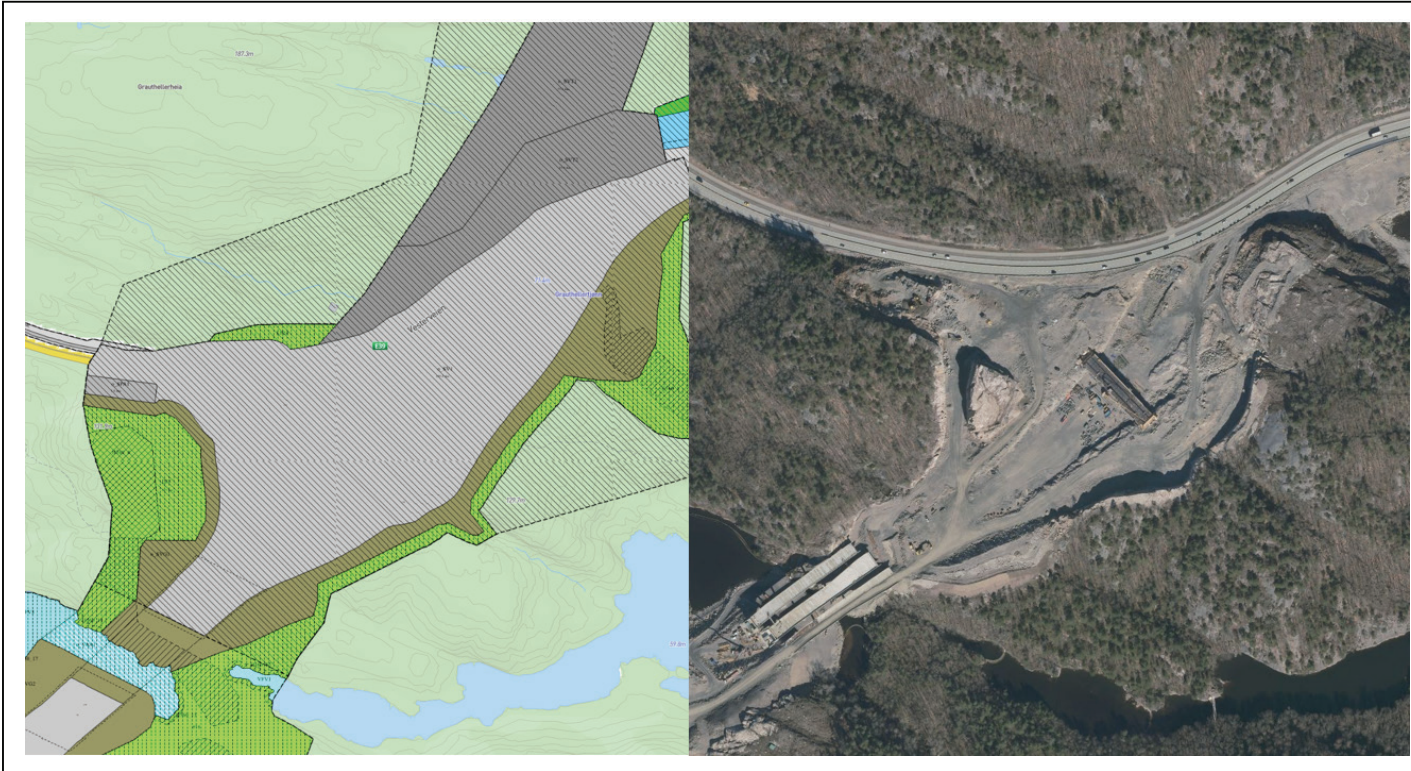




Veileder for utarbeidelse av reguleringsplan med handlingsrom

15.12 | 21

Innholdsfortegnelse

	Innledning	3
1	Bakgrunnen for reguleringsplan med handlingsrom	4
2	Grunnlag – lover og regler	5
	Bestemmelser om reguleringsplan og byggesak i plan og bygningsloven og byggesaksforskriften	5
	Regler og prinsipper for ekspropriasjon	6
	Ekspropriasjon av arealer med «særlig stor verdi»	6
3	Utarbeide reguleringsplan med handlingsrom	7
	Handlingsrommet i planprosessen	7
	Handlingsrom i planbeskrivelsen	8
	Handlingsrom i reguleringsplankartet	10
	Handlingsrom i reguleringsplanbestemmelser	12
	Endring av reguleringsplan eller dispensasjon	13
	Reperasjonsregulering	13
4	Utforming av ekspropriasjonsvedtak	14
	Forhåndsvarsling om ekspropriasjonsvedtak	15
	Ekspropriasjonsvedtak	15
	Nødvendighetskriteriet	16
	Entydig og forståelig	16
5	Regulering langs dyrket/dyrkbar mark	17
6	Referanser	19

Forside:

Kryss ved Grauthelleren, Kristiansand

Foto:Norgeibilder.no

INNLEDNING

Formålet med veilederen er å gi veiledning om hvordan man kan utarbeide en reguleringsplan med handlingsrom som også sikrer at man kan få et gyldig ekspropriasjonsvedtak basert på denne planen. Veilederen er utarbeidet av Rambøll Norge AS i samarbeid med og på oppdrag fra Nye Veier AS.

Målgruppen for veilederen er plankonsulenter og de som arbeider med grunnnerverv i prosjekter hvor Nye Veier er tiltakshaver.

1 Bakgrunnen for reguleringsplan med handlingsrom

Med reguleringsplan med handlingsrom, eller fleksibilitet, menes i denne sammenhengen reguleringsplaner hvor veilinen med tilhørende elementer, reguleres i en bredere korridor enn valgt profil slik at byggherre og kontraktspartner(e) blir gitt et visst handlingsrom i å fastsette endelig veilinje i detaljprosjektering- og byggefasen (både horisontalt og vertikalt).

Intensjonen med å utarbeide reguleringsplan med handlingsrom er:

- Å muliggjøre optimaliseringer og justeringer i detaljprosjekteringsfasen innenfor vedtatt reguleringsplan uten at det medfører krav om reguleringsendring eller behov for dispensasjon fra vedtatt reguleringsplan.
- Å redusere antall reguleringsendringer og prosessene med dem for tiltakshaver, planmyndighet og andre.

Et handlingsrom innebærer også at man unngår for mye detaljering på et tidlig stadium. Når en skal innarbeide handlingsrom/fleksibilitet i en reguleringsplan har dette også betydning for hvordan reguleringsplanen kan benyttes som grunnlag for ekspropriasjon. Veilederen omtaler derfor både hvordan en tar vare på fleksibilitet i forhold til utforming og vedtak av reguleringsplan, og hvordan fleksibilitet i en reguleringsplan må ta hensyn til grunnervvervsprosessen.

En reguleringsplan er ikke detaljert byggeplan. Det har gjennom praksis utviklet seg et begrenset handlingsrom i reguleringsplaner for vei. Erfaringsvis kan dette være 1 til 2 m vertikalt og horisontalt. Når man i denne veilederen omtaler handlingsrom, menes handlingsrom utover det som man kan forvente ligger i reguleringsplanen.

En «reguleringsplan» består av et plankart med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse. I «planmaterialet» inngår også eventuelle vedlegg som konsekvensutredninger, tegningshefter, fagrapporter, illustrasjoner mv.

Veilederen gir ingen garanti for et gyldig ekspropriasjonsvedtak, men den gir veiledning og råd for å oppnå nettopp dette.

2 Grunnlag – lover og regler

Bestemmelser om reguleringsplan og byggesak i plan og bygningsloven og byggesaksforskriften

Plan og bygningslovens §12-1 krever at det utarbeides reguleringsplan for alle større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Veianlegg omfattes av denne bestemmelsen.

Veianlegg krever også i utgangspunktet søknad og tillatelse til bygging etter pbl §§20-1 – 20-3. Det er gjennom byggesaksforskriften (SAK10) §4-3 gitt unntak fra krav om byggesøknad og tillatelse så langt tiltaket er detaljert avklart i gjeldende reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. Det er planmyndigheten som avgjør om planen er detaljert avklart.

Det er i denne veilederen forutsatt at man utarbeider en detaljreguleringsplan for utbyggingstiltaket for å imøtekomme kravet om «detaljert avklart» og unngå kravene om byggesaksbehandling.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for statlige og fylkeskommunale veianlegg står en dermed i utgangspunktet overfor to muligheter:

1. Utarbeide reguleringsplan etter pbl §20-3, med påfølgende byggemelding. I dette tilfellet kan det innarbeides fleksibilitet i tråd med rådene gitt i reguleringsplanveilederen, kapittel 4, 6.2(ref)
2. Utarbeide reguleringsplan som gir hjemmel for bygging uten egen byggesøknad og byggetillatelse. Da må reguleringsplanen tilfredsstille kravene til tilstrekkelig detaljering jfr SAK10 §4.3,

Dersom man skal utarbeide reguleringsplan uten behov for byggesøknad, vil [Temaveiledning HO-2/2006 Offentleg veganlegg og byggjesak](#) gi føringer. Temaveilederen forholder seg til tidligere utgave av plan og bygningsloven, men anses fortsatt som gjeldende. Kravene i temaveiledningen kan langt på vei sies å tilsvare kravene til dokumentasjon som skal følge en byggemelding etter pbl §21-2 og SAK10 §5.4. Tiltakshaver er selv ansvarlig for å vurdere om tiltaket er detaljert avklart, men kommunen har kompetansen til å avgjøre dette. Det betyr at detaljeringen av planen bør drøftes med kommunen.

Kravene som stilles til fremstilling av byggesaker og i temaveileder HO-2/2006 har som et hovedmål at naboer, berørte og besluttende myndighet skal ha mulighet til å forstå og forutse omfanget av tiltaket og hvordan de blir berørt av det aktuelle tiltaket.

Spørsmålet blir da; hvordan illustrerer og omtaler en fleksibilitet i reguleringsplaner på en slik måte at det fortsatt er tydelig for naboer, berørte og myndighetene hva tiltaket innebærer. Fleksibiliteten må bli fremstilt (illustrert og beskrevet) på en slik måte at konsekvensene er forutsigbare for berørte grunneiere, naboer og andre som skal ta stilling til planen.

Regler og prinsipper for ekspropriasjon

Ved å ivareta de ekspropriasjonsrettslige prinsippene helt fra oppstart av planarbeidet kan man legge til rette for en mer smidig gjennomføring av grunnvervet for realisering av reguleringsplanen. Det er noen grunnleggende vilkår som må være på plass for å oppnå et gyldig ekspropriasjonsvedtak:

- Nødvendighetskriteriet jf. oreigningslova (orl.) § 2, første ledd, skal være tilfredsstilt.
- Det skal være foretatt en interesseavveining jf. orl. § 2 andre ledd.
- Det er et krav om at planen skal være entydig og forståelig. Dette er et krav som kommer frem av orl. § 11, i tillegg til Kart og planforskriften § 9. Kravet bygger på behovet for at skjønnsretten skal kunne utmåle riktig erstatning. Enda viktigere er det at dette kravet skaper forutsigbarhet for grunneier som blir berørt av tiltaket til å kunne forutsi hvordan situasjonen vil bli etter tiltaket er ferdigstilt.

De ovennevnte vilkårene som kommer frem av orl. § 2, samt kravet til reguleringsplanens tydelighet er å definere som ekspropriasjonsrettslige prinsipper som begrenser ekspropriasjonsadgangen.

Forskrift til Veglova § 50 forutsetter at det foreligger en vedtatt reguleringsplan etter plan og bygningsloven for å kunne ekspropriere.

Ekspropriasjon av arealer med «særlig stor verdi»

Oreigningslova § 7 gir en klar oppfordring til vedkommende ekspropriasjonsmyndighet til å utøve varsomhet i tilfeller hvor tiltak og ekspropriasjon kan omfatte arealer av særlig stor verdi for grunneier:

«Står det hus på grunnen eller anna som har fast tilknytning til grunnen og er viktig for eigaren, bør vedtak om eller samtykke til oreigningsinngrep berre gjerast eller gjevast når det ikkje kan finnast annan tenleg grunn eller når føremonene med at nett den eigedomen vert teken, er så mykje større at det må vera avgjerande. Det same gjeld om dyrka jord og dyrkingsjord.»

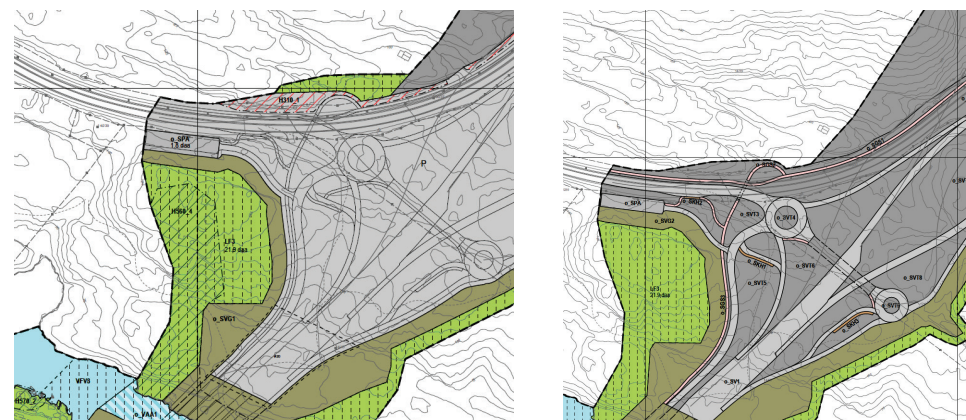
I områder med store arealverdier bør det rettes ekstra stor oppmerksomhet til behovet for handlingsrom i reguleringsplanen og handlingsrommet snevres ned til et minimum. Det bør i planprosessen foretas en konkret vurdering av behovet for handlingsrommet.

3 Utarbeide reguleringsplan med handlingsrom

Kapitlet omtaler hvordan man bør behandle handlingsrom /fleksibilitet i planprosessen og planmaterialet.

Handlingsrommet i planprosessen

- Bruk av handlingsrom/fleksibilitet i reguleringsplanforslaget må stå på agendaen på oppstartsmøtet med planmyndigheten, samt i første møte med ekstern samarbeidsgruppe/ regionalt planforum.
- Bruk av handlingsrom må tas opp med bygningsmyndigheten for å avklare hva som skal til for at reguleringsplanen er «detaljert avklart» ihht SAK10 §4-3.
- Handlingsrommet som samfunnet vil akseptere i planen vil variere med topografi, tettbebyggd-/bynært, innmark vs utmark. Det har sammenheng med økonomisk verdi og nærhet/ avstand til «ikke-prissatte temaer».
- Handlingsrommet må avklares i løpet av planprosessen basert på hvilke verdier som blir berørt og hvilke konsekvenser utnyttelse av handlingsrommet kan få for omgivelsene. Handlingsrommet beskrives i plandokumentene (kart, bestemmelser og beskrivelse)
- Det bør også avklares tidlig i planprosessen med planmyndighet og sektormyndigheter hvilket nivå og hvilke detaljutredninger som må gjøres i reguleringsplanfasen, og hvilke som kan utsettes til detaljprosjekterings- og utbyggingsfasen.

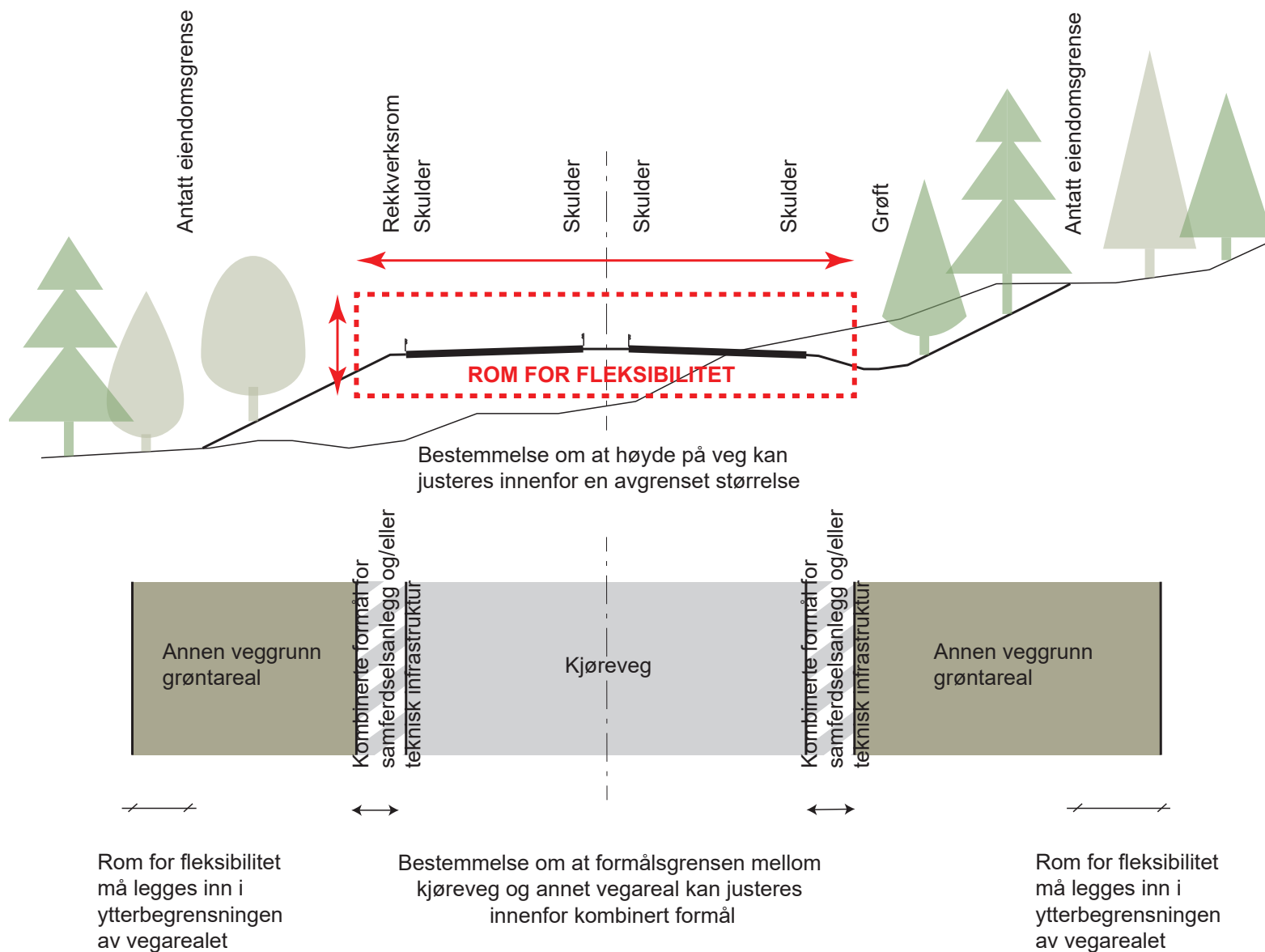


Figur 1 – fremstilling av kryssløsning med større handlingsrom til venstre.
Fremstilling av kryssløsning med mindre handlingsrom til høyre (Kilde: Nye Veier)

Handlingsrom i planbeskrivelsen

- Bruken av handlingsrom, herunder avklaringer og prosessen knyttet til dette må omtales planbeskrivelsen.
- Behov for arealer må omtales og sannsynliggjøres selv om ikke alle arealer er endelig detaljert utformet. Erfaringsmessig er det behov for handlingsrom ved kryssområder, konstruksjoner, bruer, tunnel/tunnelportaler mv. Endelig utforming vil skje i detaljprosjekteringsfasen.
- «Ytterlighetene» av handlingsrommet må beskrives og det må fremgå hvordan disse er vurdert opp mot andre interesser (grunneiere, naturverdier, naturressurser mv)

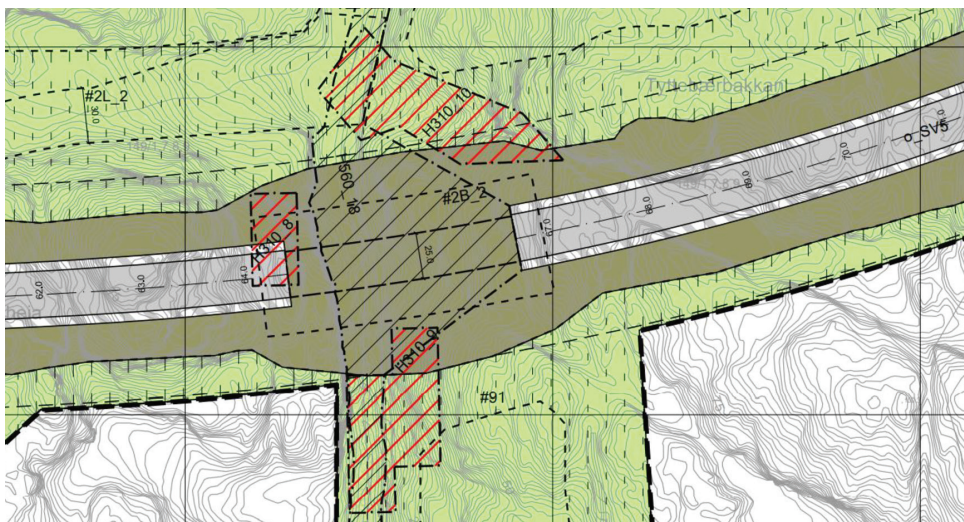
Reguleringsplan er delingsgrunnlag for eiendom. Det bør omtales at avvik mellom formåls grensene og eiendomsgrensene må vurderes når anlegget er bygd. Matrikkeloven åpner for at nye eiendomsgrenser kan avvike noe fra tillatelse/planens formåls grense for å oppnå en tjenlig grense ut fra forholdene i terrenget. Det er kommunen som lokal matrikkelmyndighet som avgjør om avviket er i henhold til matrikkelovens bestemmelser, eller om det må søkes om delingstillatelse for å få matrikkelført ny eiendomsgrense. Avviket mellom formåls grense og ny eiendomsgrense vil være begrenset av avgivende eiendoms størrelse, verdi mv. «Reperasjonsregulering» (se mer om det s. 13) kan være aktuelt i slike tilfeller.



Figur 2 – eksempel på reguleringsplan med handlingsrom, hvor handlingsrommet er synliggjort med kombinert formål: samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer (hvit/grå skravur langs vegbanen) (Kilde: Nye Veier)

Handlingsrom i reguleringsplankartet

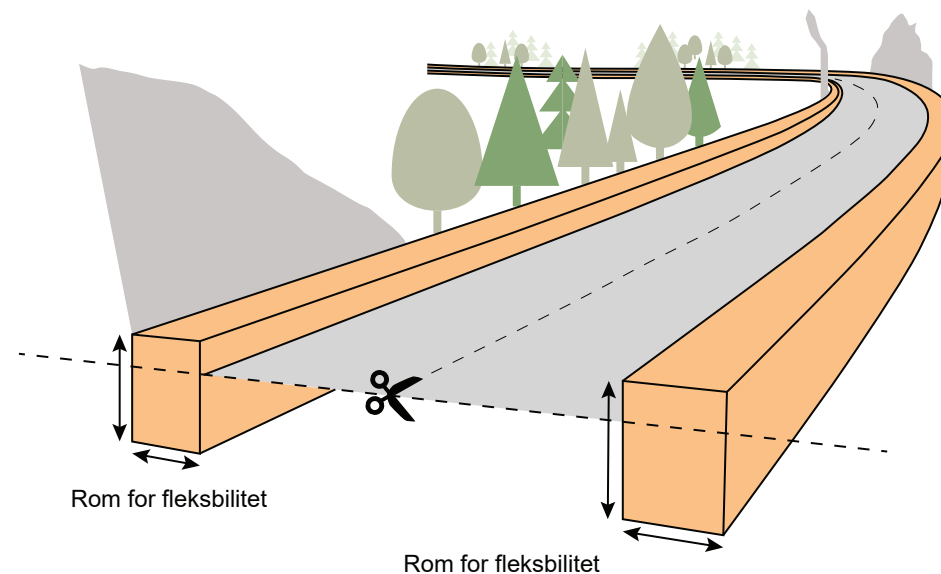
- Handlingsrom kan vises i reguleringsplankartet ved hjelp av eget kombinert formål. Se eksempel figur 3. Det ligger også flere eksempler i vedlegg Eksempelsamling.



Figur 3 – eksempel fra reguleringsplan for E39 Mandal øst - Greipsland med handlingsrom, hvor handlingsrommet er synliggjort med kombinert formål: samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer (hvit/grå skravur langs veibanen) (Kilde: Nye Veier)

- Handlingsrom bør synliggjøres i plankartet for å sikre at det reguleres tilstrekkelig areal og synliggjøre konsekvenser.
- Handlingsrommet kan variere og må ikke være likt innenfor reguleringsplanen. Topografi, tettbebygd-/bynært, innmark (dyrka/ dyrkbar) vs utmark vil påvirke handlingsrommet.
- Erfaringsmessig er det behov for handlingsrom ved kryssområder, konstruksjoner, bruer, tunnel/tunnelportaler o.l. Handlingsrommet rundt disse bør defineres.
- Handlingsrommet må også omfatte reguleringsplan i flere vertikalnivå f.eks. ved tunnel og plassering av konstruksjoner m.v.
- Handlingsrom er også aktuelt ved tilkobling til andre reguleringsplaner som er under planlegging eller bygging.
- Reguler tilstrekkelig areal til midlertidig bygge- og anleggsområder, herunder trafikkomlegging. Bruk bestemmelsesområde for midlertidig bygge og anleggsområde.

- Sett av tilstrekkelig areal til permanente og midlertidige deponi. Omfanget av permanente deponier kan være vanskelige å fastsette i reguleringsplanfasen. I plankart og reguleringsbestemmelser kan det tillates fylt opp til et minimumsnivå (kotehøyde) og et maksimumsnivå.
- Dersom det er aktuelt å drive knusing, eventuelt annen støyende massebehandling i anleggsområdet, ta med bestemmelser som åpner for dette. Kapittel 30 i forurensningsforskriften setter krav til utslipp fra produksjon av pukk og grus (pukkverk).
- Støysonekartene bør utarbeides for linjepålegget som medfører mest støy. Dersom handlingsrommet medfører potensielt mange støytiltak, eller omfanget av støytiltak varierer mye som følge av handlingsrommet, bør handlingsrommet begrenses. For å ha fleksibilitet for støytiltak kan det legges inn bestemmelsesområder for støytiltak. Hensikten er å vise at innenfor dette området vil det komme et støyskjermingstiltak. Her beskrives det at innenfor bestemmelsesområdet skal det tilrettelegges med støyskjermingstiltak med en minimumshøyde for tiltaket og basert på en gitt høyde for senterlinje for vei.



Figur 4 – illustrasjon fra en prosjektert vei som viser handlingsrommet med orange farge. (Kilde: Nye Veier)

Handlingsrom i reguleringsplanbestemmelser

- Reguleringsplankartet er bindende, men for å oppnå ønsket fleksibilitet i planen, kan reguleringsplanbestemmelsene angi målenøyaktighet. For eksempel kan bestemmelsene angi at omriss av planlagt veianlegg er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- x meter horisontalt og +/- y m vertikalt. Det er viktig å huske høydereferanse som utgangspunkt i plankartet. Handlingsrommet kan variere innenfor reguleringsplanen.
- Støysonekart må utarbeides og retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjelder selv om det er planlagt en reguleringsplan med handlingsrom. Støysonekartene bør utarbeides for alternativet som medfører mest støy.
- Bestemmelsene kan angi at «adkomstpiler» tillates justert langs formålsgrensen.
- Byggegrense(r) må ivaretas selv om det er handlingsrom.
- Det kan benyttes veiledende retningslinjer for ikke-juridiske illustrasjoner, som tegninger, skisser, fotografier o.a. De kan brukes til å forklare innholdet eller et særskilt berørt plantema, enten det framgår av plankartet eller bestemmelser til planen. Dersom retningslinjene tas inn i samme dokument som planbestemmelsene, må det gå tydelig fram at de ikke er en del av de bindende bestemmelsene. De må ikke gå på tvers av rettslig bindende bestemmelser. Illustrasjoner som eventuelt skal være bindende, må ha vært en del av materialet som ble sendt på høring og vedtatt av kommunestyret.

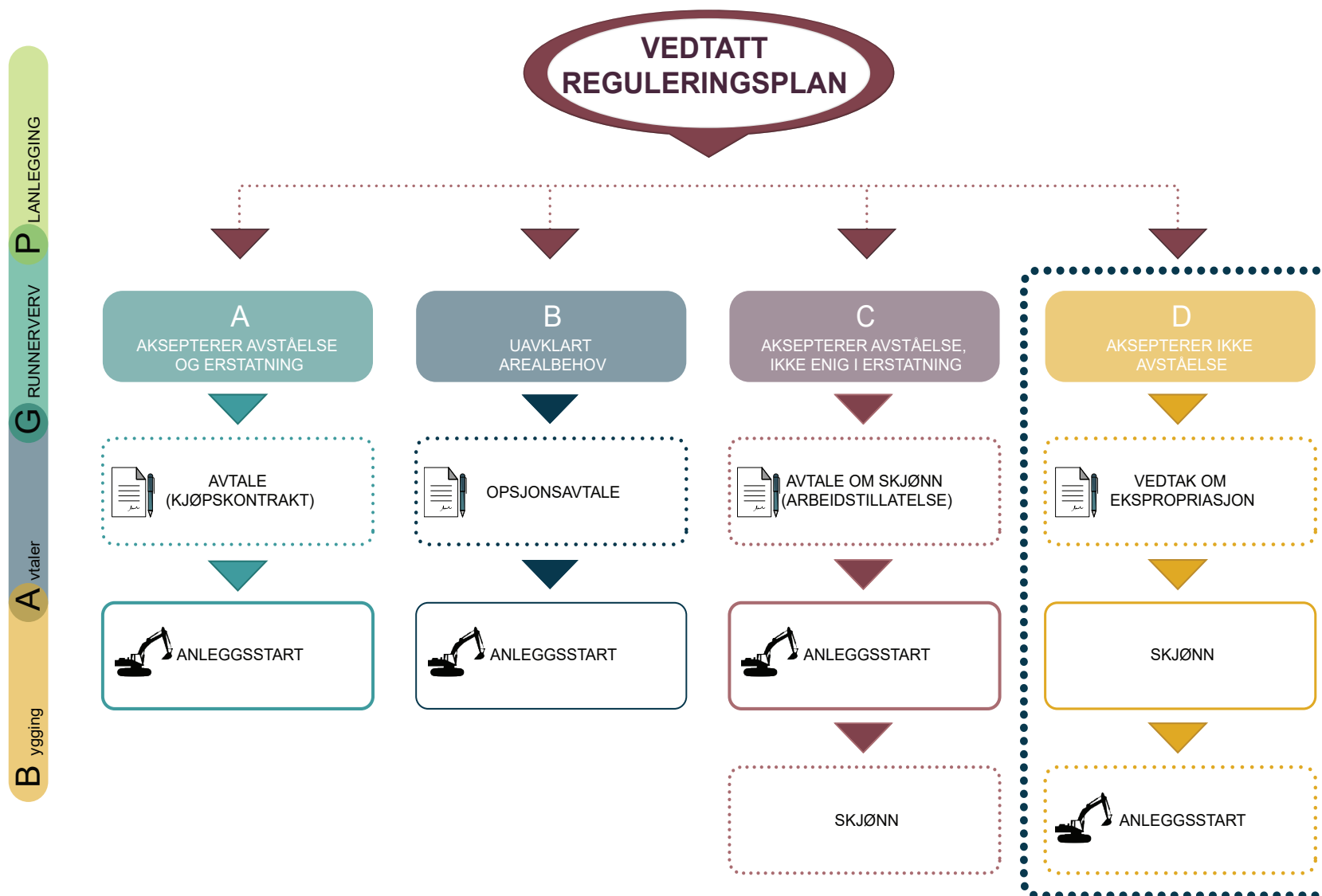
Endring av reguleringsplan eller dispensasjon

Dersom man i detaljprosjekterings/byggeplanfasen velger løsninger som avviker fra reguleringsplanen, er formell endring av reguleringsplan ihht plbl. § 12-14, eller søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan mulige prosesser. Dispensasjon gir ikke grunnlag for ekspropriasjon, i motsetning til endring av reguleringsplanen. Dersom man endrer reguleringsplan eller del av reguleringsplan som er grunnlag for vedtatt ekspropriasjon, mister man hjemmelsgrunnlaget for det vedtaket. Hvis man må endre reguleringsplanen, begrenses endringen til kun den delen som ønskes endret.

«Reperasjonsregulering»

I noen veiprosjekter hvor det foreligger vedtatt reguleringsplan og hvor man ser det kan være behov for mindre justeringer, og man har fått tilgang til arealet, kan tiltakshaver og planmyndigheten avtale prosess for å endre reguleringsplanen i etterkant/ferdig bygd til slik det faktisk er bygd. For eksempel i prosjekter hvor entreprenørens optimalisering kan redusere arealbeslaget. Da kan en oppdatering av reguleringsplanens grenser i tråd med endelige beslaglagte arealer være med å tilbakeføre arealer til berørte grunneiere. Det er opp til planmyndighet og sektormyndigheter med innsigelsesrett om man vil akseptere en slik reperasjonsregulering (også kalt as-built regulering). Når alle parter, herunder grunneierinteressene, har fordel av det, vil en slik prosessløsning være gunstig. Partene må avklare hvilke avvik man kan akseptere. Ved endringer mellom arealformålene (ihht plbl §12-5) må grunneiere involveres. Det gir muligheter for å optimalisere reguleringsplanen med hensyn til tilstøtende arealer, samt mulighet for tilbakeføring av eventuelle «overflødige» arealer til tilstøtende eiendommer i etterkant, f.eks. landbruksarealer. Det kan være gunstig for arealregnskapet for både vegeier og berørte grunneiere. Formelt sett følges samme prosedyre som endring av reguleringsplanen, ihht plbl §12-14.

4 Utforming av ekspropriasjonsvedtak



Figur 5 – forenklet oversikt over hvordan grunnervervet skjer. Skjemaet viser hovedlinjer i saksgangen. I praksis kan det forekomme unntak. (Kilde: Nye Veier)

Forhåndsvarsling om ekspropriasjonsvedtak

Forut for ekspropriasjonsvedtaket skal berørte grunneiere varsles om at et vedtak vil bli fattet.

Ved utsendelse av et forhåndsvarsel, er det fordel om det allerede her gjøres en grundig beskrivelse av tiltaket, virkningene for grunneier og vurderinger av hvorvidt de ekspropriasjonsrettslige prinsippene er overholdt. De samme vurderingene som kommer frem i et ekspropriasjonsvedtak, skal allerede ved et forhåndsvarsel være kjent for grunneier. På denne måten kan vurderingene rundt eksempelvis interesseavveininger for en reguleringsplan med handlingsrom, bli oversendt grunneier med mulighet for kontradiksjon, før et ekspropriasjonsvedtak blir fattet.

Det skal settes en frist på 2 uker for grunneier til å komme med innvendinger mot at ekspropriasjonsvedtak blir fattet. I ekspropriasjonsvedtaket legges ekspropriasjonsvarselet ved, eventuelt med innvendinger fra grunneier.

Ekspropriasjonsvedtak

Ekspropriasjonsvedtaket skal utformes grundig. Følgende punkter er særlig viktig å vektlegge i et ekspropriasjonsvedtak for reguleringsplaner med handlingsrom:

Interesseavveininger til grunn for et ekspropriasjonsvedtak

Etablert praksis ved ekspropriasjonsvedtak til fordel for veiprosjekter uten handlingsrom, er å vise til interesseavveiningen foretatt i planbeskrivelsen for reguleringsplanen.

Kravet om at fordelene må være større enn ulempene, etter orl.

§ 2, skal i tilfelle reguleringsplan med handlingsrom ikke blandes med reguleringsplanens overordnede interesseavveining.

Interesseavveiningen foretatt i planfasen er ikke i alle tilfeller tilstrekkelig for å få et gyldig ekspropriasjonsvedtak.

Rettspraksis, Rt 1998 s. 416 og Rt 1999 s. 513 tar for seg dette skillet mellom de to interesseavveiningene. Avgjørelsene understreker at om det foreligger spesielle forhold, så kan disse ha betydning for interesseavveiningen og de spesielle forhold bør vurderes og omtales når ekspropriasjonsvedtaket treffes.

Handlingsrommet som er tatt inn i reguleringsplanen kan være å definere som et spesielt forhold. Det kan utgjøre en risiko for et ugyldig ekspropriasjonsvedtak, om ikke dette blir behandlet riktig. At «ytterlighetene» til fleksibiliteten er omtalt i plandokumentene, vil være nyttig for å kunne forsvare at interesseavveiningen foretatt i plansaken også vil kunne gjøres gjeldende ved vedtak om ekspropriasjon.

Ved utforming av ekspropriasjonsvedtak for en reguleringsplan med handlingsrom, skal det foretas en vurdering av hvorvidt interesseavveiningen foretatt i planfasen vil være tilstrekkelig for å tilfredsstille kravet i orl. § 2, andre ledd. Om handlingsrommet er en faktor som fører til at det fremstår som uklart om tiltaket er til større fordel enn ulempe, så vil det være nødvendig å foreta en ny interesseavveining i ekspropriasjonsvedtaket.

Nødvendighetskriteriet

Nødvendighetskriteriet jf. orl. § 2 er kort sagt et krav om at arealer som erverves gjennom ekspropriasjon skal være nødvendige for gjennomføringen av tiltaket.

Nødvendighetskriteriet kan i mange tilfeller sees opp mot interesseavveiningen. I tilfelle hvor det i ekspropriasjonsvedtaket er vist til vurderingene foretatt i planprosessen, er det ikke nødvendigvis foretatt en selvstendig nødvendighetsvurdering, ut over den overordnede vurderingen av samfunnsnyttens planen fører med seg.

For reguleringsplaner med handlingsrom kan det allikevel være viktig å synliggjøre i et ekspropriasjonsvedtak nødvendigheten med handlingsrommet.

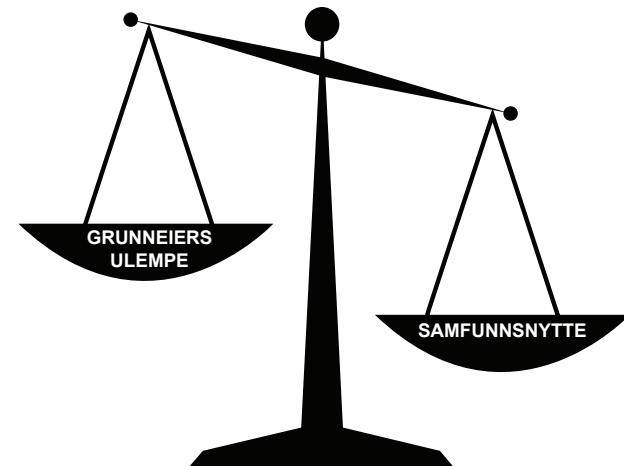
Det er flere argumenter som kan underbygge nødvendigheten av handlingsrom. Usikkerhet knyttet til grunnforhold, usikkerhet i forhold til stedsspesifikke behov ved rasutsatte områder ol. kan være begrunnelse for handlingsrommet i planen som ligger til grunn for ekspropriasjonsvedtaket. Dette er det viktig å omtale i ekspropriasjonsvedtaket.

Forhold som f.eks. optimalisering av prosjektet vil trolig ikke alene stå seg som argumenter for nødvendigheten av handlingsrom ved reguleringsplanen. Vegdirektoratet viser i behandling av klage på ekspropriasjonsvedtak ved E18 og Rv.555 (eksempelsamling) tydelig at å argumentere for handlingsrom, som en nødvendighet for en planoptimalisering på et senere tidspunkt ikke er tilstrekkelig. Et slikt argument må eventuelt inngå i en helhetsvurdering av argumentene for nødvendigheten av grunnnerv i tråd med en fleksibel plan.

Entydig og forståelig

Forklar i ekspropriasjonsvedtaket hvorvidt grunneier har hatt mulighet til og mottatt informasjon til å danne seg et bilde av hvordan situasjonen vil bli etter tiltak og hvilke vurderinger som er gjort i planprosessen for å tilpasse handlingsrommet i forhold til grunneiers interesser.

Eksempelsamlingen til veilederen gir et innblikk i noen avgjørelser fra Vegdirektoratet som legger føringer for hvordan ekspropriasjonsvedtak bør utformes.



5 Regulering langs dyrket/dyrkbar mark

Veiplanleggingen skal redusere beslag dyrka/dyrkbar mark i størst mulig grad. Det bør legges til rette for å dyrke så nær veien som mulig.

Uansett er det noen prinsipper som må ivaretas:

- Sikkerhetssonen må reguleres til «annet vegareal».
- Veieier må ha rett til vedlikehold av veifyllinga, samt rett til tilkomst og vegetasjonsrydding 2 meter bak viltgjerdet.
- Reguleringsformålet må gi hjemmel for ekspropriasjon.

I planbeskrivelsen må det komme frem at intensjonen er å tilrettelegge for mest mulig dyrka/dyrkbar mark, men at det må legges noen restriksjoner for å unngå mulige skader på veikonstruksjonen.

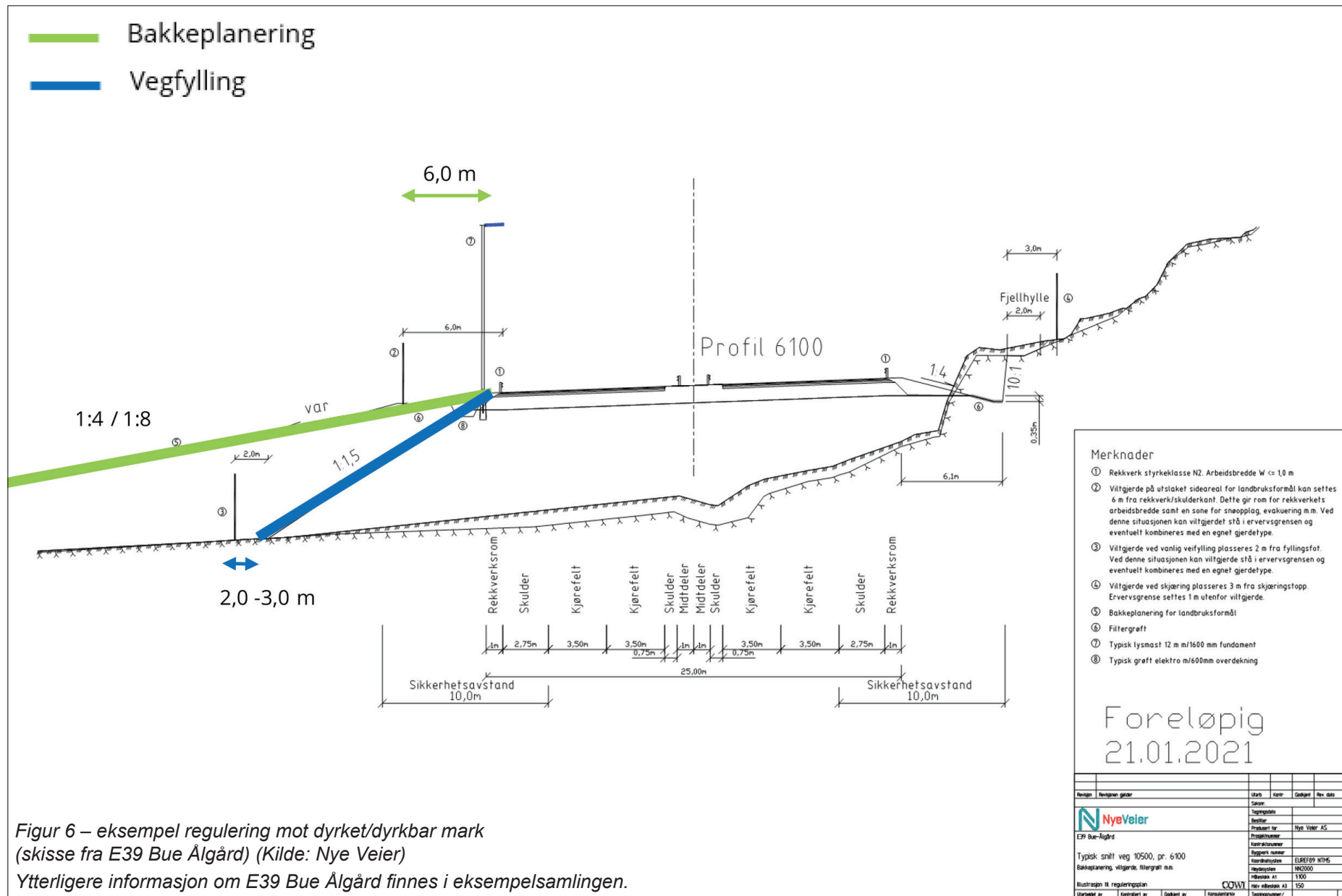
Det er ulike måter å regulere dette på:

- a) Regulere til kombinert formål: Andre samferdselsanlegg og/eller andre tekniske infrastrukturtrasèer kombinert med andre angitte hovedformål (sosi 5900). Andre hovedformål vil i dette tilfellet være «LNFR».
- Arealene reguleres til reguleringsformål under hovedformålet «Samferdselsanlegg og annen infrastruktur» for å sikre grunnlag for ekspropriasjon. Når vegen er ferdig bygd, kan arealene benyttes til LNFR-formål. Det må reguleres klausul/sikring av vegfylling med restriksjoner for grave-/anleggsarbeider mm for å unngå skader på vegfylling. Midlertidig rigg og anleggsområde må også reguleres.

- b) Regulere veiskråningen til «Annet vegformål» og benytte et bestemmelsesområde for veifyllinga oppå for den delen der det fylles opp.

Det må lages reguleringsbestemmelse for klausul/sikring av vegfylling med restriksjoner for grave-/anleggsarbeider mm over vegfylling. Tinglyses i forbindelse med grunnervervsavtalen. I arealregnskapet vil dette registreres som samferdselsformål. Midlertidig rigg og anleggsområde må også reguleres. Eksempel finnes i eksempelsamlingen.

- c) Arealet for veiskråningen blir regulert til LNFR, med en gitt sikkerhetsavstand. Det blir regulert midlertidig bygge og anleggsområde over LNFR for å kunne bygge veien. For veiskråningen blir det regulert bestemmelsesområde som sikrer veieiers tilgang til arealet, og begrenser grunneiers bruk som kan påvirke veien for den delen der det fylles opp. Det blir ervervet/ekspropriert rettigheter for bestemmelsesområdet som sikrer veieiers tilgang til arealet og begrenser grunneiers bruk som kan påvirke veien/veikroppen. Rettigheter tinglyses på eiendommen. Utfordringen med denne varianten er at grunneiere i stor grad kun forholder seg til eiendomsgrenser, og antar fri rådighet innenfor disse grensene. Derfor bør man vurdere risikoen i de tilfeller den vurderes benyttet.



Figur 6 – eksempel regulering mot dyrket/dyrkbar mark
(skisse fra E39 Bue Ålgård) (Kilde: Nye Veier)
Ytterligere informasjon om E39 Bue Ålgård finnes i eksempelsamlingen.

Referanser

Reguleringsplanveileder, utgitt av Kommunal og moderniseringsdept, sept 2018

<https://www.sivilombudsmannen.no/uttalelser/gyldigheten-av-plan- bestemmelse-og-bruk-av-retningslinjer-i-reguleringsplan/>

<https://www.vegvesen.no/fag/veg+og+gate/planlegging/Byggesaks- behandling>

<https://www.tiltak.no/0-overordnede-virkemidler/0-1-miljoe-lov- er-og-retningslinjer/o-1-7/>

Rundskriv T-2/16, Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljø-området – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis:
https://www.regjeringen.no/contentassets/6c0dd1b319454e8bb-366b9ea37479a0a/t-2-16-revidert-oktober_2019.pdf

H-2/14 Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven

<https://www.dsbinform.no/DSBno/2010/Tema/retningslinjer-for-fylkes- mannens-bruk-av-innsigelse/?page=8>

Digitale romlige reguleringsplaner:

<https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/plankarts- iden/digitale-romlige-arealplaner/digitale-romlige-reguleringsplaner/ id2576056/>

Tolkningsuttalelse fra Justis og politidep. Klageinstansens kompetanse ved klage over samtykke til ekspropriasjon etter oreigningslova § 2 nr. 40 til gjennomføring av reguleringsplan; <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/klageinstansens-kompetanse-ved-klage-ove/id493727/>

Statens vegvesen V744 Bruk av innsigelse i arealplanleggingen https://www.vegvesen.no/_attachment/2190107/binary/1240258?- fast_tit-le=H%C3%A5ndbok+V744+Bruk+av+innsigelse+i+arealplanleggingen.pdf

Se temaveiledning HO-2/2006 Offentleg veganlegg og byggjesak https://dibk.no/globalassets/byggeregler/tidligere_regelverk/eldre_temaveiledere_og_rundskriv/2006ho-2-veganlegg.pdf

T-1442/2021 Behandling av støy i arealplanleggingen

Statens vegvesen NA Rundskriv 2011/4 Retningslinjer for planlegging og erverv av sideterreng

Interesseavveining ved ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan med forutgående konsekvensutredning, Masteroppgave NMBU 2015 Ronja Skaug

Ekspropriasjonsvedtak fra Statens vegvesen:

21.04.2017 E6 Brattåsen -Lien

06.05.2020 E18 Langangen - Lanner

26.05.2020 Rv. 555

27.10.2020 Rv. 555:.