere et tiltak som omfattes av § 20-3 uten at arbeidet blir forestått av kvalifiserte ansvarlige foretak som har påtatt seg ansvarsrett etter § 23-3 andre ledd
- f. gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene
- g. tross skriftlig pålegg ikke oppfyller vilkår for midlertidig dispensasjon etter § 19-3
- h. tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 31-3 første ledd til å holde byggverk og installasjoner i stand
- i. ikke etterkommer skriftlig pålegg etter § 31-5 om å fjerne bygning eller rester av bygning eller innretning, eller om å rydde tomta
- j. tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 28-2 til å treffe sikringstiltak
- k. ikke etterkommer skriftlig pålegg etter § 29-6 tredje ledd om å treffe tiltak for å avhjelpe ulempe fra bygningstekniske installasjoner
- l. ikke etterkommer særskilt pålegg eller forbud, gitt i medhold av plan- og bygningsloven, når kommunen først skriftlig har gjort ham kjent med at overtredelsesgebyr kan inntre hvis forholdet ikke blir brakt i orden innen en fastsatt frist, og denne frist er oversittet.

Overtredelsesgebyr kan også ilegges ved overtredelse av forskriftsbestemmelser gitt i medhold av loven, når det i forskriften er fastsatt at overtredelse av den aktuelle bestemmelse kan medføre overtredelsesgebyr.

Den ansvarlige skal varsles særskilt før overtredelsesgebyr vedtas, og gis anledning til å uttale seg innen en frist som ikke skal være kortere enn 3 uker. Forhåndsvarsel skal gis skriftlig.

Overtredelsesgebyr ilegges den ansvarlige av plan- og bygningsmyndighetene. Overtredelsesgebyret tilfaller kommunen. Oppfyllelsesfristen er 4 uker fra vedtaket ble truffet, med mindre annet er fastsatt i vedtaket.

Når en overtredelse som kan medføre overtredelsesgebyr er begått av noen som har handlet på vegne av et foretak, kan overtredelsesgebyret ilegges foretaket. Dette gjelder selv om det ikke kan anvendes overtredelsesgebyr mot noen enkeltperson.

Departementet gir forskrift med nærmere regler om gjennomføring av denne bestemmelsen, herunder når overtredelsesgebyr kan ilegges, utmåling, renter og registrering av ilagt overtredelsesgebyr. Det skal fastsettes et maksimumsbeløp for overtredelsesgebyret.

Endelig vedtak om overtredelsesgebyr er tvangsgrunnlag for utlegg.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lover 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 20 juni 2014 for bokstav a og b), 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 13 nov 2015 for resten av første ledd unntatt bokstav e iflg. res. 13 nov 2015 nr. 1288), 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 jan 2016 for første ledd bokstav e iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91), 28 apr 2017 nr. 20 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 28 apr 2017 nr. 501), 21 juni 2017 nr. 97 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 834).



## **§ 32-8a. Overtredelsesgebyr for brudd på reglene om konsekvensutredninger**

Den som fremmer forslag til reguleringsplan eller tiltak og planer etter annet lovverk, kan ilegges overtredelsesgebyr dersom den forsettlig eller uaktsomt:

- a. unnlater å følge krav til konsekvensutredning som er gitt i bestemmelser i eller i medhold av denne lov, eller
- b. gir uriktige eller villedende opplysninger i konsekvensutredningen.

I saker som gjelder planer etter denne loven, legger planmyndigheten overtredelsesgebyr. I saker som gjelder tiltak og planer etter annet lovverk, legger ansvarlig myndighet overtredelsesgebyr. Dersom planmyndigheten eller annen ansvarlig myndighet er forslagsstiller, legger departementet overtredelsesgebyr.

Den ansvarlige skal varsles særskilt før det treffes vedtak om overtredelsesgebyr, og gis anledning til å uttale seg innen en frist på minst 3 uker. Forhåndsvarsel skal gis skriftlig.

Når en overtredelse som kan medføre overtredelsesgebyr er begått av noen som har handlet på vegne av et foretak, gjelder § 32-8 femte ledd tilsvarende.

Overtredelsesgebyr tilfaller staten. Oppfyllelsesfristen er 4 uker fra vedtaket ble truffet, med mindre annet er fastsatt i vedtaket.

Departementet gir forskrift med nærmere regler om ileggelse av overtredelsesgebyr, herunder presisering av hvilke forhold i første ledd som kan medføre overtredelsesgebyr. Det skal fastsettes et maksimumsbeløp for overtredelsesgebyret.

0 Tilføyd ved lov 21 juni 2017 nr. 97 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 834).

## **§ 32-9. Straff**

Den som forsettlig eller grovt uaktsomt opptrer som nevnt i § 32-8 første ledd, straffes med bøter eller fengsel inntil 1 år dersom overtredelsen er vesentlig. Tilsvarende gjelder den som utfører handlinger som kan medføre overtredelsesgebyr etter § 32-8a. Det samme gjelder ved overtredelse av bestemmelser gitt i medhold av loven når det i forskrift er fastsatt at overtredelse av den aktuelle bestemmelse er straffbar. Ved vurderingen av om en overtredelse er vesentlig, skal det særlig legges vekt på overtredelsens omfang og virkninger og graden av utvist skyld. Dersom personen eller foretaket tidligere er ilagt sanksjon for overtredelse av denne lov eller forskrift gitt i medhold av loven, kan straff anvendes selv om overtredelsen ikke er vesentlig.

Med bøter eller fengsel inntil 1 år straffes også den som forsettlig eller uaktsomt:

- a. gir uriktige eller villedende opplysninger til den sentrale godkjenningsordningen, eller
- b. setter CE-merke på produkt uten at forutsetningene er til stede, eller omsetter slikt produkt, eller for øvrig ikke gir de opplysninger eller unnlater å gi tilsynsmyndigheten tilgang til produkt, rom, areal eller annet område som anses nødvendig for å kunne føre tilsynet, jf. § 29-7.

Ved grove overtredelser kan fengsel inntil 2 år anvendes. Ved vurderingen av om overtredelsen er grov, skal det særlig legges vekt på overtredelsens omfang og virkninger, og graden av utvist skyld.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lover 19 juni 2015 nr. 65 (ikr. 1 okt 2015), 21 juni 2017 nr. 97 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 21 juni 2017 nr. 834).

## **§ 32-10. Samordning av sanksjoner**

Sanksjoner skal stå i rimelig forhold til ulovligheten. Dersom det utferdiges flere ulike typer sanksjoner for samme overtredelse, må disse samordnes slik at overtrederen ikke rammes på en urimelig måte.

Plan- og bygningsmyndighetene kan ikke ilegge den ansvarlige et overtredelsesgebyr dersom den ansvarlige tidligere ved rettskraftig dom eller endelig vedtak er frifunnet eller ilagt strafferettslig reaksjon eller rettighetstap for samme forhold.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

## Kapittel 33. Gebyr og undersøkelse på fast eiendom

### § 33-1. Gebyr

Kommunestyret selv kan gi forskrift om gebyr til kommunen for behandling av søknad om tillatelse, utferdigelse av kart og attester og for andre arbeid som det etter denne lov eller forskrift påhviler kommunen å utføre, herunder behandling av private planforslag. Gebyret for behandling av slikt planforslag kan omfatte kommunens arbeid frem til det blir avgjort om forslaget skal fremmes, jf. § 12-11. Gebyret kan ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker. I gebyret kan det inkluderes utgifter til nødvendig bruk av sakkyndig bistand under tilsyn. Andelen av gebyr som innkreves for tilsyn, skal framgå av forskriften. Tiltakshaver kan selv sørge for de nødvendige utredningene.

Eier skal betale gebyr for kostnadene for behandling av søknad om driftstillatelse og for driftskontroll til vedkommende myndighet. Gebyr for driftskontroll kan helt eller delvis dekkes av årsavgiften.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lover 28 apr 2017 nr. 20 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 28 apr 2017 nr. 501), 20 apr 2018 nr. 12 (ikr. 20 apr 2018 iflg. res. 20 apr 2018 nr. 593).

### § 33-2. Undersøkelse på fast eiendom

Plan- og bygningsmyndighetene, eller andre med samtykke fra kommunen, kan foreta måling, utstikking og andre undersøkelser på fast eiendom, med sikte på gjennomføring av loven eller bestemmelser i medhold av loven. Kommunen kan gi andre samtykke til å foreta slik undersøkelse til slik tid som samtykket fastsetter.

Eieren eller brukeren må varsles før undersøkelse finner sted, og kan i tilfelle kreve bekreftelse fra kommunen om at den har gitt samtykke til undersøkelsen. Om gjennomføring av undersøkelsen gjelder forvaltningsloven § 15. Lider en eier eller rettighetshaver tap ved undersøkelsen, gjelder oreigningslova § 19 om erstatning.

Eieren skal gjøres oppmerksom på ulovlige forhold som oppdages ved tilsyn. Plan- og bygningsmyndighetene kan gi eier skriftlig pålegg om retting innen en fastsatt frist, og kan i særlige tilfeller helt eller delvis forby bruk av byggverk eller areal inntil de ulovlige forhold er rettet.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lover 28 apr 2017 nr. 20 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 28 apr 2017 nr. 501), 11 mai 2021 nr. 37 (ikr. 1 juli 2021 iflg. res. 11 mai 2021 nr. 1542).

## Sjette del: Sluttbestemmelser

## Kapittel 34. Ikrafttreden og overgangsbestemmelser

### § 34-1. Ikrafttreden – plandelen

Loven trer i kraft fra den tid<sup>1</sup> Kongen bestemmer.

Fra samme tidspunkt oppheves plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 kapittel I til VII-a.<sup>2</sup>

- 1 Iflg. res. 12 juni 2009 nr. 638 trådte plandelen, med unntak av kapittel 15, ikr. 1 juli 2009. Fra samme tidspunkt ble endringene i kapittel 1 og 19 og lovens tittel fastsatt i lov 8 mai 2009 nr. 27 satt ikr. Ved res. 18 juni 2010 nr. 896 ble kapittel 15 samt byggesaksdelen satt ikr. 1 juli 2010 med unntak av § 23-7 første ledd andre punktum, § 24-1 første ledd andre punktum bokstav a og § 24-2 som iflg. res. 29 apr 2011 nr. 479 skulle tre ikr. 1 juli 2012. Ved res. 22 juni 2012 nr. 574 ble dette endret slik at § 24-1 første ledd andre punktum bokstav a og § 24-2 trådte ikr. 1 jan 2013, og ikraftsettingen av § 23-7 første ledd andre punktum ble utsatt.
- 2 Iflg. res. 12 juni 2009 nr. 638 ble kapittel I til VII, med unntak av § 6, § 21 og § 32 opphevet fra 1 juli 2009. Iflg. res. 26 juni 2009 nr. 859 ble kapittel VII a opphevet fra 1 juli 2009. Ved res. 18 juni 2010 nr. 896 er resten av loven opphevet.

## **§ 34-2. Overgangsbestemmelser til plandelen**

Kongen skal snarest mulig og innen to år etter lovens ikrafttreden presentere et dokument med nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, jf. § 6-1.

Innen utgangen av første år etter valg av nytt kommunestyre og fylkesting skal kommunen utarbeide og vedta kommunal planstrategi etter § 10-1 og fylkeskommunen/regional planmyndighet utarbeide og vedta regional planstrategi etter § 7-1.

Gjeldende rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser etter plan- og bygningsloven av 1985 § 17-1 fortsetter å gjelde. Endringer av slike retningslinjer og bestemmelser skal skje etter reglene i denne lov kapittel 6.

Gjeldende fylkesplan, kommuneplan, herunder arealdel av kommuneplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan gjelder inntil de blir endret, opphevet, erstattet eller satt til side av ny plan etter denne lov.

Begrensning i klageadgangen i § 1-9 andre ledd første punktum, og i adgangen til å fremme innsigelse etter § 5-5 siste ledd, gjelder bare i forhold til planvedtak truffet i medhold av denne lov.

Bestemmelser i og i medhold av plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 kapittel VIII til kapittel XXI gjelder fortsatt for ekspropriasjon, opparbeidelse, refusjon, behandling av søknader, sanksjoner, mv. for planer utarbeidet før denne lovs ikrafttreden.

Eldre reguleringsplan og bebyggelsesplan er fortsatt grunnlag for ekspropriasjon innenfor ti-årsfristen for ekspropriasjon.

Unntaket i plan- og bygningsloven av 1985 § 17-2 tredje ledd nr. 1 for bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning som er nødvendig i landbruket fortsetter å gjelde inntil det er vedtatt bestemmelser etter § 11-11 nr. 4, men faller uansett bort etter fire år fra lovens ikrafttreden.

Kommunale forskrifter og vedtekter gjelder inntil de erstattes av nye planbestemmelser, forskrifter eller vedtekter. Kommunale vedtekter gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3, § 67 nr. 3, § 69 nr. 4, § 78 tredje ledd, § 85 tredje ledd og § 91a første ledd faller bort senest åtte år etter ikrafttreden av denne lov. Kommunen kan gi dispensasjon fra vedtekter etter reglene i kapittel 19.

Forslag til arealdel til kommuneplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan som var lagt ut til offentlig ettersyn ved lovens ikrafttreden, kan ferdigbehandles etter de reglene som gjaldt da de ble lagt ut. For andre planer gjelder reglene i denne lov.

For tiltak som krever konsekvensutredning etter reglene i kapittel VII-a i gjeldende lov, og hvor planprogram er godkjent, kan konsekvensutredningen fullføres etter disse reglene.

Departementet kan i forskrift gi nærmere bestemmelser om hvordan reglene i plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 skal virke sammen med bestemmelser i loven her.

- 0 Endret ved lov 8 mai 2009 nr. 27 (ikr. 1 juli 2009 iflg. res. 26 juni 2009 nr. 859).

### **§ 34-3. Ikrafttreden – byggesaksdelen**

Loven trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer.<sup>1</sup> Fra samme tidspunkt oppheves plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 kapittel VIII til XXI.

Kongen kan sette i kraft de enkelte bestemmelser til forskjellig tid. Det kan fastsettes en særskilt ikraftsetting av reglene om godkjenning, herunder krav om obligatorisk godkjenning av ansvarlig kontrollerende.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

1 Iflg. res. 18 juni 2010 nr. 896 ble kapittel 15 samt byggesaksdelen satt ikr. 1 juli 2010 med unntak av § 23-7 første ledd andre punktum, § 24-1 første ledd andre punktum bokstav a og § 24-2 som iflg. res. 29 apr 2011 nr. 479 trer ikr. 1 juli 2012. Iflg. res. 22 juni 2012 nr. 574 ble dette endret slik at § 24-1 første ledd andre punktum bokstav a og § 24-2 trådte ikr. 1 jan 2013, og ikraftsettingen av § 23-7 første ledd andre punktum ble utsatt.

### **§ 34-4. Overgangsbestemmelser til byggesaksdelen**

Særskilte skjønnsretter vedtatt etter plan- og bygningsloven 14. juni 1985 § 60 kan behandle skjønn som er begjært innen en frist departementet fastsetter, men ikke senere enn 1. januar 2013. For oppnevning av skjønnsrettens leder og medlemmer gjelder reglene i plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 § 60. Ved regulativ kan også fastsettes gebyr for avskrifter og attester fra de særskilte skjønnsretter.

Vedtak etter plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 § 86b om byggearbeid innenfor en bedrifts område står ved lag. Slikt byggearbeid må ikke utføres før melding om arbeidet er sendt til kommunen. Bli arbeidet ikke satt i gang eller innstilt, gjelder § 21-9 første til tredje ledd tilsvarende.

Krav om tinglysing av utsatt opparbeidelsesplikt etter § 18-1 tredje ledd gjelder bare vedtak om utsettelse gitt etter lovens ikrafttreden.

Melding i medhold av §§ 81 eller 86a sendt kommunen før loven er trådt i kraft skal behandles etter de tidligere reglene for behandling av slike meldinger. Tilsvarende gjelder for de som har bedt om samtykke o.l. etter §§ 85, 91a og 107. Saker om tillatelse etter §§ 93 eller 106a sendt kommunen før loven er trådt i kraft, skal for hele tiltaket behandles etter de tidligere reglene for behandling av slike saker. Kongen kan fastsette overgangsperioder.

Refusjonskrav forfalt før ikrafttreden behandles etter de regler som gjaldt da kravet oppsto.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

## **Kapittel 35. Endringer i annet lovverk**

### **§ 35-1. Endringer i andre lover – del I**

— — —

### **§ 35-2. Endringer i andre lover – del II**

Fra den tid loven trer i kraft, endres følgende lover: — — —

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

