

Inspirasjonsnotat

Handlingsrom og gode eksempler på klimakrav i arealplaner



RINGERIKE
KOMMUNE

Kontaktinformasjon:

Eirik Næss

E-post: Eirik.Naess@ringerike.kommune.no

Bente Elsrud Anfinnsen

E-post: Bente.Elsrud.Anfinnsen@ringerike.kommune.no

Innholdsfortegnelse

1 Innledning

2 Nasjonale føringer og forventninger til kommunenes vekting av klimagassreduksjoner i sin arealplanlegging

2.1 Nasjonale forventninger 2019-2023

2.2 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

2.3 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

3 Plan- og bygningsloven – lovverk og handlingsrom

3.1 Introduksjon til plan- og bygningsloven

3.2 Handlingsrom for klimakrav i arealplanlegging

3.3 Kommuneplanens arealdel

3.4 Reguleringsplaner

3.5 Byggesaksbehandling

4 Veileder fra Asplan Viak

5 Eksempelsamling

5.1 Eksempler på krav til arealbruk som reduserer utslipp fra veitrafikk

5.2 Eksempler på krav til materialvalg som reduserer utslipp fra bygg

5.3 Eksempler på krav til reduksjon av utslipp fra bygg- og anleggsplasser

5.4 Eksempler på krav til flere av de nevnte temaene

1 Innledning

I *kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030*¹ for Ringerike er det for hvert av ni utvalgte bærekraftsmål foreslått lokale hovedmål og delmål samt strategier for hva kommunen skal gjøre for å nå målene. Forslaget følger også opp vedtak fra kommunestyret om at Ringerikes klima- og energiplanlegging, etter statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, skal integreres i kommuneplanen jf. sak 35/19. Mål og strategier for kommunens klimaarbeid (hovedmål 4.4-4.7) er lagt inn under bærekraftsmål 13 "*Stoppe klimaendringene*" i forslaget til ny samfunnsdel. Flere relaterte mål som er viktige i arealplanlegging ligger også under andre bærekraftsmål, særlig bærekraftsmål 11 "*Bærekraftige byer og lokalsamfunn*". Arealstrategien i samfunnsdelen og oppfølgingen av denne, gjennom revidering av kommuneplanens arealdel og i annen arealplanlegging, er også sentral for å oppnå flere av klimamålene.

Avgrensning for tema og eksempler i dette notatet

I dette notatet utredes handlingsrommet kommunen har innenfor plan- og bygningsloven innen en del av de foreslåtte strategiene i kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi, og det gis eksempler på gode tiltak og krav for å redusere klimagassutslipp som andre kommuner har gjennomført i sin arealplanlegging. Notatet er avgrenset til å se på krav som bidrar til reduksjon av klimagassutslipp som kommunene kan stille i kraft av sin rolle som myndighet etter plan- og bygningsloven. Tiltak og krav kommunen kan stille i kraft av andre roller, for eksempel krav til egne bygg og byggeplasser når kommunen er byggherre og innkjøper, er ikke tatt med. Tilsvarende er eksempler på klimatilpasning ikke omfattet.

2 Nasjonale føringer og forventninger til kommunenes vekting av klimagassreduksjoner i sin arealplanlegging

2.1 Nasjonale forventninger 2019-2023

Hvert fjerde år legger regjeringen frem nye nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Forventningene skal bidra til å fremme utvikling i en bærekraftig retning over hele landet. *Nasjonale forventninger 2019-2023*², vektlegger blant annet en *bærekraftig areal- og transportutvikling*. Regjeringen forventer at kommunene legger til rette for utbygging rundt kollektivknutepunkt i byer og tettsteder av hensyn til arealeffektivitet, reduserte klimagassutslipp og byspredning. Dette kan bidra til levende byer, økt bruk av kollektivtransport og sykkel og gange. Kommunene forventes å legge til rette for at

¹ [Ringerike kommune. \(2021\). Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030.](#)

² [Kommunal- og moderniseringsdepartementet. \(2019\). Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023.](#)

befolkningen kan gå og sykle mer i dagliglivet med utgangspunkt i kollektivknutepunkter. Planleggingen kan så skape gode rammer for folkehelse og økt aktivitet. Handelsvirksomhet, boligbygging, arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter, skal lokaliseres innenfor tettsteder som defineres og avgrenses gjennom kommunal planlegging. Dette kan bidra til utvikling av levedyktige by- og tettstedssentre og lokalsamfunn, samt styrking av knutepunkt langs kollektivstrekninger.

2.2 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging sier at kommunal planlegging skal fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, med redusert transportbehov og tilrettelegging for grønne transportformer, gjennom utbyggingsmønster og transportsystem.

Lignende målsettinger er å finne i nullvekstmålet fra *Nasjonal transportplan* (NTP), som sier at all vekst i persontrafikk i byområder skal tas av kollektivt, sykkel og gange fremfor biltrafikk. I *Nasjonal transportplan 2022-2033*³ er det et mål om å øke sykkelandelen. Økt sykkelandel skal bidra til arealeffektivitet og bedre folkehelse. Det er også positivt for klima og miljø, og vil bidra til å redusere klimagassutslipp fra transport. Det er et langsiktig mål om å nå en sykkelandel på 20% i byene. Dagens kunnskapsgrunnlag for økt bruk av sykkel, tilsier at det vil være viktig med god sykkelinfrastruktur, og drift og vedlikehold av anlegg for gående og syklende.

2.3 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

I 2018 ble det vedtatt statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning⁴. I første avsnitt til formålet i retningslinjene heter det at; *“Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).”* Formålet er også ytterligere beskrevet gjennom tre punkter (a, b og c). a) *“Sikre at kommunene og fylkeskommunene prioriterer arbeidet med å redusere klimagassutslipp.”* Klimatilpasning skal ivaretas som hensyn i planlegging etter plan- og bygningsloven. b) *“Sikre en mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene.”* c) Det skal også sikres at kommunene anvender et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp og klimatilpasning. Kommunene skal bidra til avveining og samordning med andre hensyn eller

³ [Samferdselsdepartementet. \(2021\). Meld. St. 20 \(2020-2021\).](#)

⁴ [Kommunal- og moderniseringsdepartementet. \(2018\). Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.](#)

interesser.

Virkeområdet for retningslinjene omfatter kommunal, regional og statlig planlegging etter plan- og bygningsloven – både som grunnlag i planprosesser og enkeltvedtak. I arbeid med overordnet planlegging, skal det innarbeides tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser. Retningslinjene forteller at dette bør inkludere tiltak mot avskoging, og eventuelt økt opptak av CO₂ i skog og andre landarealer. Videre skal det jobbes med å sikre en mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging.

Krav til planprosess og beslutningsgrunnlag, forteller at kommunene bør kartlegge økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning. Det nevnes at spesielt våtmarker, myrer, elvebredder og skog er viktig å ivareta i arealplanleggingen da dette kan dempe effektene av klimaendringer. Kommuneplanens arealdel skal bidra til en samlet arealdisponering som ivaretar hensynet til et klima i endring. Det nevnes også at bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger er noe som bør vurderes i arbeid med planer.

3 Plan- og bygningsloven – lovverk og handlingsrom

3.1 Introduksjon til plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven (2008) er den sentrale loven som brukes til å bestemme hvordan arealer skal brukes og reguleres⁵. Loven stiller enkelte krav til bruk av materialer til byggkonstruksjoner. Loven gir også hjemmel til byggt teknisk forskrift (TEK17) som stiller supplerende krav. Loven gjelder for all aktivitet og alle tiltak knyttet til fast eiendom. Omfattet av loven er også terrenginngrep eller virksomhet og endring av arealbruk som ikke er forenelig med arealformål, planbestemmelser eller hensynssoner. Loven med tilhørende forskrifter og retningslinjer, sammen med kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, skal sikre at tiltak gjøres på en riktig måte. I prosessen med å finne tiltak, vil det være viktig å avveie forankring i hjemmelsgrunnlag. Loven er delt inn i to deler; én plandel og én byggesaksdel.

Plan- og bygningsloven er å se på som en prosesslov som har en hierarkisk oppbygging. Dette betyr at de ulike planene er formalisert til å ha over- og underordnede relasjoner. Juridisk grunnlag og forankring bygges fra topp til bunn. Juridisk grunnlag for klimaplanlegging etter plan- og bygningsloven følger et overordnet nivå⁶. Innholdet i

⁵ [Kommunal- og moderniseringsdepartementet. \(2008\). Lov om planlegging og byggesaksbehandling \(plan- og bygningsloven\).](#)

⁶ [Miljødirektoratet. \(2021\). Klimasats-prosjekt - Klimahensyn i planleggingen. Veileder for å utnytte plan- og bygningsloven som virkemiddel for å redusere klimagassutslipp.](#)

planverket er lite konkretisert (jf. Pbl. §§ 1-1, 3-1). § 1-1 som omhandler lovens formål, forteller at hensikten er å fremme en bærekraftig utvikling. § 3-1 vektlegger klimahensyn ved reduksjon av klimagassutslipp samt klimatilpasning. Dette omfatter energiforsyning, areal og transport.

Kommunal klimaplanlegging må derfor forankres, utvikles og konkretiseres i tråd med den hierarkiske modellen til lovverket (fra topp til bunn). På den måten vil det være mulig å skaffe hjemmel til vedtak i oppfølging og gjennomføring av ulike klimainitiativer. Dialog og samarbeid vil være viktig gjennom hele prosessen fra tidligfase til vedtak. Handlingsrommet er størst tidlig i prosessen. Ved overgang til byggesak er premissene lagt da planhierarkiet tilsier rett til gjennomføring. Planprosessen er en arena for informasjonsutveksling og påvirkningsarbeid. Det stilles krav til medvirkning (Pbl. § 5-1). Dette kan, i tillegg til juridiske bestemmelser, være viktig for implementering av gode tiltak.

3.2 Handlingsrom for klimakrav i arealplanlegging

Ved å se til lovverket og de planer og retningslinjer som omhandler klima og naturmiljø, fremkommer det et godt handlingsrom til arbeid med klima i kommunens arealplaner. Ny nasjonal klimaplan (2021) og nasjonale forventninger og retningslinjer (2018), setter gode føringer for kommunalt klimaarbeid. Kommunale reguleringsplaner må i økende grad forholde seg til, og vurdere, klimamessige problemstillinger. Dette vil være et viktig arbeid for kommunene i tiden fremover. Planprosessene må ha hjemmel i plan- og bygningsloven, og nye statlige føringer fastsetter jo nettopp at klimahensyn skal ivaretas i planlegging etter plan- og bygningsloven. Kravbestemmelser etter plan- og bygningsloven (2008) gir ingen absolutte føringer, men det er vist forsøk fra kommuner sin side til å kravsette tiltak i egne planer. Asplan Viak oppsummerer dagens situasjon i deres veileder for klimahensyn i planlegging (2021) på denne måten;

Lovverket gir ikke et entydig grunnlag for formulering av bestemmelser som setter krav til klimareduerte utslipp og tiltak. Og temaet er i liten grad behandlet i departementets planveiledere. Det finnes etter hvert flere eksempler fra kommuner for hvordan dette er løst, men uten at alle har en sikker juridisk fundamentering. Vi kan likevel etter hvert støtte oss på noe praksis, statlige uttalelser i konkrete eksempler, samt vurderinger fra jurister i innlegg og skriftlig materiale. Med henvisning til intensjonen i lovverket, planretningslinjer og aktualitet for temaet, er det mulig å se en tendens til en fortolkning av regelverket som etter hvert har gitt et noe utvidet handlingsrom.⁷

⁷ [Miljødirektoratet. \(2021\). Klimasats-prosjekt - Klimahensyn i planleggingen. Veileder for å utnytte plan- og bygningsloven som virkemiddel for å redusere klimagassutslipp.](#)

3.3 Kommuneplanens arealdel

Etter plan- og bygningslovens § 11-5, skal kommuneplanens arealdel vise sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Det skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk. Likeså gjelder dette hensyn som må ivaretas ved disponering av areal. Arealdelen omfatter plankart, bestemmelser samt en planbeskrivelse. Både plankartet og bestemmelsene er juridisk bindende.

3.4 Reguleringsplaner

En reguleringsplan kan være én av to typer reguleringsplaner; områderegulering eller detaljregulering. Reguleringsplanprosesser skal avklare behovet for når utbyggingsavtaler vil være hensiktsmessige. Kommunen kan uavhengig av arealformål stille krav til reguleringsplan (§11-9 nr. 1) og utbyggingsavtaler (jf. § 17-2). Selve reguleringsplanen er et arealplankart med tilhørende bestemmelser. Bestemmelsene omfatter bruk, vern og utforming av arealer. § 12-7 viser bestemmelser i reguleringsplan knyttet til arealformål og hensynssoner; Blant annet gjelder dette utforming/estetiske krav (nr. 1), miljøkvalitet (nr. 3), funksjons- og kvalitetskrav til bygninger herunder helse, miljø og sikkerhet (nr. 4), verneverdier i bygninger, kulturminner og kulturmiljøer herunder materialbruk og sikring av naturtyper og verdifull natur (nr. 6) og krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen og at utbygging først kan skje når tekniske anlegg for samfunnstjenester som energiforsyning, transport og veinett er tilstrekkelig etablert (nr. 10).

Det kan gis bestemmelser til konkret angitte deler av planområdet (formål, bestemmelsesområder) eller hensynssoner etter Pbl. § 12-7. Dette gir kommunen en konkret, direkte og virkningsfull mulighet til å gi påbud, forbud og øvrig rammeverk⁸. Innhold kan tilpasses behov for å sikre rettigheter, forpliktelser og krav i hver enkelt plan/prosjekt.

3.5 Byggesaksbehandling

Plan- og bygningslovens paragraf §§ 20-1 – 31-13 omhandler byggesaksdel. Denne delen av lovverket beskriver blant annet ansvar i byggesaker (kapittel 23), kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak (kapittel 24), opprettelse og endring av eiendom (kapittel 26), tilknytning til infrastruktur (kapittel 27) samt ulike krav knyttet til byggesaken (kapittel 28-31). Kravene baserer seg på gitte kriterier til byggetomt og ubebygde areal, til tiltaket, til særskilte tiltak og krav til eksisterende byggverk.

⁸ [Miljødirektoratet. \(2021\). Klimasats-prosjekt - Klimahensyn i planleggingen. Veileder for å utnytte plan- og bygningsloven som virkemiddel for å redusere klimaavgiftslipp.](#)

4 Veileder fra Asplan Viak

Asplan Viak lanserte våren 2021 veilederen "*Klimahensyn i planleggingen*"⁹. Med veilederen fulgte også flere vedlegg som ble utarbeidet i prosessen med arbeidet. Vedlegg C inneholder handlingsrom for juridiske bestemmelser etter plan- og bygningsloven. Her er det gjennomgått bestemmelser ifht. hensikt med planen (§§ 1-1, 3-1, 4-2), kommuneplan (§§ 11-8, 11-9, 11-10, 11-11) og reguleringsplan (§ 12-7). Paragrafene er gjennomgått i lys av relevans for klimahensyn i arealplanlegging.

Hensikt med planen

Beskrivelsen av virkninger av planen (§ 4-2) bør relateres til oppgaver og hensyn i planlegging etter loven (§ 3-1) der punkt "g" henviser til å ta *klimahensyn gjennom reduksjon av klimagassutslipp*.

Kommuneplan

Til hensynssonene (§ 11-8) skal det angis hvilke bestemmelser som skal gjelde, eller som allerede gjelder, etter mandat i plan- og bygningsloven eller annet lovverk. Formålet med denne paragrafen er å fastsette hvilke hensyn og restriksjoner som har betydning for gitte arealer, og gir rettslig bindende begrensninger. Arealformål i kommuneplanens arealdel (§ 11-7) eller generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel (§ 11-9), er også godt egnet til å fastsette bestemmelser for arealbruk. § 11-8 c angir hensynssone for blant annet *bevaring av naturmiljø*. Her kan det fastsettes hensynssoner for bevaring av områder med særlig betydning for lagring av karbon og karbonfangst. Hensyn ivaretas gjerne tilstrekkelig med kun bestemmelser i plan, *men* avmerking på plankart med "*hensynssone*" kan ha en viss effekt angående kommunikasjon og forankring¹⁰. § 11-9 nummer 3 kan benyttes til å kravsette infrastrukturløsninger i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak. § 11-9 nummer 4 kan sette rekkefølgekrav for tilrettelegging for gange og sykkel. § 11-9 nummer 5 kan også benyttes til å gi bestemmelser om tilrettelegging og utforming for sykkel, gange og kollektivtrafikk. § 11-9 nummer 6 kan benyttes til å sikre bestemmelser for å ivareta natur, landskap og grønstruktur. Her kan det gis forbud mot inngrep på ubebygde arealer gitt formål om bevaring av naturområder. § 11-9 nummer 8 gir grunnlag for å sette bestemmelser om miljøoppfølging og -overvåkning. I den forbindelse kan det stilles krav om 1) klimagassberegninger, 2) trafikkberegninger og -analyser som underbygger krav til nullvekstmål for personbiltrafikk og 3) mobilitetsplan.

Reguleringsplan

Vilkår, påbud og forbud skal relatere seg til hensikt/formål med planen. Av den grunn er det

⁹ Miljødirektoratet. (2021). *Klimasats-prosjekt - Klimahensyn i planleggingen. Veileder for å utnytte plan- og bygningsloven som virkemiddel for å redusere klimagassutslipp*.

¹⁰ Miljødirektoratet. (2021). *Klimasats-prosjekt - Vedlegg C – Handlingsrom for juridiske bestemmelser*.

viktig at dette er tydelig definert. Et godt fundamentert og begrunnet formål som omfatter klimahensyn, vil gi grunnlag for strengere krav til tiltak som underbygger måloppnåelsen. § 12-7 nummer 1 kan sikre høy utnyttelse av arealer tett på kollektivknutepunkt samt konsentrere bebyggelse slik at det vil oppstå et redusert transportbehov. Det kan også sikres tilrettelegging for sykkel, gange og kollektivtrafikk. § 12-7 nummer 2 kan avgrense og sette vilkår for arealer som lagrer og/eller tar opp karbon. § 12-7 nummer 4 kan gi bestemmelser om lokalisering av parkeringsareal. § 12-7 nummer 6 kan sikre vern av naturtyper. § 12-7 nummer 7 kan gi bestemmelser om trafikkregulerende tiltak, og parkeringsbestemmelser for bil og sykkel inklusive øvre og nedre grense for parkeringsdekning. § 12-7 nummer 12 kan benyttes til å kreve klimagassberegninger og -regnskap.

5 Eksempelsamling

5.1 Eksempler på krav til arealbruk som reduserer utslipp fra veitrafikk

Arendal kommune - Revidering av boligformål i kommuneplanens arealdel

I 2019 fjernet Arendal kommune 18 områder som tidligere var regulert til boligformål. Dette ble vedtatt i den nye kommuneplanen (2019-2029). Formålet var å redusere spredt bebyggelse slik at mengde transport og klimagassutslipp skulle gå ned. Strategien tilsa at 80% av befolkningsutviklingen skulle skje i byen og de tilknyttede bydelsområdene mens 20% skulle skje på 18 ulike tettsteder. Kommunen har også innført tre områder med *markagrener* som følge av en politisk bestilling. Dette er LNF-områder som betyr at områdene er unntatt boligformål da de er beskyttet mot bygge- og anleggsvirksomhet utover landbruk. Kommuneplanarbeidet utviklet seg fra eiendomsutvikling mot by/kommuneutvikling. Det ble satt noen kriterier for hva som tilsa gode boligformål. Kort avstand til skole, butikk, bussholdeplass m.m. ble viktig.

Asker kommune – Nullvekstlinje i kommuneplanens arealdel

Asker kommune har nå (september 2021) offentliggjort forslag til ny kommuneplanens arealdel¹¹. Det er her fastsatt en nullvekstlinje på arealplankartet. Nord for nullvekstlinjen forutsettes det at boligutbygging og næringsutvikling *ikke* skal generere noen form for vekst i personbiltrafikk. Målsettingen gjelder ikke sør for nullvekstlinjen. Om et nytt byggetiltak medfører vekst i personbiltrafikken, vil avklares gjennom dokumentasjon utarbeidet i en egen transportutredning og mobilitetsplan. Transportutredning og mobilitetsplan skal følge reguleringsplaner nord for nullvekstlinjen der det samtidig tilrettelegges for ny næringsbebyggelse over 1000 m², BRA, eller nye boligfelt med mer enn 10

¹¹ [Asker kommune. \(2021\). Kommuneplanens arealdel.](#)

hovedbruksenheter. Bestemmelsen gjelder også annen virksomhet som vil generere trafikk på fylkesveiene. Transportutredningen skal dokumentere de trafikale konsekvensene av reguleringen, og skal belyse hvordan generert trafikk fra planområdet påvirker veinettet på systemnivå. Transportutredningen legges til grunn for en mobilitetsplan som beskriver tiltak for å motvirke veksten i personbiltrafikk. Mobilitetsplanen skal beskrive hvordan transportbehovet er tenkt løst i form av plangrep basert på grønn transport, deleløsninger, parkeringsnorm, sykkelparkeringsfasiliteter, garderobeløsning, tjenestebiler, leveransepunkt for pakker/matvarer osv. Tiltak som offentlige myndigheter og kollektivselskaper kan iverksette skal også inngå. Den trafikale effekten av tiltakene skal så dokumenteres, og aktuelle tiltak innarbeides som rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen. Søknad om byggetillatelse skal inkludere dokumentasjon på at rekkefølgekrav er ivaretatt.

Asker kommune - Reguleringskrav til maksimalt generert trafikk

Vestre Billingstad er et område med store arealer, og består av eldre bygningsmasse for næring. Asker kommune har ønsket å fornye området til boligformål. Områdeplan og utbyggingsavtale ble vedtatt i 2018¹², og er den største reguleringsplanen som Asker har utarbeidet. Det ble stilt reguleringskrav fra kommunen om at Vestre Billingstad ikke skulle generere mer trafikk enn det historisk sett har gjort. Dette vil si at et nytt boligområde her *ikke* kan generere mer trafikk enn hva IKEA og ABB har gjort på sitt høyeste. Planlegging for rundt 1640 nye boliger ble estimert til å generere en del mer trafikk enn kravet til hvor mye som ble tillatt. Derfor ble fokus på grønn mobilitet særdeles viktig i denne reguleringsplanen.

Det ble sett på transportbehov for en typisk beboer, og undersøkt mulighetene til å øke andelen grønn mobilitet for ulike reiser;

1) Gange- og bokvaliteter: Det vil etableres kun noen få overflateparkeringer, og resten av parkeringene vil bli lokalisert under bakken. Det vil rettes fokus mot strøksakser i retning øst-vest og nord-sør. Til å begynne med ble boligplaner forkastet da strøksaksene var av særlig betydning da dette skulle bli hovedtraséene som folk ville benytte seg av til bussholdeplass og togstasjon. Samtlige kvadratmeter av strøksaksene har blitt oppgradert for å sikre godt veidekke samt opplevelser og kultur langs veien. Årsaken er at de to ulike traséene skal oppleves som sosialt inkluderende. Traseéene vil også være offentlig tilgjengelig for alle som har lyst til å bevege seg i området.

2) Sykkel/el-sykkel: Det vil etableres gang- og sykkelvei gjennom hele området i flere traséer. Det skal bli praktisk å sykle, og boligområdet linkes opp mot egen gang- og sykkeltrasé langs E-18 utbyggingen på Slependen. Elektrisk sykkelpool skal motivere til økt bruk av sykkel i en radius innenfor 3 til 5 km slik at det skal være enkelt å komme seg til nærliggende steder som togstasjon, shopping, skog og bademuligheter.

3) Som beboer i boligfeltet får en tilgang til en grønn mobilitetspakke. Dette vil innebære gratis medlemskap i sykkelpool og bilpool, tilgang til utendørs og innendørs sykkelparkering

¹² [Asker kommune. \(2020\). Utviklingen av Vestre Billingstad.](#)

og servicetilbud rettet mot sykkel.

De to første avsnittene i formålsparagrafen (§ 1) vedrørende bestemmelser til områdereguleringsplan for Vestre Billingstad (2018) lyder som følger;

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for transformasjon av et eldre industriområde til et attraktivt boligområde. Det skal være høy utnyttelse i planområdet i tråd med regionale føringer om tettere byutvikling langs høyfrekvente kollektivtraséer i bybåndet.

Det skal legges til rette for bærekraftig mobilitet, med blant annet tilrettelegging for redusert transportbehov, minst mulig intern biltrafikk, god kobling mot kollektivtransport, høy kvalitet på gang- og sykkelanlegg og bildeling.¹³

Dette gir et inntrykk av hvilke krav til areal- og transportplanlegging som er nedfelt i områdereguleringen.

Krav til dokumentasjon av trafikkforhold (§ 5.3.1) er formulert på følgende måte;

Ved søknad om rammetillatelse skal overordnet plan for bærekraftig mobilitet utarbeides. Planen skal synliggjøre mobilitet med mål om redusert transportbehov, samt tiltak som sikrer området et mobilitetstilbud som utgjør et konkurransedyktig alternativ til bruk av privatbil. Planen skal inkludere tilrettelegging for bil- og sykkeldeling samt andre nødvendige tiltak for å oppnå bærekraftig mobilitet.¹⁴

Krav til energiutredning (§ 5.3.2) er formulert på følgende måte;

Ved søknad om rammetillatelse kreves en redegjørelse for energiforsyningen til delområdet. Energiutredningen skal synliggjøre for forventet energibruk til ulike formål, egenproduksjon av energi, eksternt tilført energi, klimagassberegninger i et livsløpsperspektiv samt analyse av livsløpskostnader. Tiltak for energiløsninger i området skal inngå i miljøoppfølgingsplaner for området.¹⁵

Utforming av gatetun, kjøreveier, gang- og sykkelanlegg, stier og gangbroer og parkering for bil og sykkel skal inngå i godkjent utomhusplan. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan for parkeringskjeller der det skal være definert plassering av sykkelparkering for beboere og gjester samt plassering av parkeringsplasser for delebiler og delesykler. Parkeringskrav fastsetter maks antall bilparkeringer, og minimum antall sykkelparkeringer.

¹³ [Asker kommune. 2018. Bestemmelser til områdereguleringsplan for Vestre Billingstad, Asker kommune.](#)

¹⁴ [Asker kommune. 2018. Bestemmelser til områdereguleringsplan for Vestre Billingstad, Asker kommune.](#)

¹⁵ [Asker kommune. 2018. Bestemmelser til områdereguleringsplan for Vestre Billingstad, Asker kommune.](#)

Det sette også krav til plassering av parkeringsplassene. Fotgjengere og syklistene skal gis en tydelig prioritet i trafikkbildet.

Enebakk kommune - Klimahensyn ved regulering av nye utbyggingsområder

I 2019 søkte Enebakk kommune Miljødirektoratet om klimasats-midler til et prosjekt for å finne ut hvordan en kan ivareta klimahensyn ved regulering av nye utbyggingsområder¹⁶. Gjennom dette prosjektet, har kommunen fått utarbeidet strategier og tiltak for gode klimaløsninger i private og kommunale arealplanforslag. Enebakk har laget sjekklister, rutinebeskrivelser og maler til inspirasjon for andre kommuner i arbeidet med klimahensyn i reguleringsplaner.

Enebakk kommune skal nå stille krav for alle reguleringsplaner om at det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (miljøoppfølgingsprogram for større områdereguleringer) for bygge- og anleggsperioden. De stiller fra før av krav til utarbeidelse av naturmangfoldrapport i planer. Forslagsstiller/tiltakshaver bes om å redegjøre for mobilitet – både dagens status og fremtidig situasjon ifht. tiltaket. Det vil også avveies i de enkelte planer om det vil være hensiktsmessig å utarbeide en mobilitetsplan. Det vil *ikke* stilles nye krav til forslagsstiller/tiltakshaver i form av tiltak, men de bes *beskrive* og redegjøre for hvordan ting gjøres. Det vil innebære hvilke klimatilpasningstiltak som er gjort, og hvordan planforslaget påvirker klima og klimagassutslipp. På den måten blir forslagsstiller/tiltakshaver tvunget til å beskrive klimatiltak. Det skal også henvises til i hvilke dokumenter, med sidetall, hvor dette er redegjort for. På den måten vil planbeskrivelser avdekke hull, eller vise om det er hensiktsmessig å sette inn tiltak. Dette vil bidra til opplysninger slik at gode beslutninger kan fattes. I saksfremlegg til politikerne vil klimatilpasningstiltak og klimagassutslipp oppsummeres.

Frogn kommune - Rekkefølgebestemmelser i områdeplan

Frogn kommune har hatt sin byutviklingsplan (Områdeplan for Dyrløkke, Ullerud og Seiersten - PlanID 069-2000) på høring og offentlig ettersyn med høringsfrist 15. juli 2021¹⁷. Frogn kommune har formulert rekkefølgebestemmelser på følgende måte;

Utbygging av ny bebyggelse kan ikke foretas før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, fortau på kommunalt veinett, fylkeskommunalt veinett med sykkelvei med fortau m.m., andre gangforbindelser, grønnstruktur, lekeplasser, uteoppholdsarealer, vann, avløp og overvannshåndtering er avklart i detaljplan.

Ferdigstilling av anlegg skal skje seinest samtidig med bygg. Midlertidig brukstillatelse

¹⁶ [Miljødirektoratet. \(2019\). Klimasats-prosjekt – Hvordan ivareta klimahensyn ved regulering av nye utbyggingsområder?](#)

¹⁷ Frogn kommune. (2021). *Områderegulering for Dyrløkke, Ullerud, Seiersten (byutviklingsplanen)*.

vil ikke bli gitt før samtlige anlegg som feltet har ansvar for er ferdig utført.¹⁸

Rekkefølgebestemmelsene henviser til at flere felt *ikke* vil gis rammetillatelse *før* nødvendig infrastruktur for, blant annet, gående og syklende er opparbeidet i henhold til føringer for de enkelte feltene. Feltenes ulike bestemmelser inkluderer bla. ensidige eller tosidige fortau samt sykkelvei med fortau. Det er også formulert rekkefølgebestemmelser på krav *før* bebyggelse kan tas i bruk. Eksempelvis er det kravsatt at to felter skal ha turvei, og fem felter skal ha gangforbindelse;

Felt BKS9 og BKS12 gis ikke midlertidig brukstillatelse før turvei i o_GN8 mellom Museumsveien via grønnstrukturen og frem til gangforbindelsene ved Ullerudtjernet er opparbeidet etter plan, godkjent av kommunen. Turveien skal være offentlig turveiforbindelse.

Felt BKS2, BKS3, BKS4, BKS5 og BKS6 gis ikke midlertidig brukstillatelse før ny gangforbindelse SGG1, SGG2 og SGG3 er opparbeidet i henhold til temakart for mobilitet og grønnstruktur og plan godkjent av kommunen.¹⁹

5.2 Eksempler på krav til materialvalg som reduserer utslipp fra bygg

Kristiansand kommune - Krav om tre i bærende konstruksjoner og fasader

Kristiansand kommune har i områderegulering 1443²⁰ for Lund Torv stilt krav til bærende konstruksjoner og fasader i tre. Dette kommer frem i punkt 2.1.5 som gjelder fellesbestemmelser for utforming av bebyggelse (Pbl. § 12-7). Her heter det at; *“For bebyggelsen i B1-B9 og S1-S5 skal bebyggelsen over bakkeplan oppføres med bærende konstruksjon i tre, og der det er hensiktsmessig skal det være klar overvekt av trematerialer i fasadene. Kravet til bærende konstruksjoner i tre gjelder ikke for konstruksjoner under bakkeplan med tilhørende dekker.”* I punkt 2.2.6 og 2.2.7 omtales boligbebyggelse for småhus (Pbl. § 12-7) B5 og B6. Krav til utforming av boenhetene er formulert slik; *“Bebyggelsen skal oppføres i tre, og med en arkitektonisk utforming som samspiller med eksisterende bebyggelse.”*

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har i brev²¹, datert 31.05.2019, gitt Kristiansand kommune grønt signal for å anvende slike bestemmelser i sin områderegulering. Departementet mener det er hjemmel til å gi reguleringsbestemmelser om bruk av tre i byggverk jf. Pbl. § 12-7 nr. 1, 2 og 4. Departementet mener også at loven

¹⁸ [Frogn kommune. \(2021\). Områdeplan for Dyrløkke, Ullerud og Seiersten – planbestemmelse.](#)

¹⁹ [Frogn kommune. \(2021\). Områdeplan for Dyrløkke, Ullerud og Seiersten – planbestemmelse.](#)

²⁰ [Kristiansand kommune. \(2020\). Områderegulering 1443 Lund Torv - bestemmelser.](#)

²¹ [Kommunal- og moderniseringsdepartementet. \(2019\). Departementet besvarer spørsmål om pbl. § 12-7 gir hjemmel til å gi reguleringsbestemmelse om bruk av tre i bygningskonstruksjon.](#)

ikke utelukker slike bestemmelser for bruk av tre i bygningskonstruksjonen. Det presiseres at; *“Det må foretas en konkret vurdering i den enkelte reguleringsplan av behov for å gi slike bestemmelser.”* I sitt brev uttrykker departementet at det ikke kan gis reguleringsbestemmelser om rene byggtekniske krav jf. Byggteknisk forskrift (TEK17). *“Etter departementets oppfatning er imidlertid en reguleringsbestemmelse om bruk av tre ikke et slik teknisk krav som er forbeholdt byggteknisk forskrift.”*

5.3 Eksempler på krav til reduksjon av utslipp fra bygg- og anleggsplasser

Bergen kommune – Krav om klimagassberegninger

I kommuneplanens samfunnsdel for Bergen (2015)²², er det nedfelt at kommunen skal jobbe for å redusere klimagassutslipp fra bygninger. Planleggings- og byggefase skal ha som mål å sikre lave utslipp gjennom hele livsløpet. I forbindelse med kommunens videre arbeid på feltet, har Bergen i 2020 utformet en veileder for klimagassberegninger²³. Veilederen er forankret i kommuneplanens samfunnsdel og kommunens klima- og energihandlingsplan. Kommuneplanens arealdel (2019)²⁴, viser hjemmelsgrunnlaget for å kreve klimagassregnskap. § 18.3 omhandler reguleringsplaner for bebyggelse, og det skal redegjøres for tiltak for å minimere klimagassutslipp. Omfattet i samme paragraf er også redegjørelse av tiltak for å minimere energibruk, og valg av energiløsninger og byggematerialer. § 18.4 viser til at klimagassregnskap vil kreves ved vesentlige naturinngrep, nybygg større enn 1000 m² BRA samt ved valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg. I veilederen for klimagassberegninger står det at; *“Formålet med beregningene er å dokumentere byggets klimagassutslipp gjennom hele livsløpet og finne de beste klimamessige valgene tidlig i plan- og byggeprosessen.”*

Oslo kommune - Krav om utslippsfrie byggeplasser

88% av klimagassutslippene i Oslo kommune kommer fra bygg- og anleggsvirksomhet, veitrafikk og avfallsforbrenning. På bakgrunn av dette, har byrådet prioritert å skjerpe virkemidlene for utslippskutt for de nevnte kildene i årets klimabudsjett (2021)²⁵. Oslo kommune ønsker å innføre krav om fossilfrie bygg- og anleggsplasser, og etter hvert krav om utslippsfrie byggeplasser i nye reguleringsplaner. Kommunal- og moderniseringsdepartementet henvendte seg til Advokatfirmaet Hjort DA om en uavhengig vurdering av spørsmålet om det i gjeldende plan- og bygningslov er hjemmel for å innføre krav om utslippsfrie byggeplasser, med henblikk på å redusere klimagassutslipp og lokal forurensning²⁶. Både plandelen og byggesaksdelen av loven ble vurdert i forbindelse med å

²² [Bergen kommune. \(2015\). Kommuneplanens samfunnsdel – Bergen 2030.](#)

²³ [Bergen kommune. \(2020\). Veileder for klimagassberegninger.](#)

²⁴ [Bergen kommune. \(2019\). Kommuneplanens arealdel – KPA 2018.](#)

²⁵ [Oslo kommune. \(2021\). Klimabudsjett. Byrådets satsinger for å kutte klimagassutslipp i Oslo.](#)

²⁶ [Kommunal- og moderniseringsdepartementet. \(2021\). Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser. Vurdering om hjemmel i plan- og bygningsloven.](#)

belyse spørsmålet. I vurderingen av plandelen, dreide spørsmålet seg om det er hjemmel for å stille krav om utslippsfrie byggeplasser i arealplaner. I vurderingen av byggesaksdelen, dreide spørsmålet seg om det foreligger direkte hjemmel i loven eller en eventuell åpning for å stille slike krav gjennom forskrift. Advokatfirmaet Hjort DA konkluderer i sitt notat til Kommunal- og moderniseringsdepartementet, med at hverken plandelen eller byggesaksdelen åpner for å stille krav om utslippsfrie byggeplasser. Advokatfirmaet Hjort DA skriver at bygge- og anleggsvirksomhet er i seg selv *ikke* et tiltak etter loven. I deres konklusjon²⁷ (side 4) heter det at; *“Samlet sett vil et krav om utslippsfrie bygge- og anleggsplasser skape så vidt mange grensespørsmål at det fremstår som mest nærliggende med en endring eller presisering av gjeldende hjemmelsgrunnlag for planbestemmelser, dersom det er ønskelig å ta i bruk en slik kravstype.”* Mens debatten sirkulerer, har Norsk Eiendom uttalt at de vil be Stortinget om en lovendring²⁸.

Av brev datert 30. juni 2021 ba Statsforvalteren i Oslo og Viken Kommunal- og moderniseringsdepartementet om anmodning med en tolkningsuttalelse med bakgrunn i at det fremstår som uklart om plan- og bygningsloven gir kommunen hjemmel til å stille krav om fossilfrie anleggsplasser i planbestemmelser. Kommunal- og moderniseringsdepartementet svarte på henvendelsen 11. oktober 2021. I departementets tolkningsuttalelse²⁹ henvises det til Advokatfirmaet Hjort DA som har utarbeidet en skriftlig uttalelse på oppdrag fra departementet. Departementet er i hovedsak enig med Hjort på flere prinsipielle avklaringer. Departementet vurderer at *“krav om fossilfri byggeplasser medfører økte kostnader og ulemper for en utbygger i så stor grad at det må stilles krav om et relativt klart hjemmelsgrunnlag for et slik pålegg etter plan- og bygningsloven.”* Departementets oppfatning er at *“det i dag ikke er hjemmel i plan- og bygningsloven til å fastsette planbestemmelser med krav om fossilfrie byggeplasser.”*

5.4 Eksempler på krav til flere av de nevnte temaene

Elverum kommune – Krav til utbyggere gjennom masterplan for boligområde

I Ydalir bydel i Elverum legges det føringer for utbygging i privatrettslige kjøpskontrakter som binder utbyggere til krav i en masterplan³⁰ for området. Dette gjøres som et supplement til kommunens bestemmelser vedtatt i reguleringsplaner. Masterplanen er utarbeidet av Elverum Tomteselskap som er eid av Elverum kommune, og skal sikre at området utvikles i henhold til ambisjoner og krav over en lengre byggeperiode på rundt 10 år. Masterplanen

²⁷ [Advokatfirmaet Hjort DA. \(2020\). Vurdering av om gjeldende plan- og bygningslov gir hjemmel til å innføre krav om utslippsfrie bygge- og anleggsplasser.](#)

²⁸ [Sindre Sverdrup Strand. \(2021\). Plan- og bygningsloven lar ikke kommunen kreve utslippsfrie anleggsplasser for private utbyggere – vil be om lovendring.](#)

²⁹ [Regjeringen.no \(2021\). § 12-7 Anmodning om tolkningsuttalelse – hjemmel for krav om fossilfri anleggsplass i reguleringsplan.](#)

³⁰ [Elverum Vekst. \(2021\). Ydalir bydel.](#)

består av to deler; Del 1 er det overordnende dokumentet som beskriver Ydalir, fremtidsvisjonen, rammene og en veiledning for å nå målet. Del 2 er et dokument som konkret beskriver ambisjoner og krav til utbyggerne som også vil bli forankret gjennom privatrettslige avtaler og detaljreguleringsplaner.

Ydalir skal bygges med målsetting om å skape et nullutslippsområde. Ambisjonene og kravene i masterplanen, fordeler seg på temaene 1) *overordnede plangrep*, 2) *bygninger og materialbruk*, 3) *mobilitet* og 4) *energi*. Elverum kommune, som reguleringsmyndighet, har kun anledning til å stille krav til mobilitet og plangrep ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Kravene i masterplanen, som strekker seg lengre enn Elverum kommune sine krav som reguleringsmyndighet, er rettet mot utbyggere og er absolutte og ufravikelige. Masterplanen kan revideres hvert andre år for å sikre at ambisjonene og kravene er tilpasset utviklingen innen miljøbygging og grønn områdeutvikling. Det vil være nødvendig med skriftlig samtykke fra utbygger for å skjerpe eller nedfelle nye krav.

Masterplanen stiller krav til at det skal anvendes materialer med gode miljøegenskaper og lavt klimagassutslipp. Fasader og bærende konstruksjoner skal som hovedregel baseres på bruk av tre. Avvik fra hovedregelen skal begrunnes. Det stilles krav til maksimalt antall bilparkeringer og minimum antall sykkelparkeringer avhengig av type bolig. Det stilles krav til at utendørs sykkelparkering skal være under tak, og at dører til og fra parkeringsareal må tilpasses sykkeltransport. Parkeringsanlegg skal ha krav om tilrettelegging for elbil-lading, tilkobling til solceller og bildelingsordning. Det stilles også krav til at det skal utarbeides klimagassregnskap per utbygging. Ydalir bydel ligger innenfor område for fjernvarmekonsesjon, og det er i samarbeid med Eidsiva Bioenergi bestemt at all boligbebyggelse i Ydalir skal tilknyttes fjernvarme. Eidsiva Bioenergi vil bygge gang- og sykkelvei fra Ydalir bydel til sentrum over fjernvarmetraséen som de uansett må etablere. Bruk av solceller skal utgjøre minimum 10-15 kWh/år/m² BRA i gjennomsnitt per delområde. Det vil være forbud mot bruk av fossilt brensel til bygtørk.

Kjøp av nybygg i Ydalir bydel i Elverum kvalifiserer automatisk for grønt boliglån³¹ gjennom Sparebank 1 Østlandet. Grønt boliglån er et tilbud til de som eier eller skal kjøpe bolig med energimerke A, B eller bedre. Tilbudet gjelder også refinansiering av slik bolig, eller bygging av passivhus eller plusshus. Her er det mulig å få en god rente på boliglån fra 1,65%. Det vil være mulig å låne inntil 85 % av kjøpesummen, og få en nedbetalingsperiode på opptil 30 år.

³¹ [Sparebank 1 Østlandet. \(2021\). Grønt boliglån.](#)