



# Lovlige og presise planbestemmelser

Smartkommunesamling 6. september 2017 Helge Fosså Plan, Sandnes kommune



SANDNES KOMMUNE

# Hjemmel for planbestemmelser (Reguleringsplan)

- Hjemmel er plan. og bygningslovens § 12-7
- Bestemmelsen er uttømmende, det kan ikke gis bestemmelser utover denne ramme, - bruk derfor bestemmelsen som er sjekkgrunnlag, ingen hjemmel – ingen bestemmelse
- Videre heter det at det kan gis bestemmelser i nødvendig utstrekning, en må være kritisk til hva som er nødvendig i den enkelte plan. I dag er det alt for mange planer som har unødvendige bestemmelser
- Plan og bestemmelser skal gi direkte grunnlag for byggesaksbehandling, dette må være bakgrunnen for bestemmelsene
- Bestemmelsene er med på å fastlegge forhold som det ikke er mulig etter hensiktsmessig å fastsette i plankartet
- Planbestemmelser kan gis til arealformål og hensynssoner



## Pbl. § 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 bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, eller forbud mot former for bruk, herunder byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold 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



## Pbl. § 12-7 forts.

- 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



## Pbl. § 12-7 forts.

- 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



## Pbl. § 12-7 forts.

- 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





## Det kan gis bestemmelser om:

- Sette formingskrav (høyde, grad av utnytting, m.v.)
- Sette vilkår for bruk eller forby former for bruk for å fremme eller sikre formålet med reguleringen
- Nyansere reguleringsformål uten at det blir motstrid mellom arealformål etter pbl § 12-5 og bestemmelser etter pbl § 12-7.
- Sette krav om særskilt rekkefølge for gjennomføringen av tiltak (rekkefølgebestemmelse)
- Konkret spesifisere hvilke bygge- og anleggstiltak som kan gjennomføres i planområdet. Avklare og fastlegge grunneiernes muligheter for bygging og annen utnytting
- Sikre arealer til offentlige behov
- Fastlegge og gjennomføre vern eller bevaring av natur eller bebyggelse
- Styre visse former for bruk som ferdsel, aktivitet og virksomhet i planområdet.



## Forholdet mellom plan og bestemmelser

- Plan og bestemmelser er likeverdige, slik at disse må samordnes
- Bestemmelsene skal være en utdyping av plankartet, dvs. at reguleringsformål som er omtalt i bestemmelser må vises i plankartet
- Dersom det er motstrid mellom plan og bestemmelser må dette tolkes og samordnes





## Ramme for bestemmelser, innhold og utforming

- Bestemmelser kan bare brukes som hjemmel for forbud eller påbud innenfor planområdet. Unntak fra dette er rekkefølgebestemmelser
- Bestemmelser skal bare gis i «nødvendig utstrekning» jfr. § 12-7. Dette innebærer at en må vurdere hvilke bestemmelser som er nødvendig, eks. fordi dette er skal ligge innenfor det som er et saklig behov, og må ikke være i strid med annet regelverk, eller gjenta andre bestemmelser, eks. byggeforskrifter
- Bestemmelsene skal ikke være en «kokebok» oppskrift for byggesaksbehandling eller andre offentlige myndigheter. Dette vil være i strid med prinsippet «nødvendig utstrekning», og vil dessuten aldri kunne være utfyllende (hva med det som ikke er tatt med)



## Ramme for bestemmelser, innhold og utforming, forts.

- Bestemmelsene bør klargjøre den rettslige betydningen av de forskjellige formålene, symboler, bygg, anlegg og tiltak som er vist på planen
- Formulering av bestemmelser er viktig. Må skrives i **skal** form, ellers kan virkningen av bestemmelsen bortfalle
- Det må klart fremgå hvilke formål eller hensynssoner bestemmelser er knyttet til
- Generelle bestemmelser kan nyttes til flere formål, eks. for estetikkbestemmelser
- Lovbestemte krav skal ikke tas inn i bestemmelser
- Krav som stilles bør være absolutte, ikke skjønnsbasert



## Ramme for bestemmelser, innhold og utforming, forts.

- Tekst må være tydelig
- Bestemmelsene må angi konkrete og tallfestede mål og avgrensinger som ikke fremgår av plankartet
- Sammenhengen mellom plan og bestemmelser skal være selvforklarende
- Eventuelle handlingsrom i planen må angis konkret, eks. mulighet for justering av høyde
- Bør være nøye med å nytte eksisterende standarder og begrep, ikke lage nye



## Hva er ikke lovlig

- Bestemmelser om økonomiske forhold, eks. økonomisk bidrag til infrastruktur, bankgaranti som sikkerhet for tilbakeføring etc
- Regulering av den økonomiske driftssiden innenfor planområdet, fordeling av utbyggingsrettigheter
- Privatrettslige forhold, eks. eierforhold, kjøp og salg
- Hvem som skal gjennomføre plan
- Bestemmelser om plikt til vedlikehold
- Reguleringsbestemmelser i strid med teknisk forskrift, eks. grad av utnytting, energikrav etc.
- Bestemmelser som endrer krav til å gi dispensasjon etter pbl. Kap. 19
- Regulering av ferdsel er bare tillatt i den grad dette har sammenheng med formålet



## Detaljeringsnivå, planbestemmelser

- Det viktig å være oppmerksom på at en sterk detaljeringsgrad lett kan føre til at det blir behov for endring av plan eller dispensasjon fra planen, særlig dersom det går lang tid til planen blir realisert, eller at planområdet selges til en annen aktør.
- Generelt må detaljeringsnivået være så stort at hovedmålet med planen blir oppfylt. Vær oppmerksom på at bestemmelser er juridisk bindende. Det har ingen betydning hva en tenkte når dette ikke kommer til uttrykk i plan eller bestemmelser.



## Litt om...

- Hjelpemidler, Veileder Reguleringsplan T-1490, mye bra
- Nasjonal eksempelsamling for reguleringsbestemmelser.
  - Hensikt å lage eksempelsamling som kan brukes
  - Bygger videre på T-1490
  - Bidra til å redusere tvetydighet i formuleringer
  - Lager gode og presise formuleringer
  - KMD står for prosjektet som har engasjert Asplan Viak til å lede dette.
  - Første samling var i juni 17, fortsettelse trolig til høsten





## Viktige nettadresser:

- Planlegging: <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/id1317/>
- Tolkinguttalelser om plan- og bygningsloven: [https://www.regjeringen.no/no/dokument/lover\\_regler/tolkningsuttalelser/plan--og-bygningsrett/plan--og-bygningsloven/id600034/](https://www.regjeringen.no/no/dokument/lover_regler/tolkningsuttalelser/plan--og-bygningsrett/plan--og-bygningsloven/id600034/)

- Takk for meg!

