

Folkevaldopplæring i plan- og bygningslov

Plandel

Hovedpunkt

1. Plan og bygningslova
2. Planmynde
3. Planhierarkiet
4. Kommuneplan
5. Reguleringsplan- Områdeplan og detaljplan
6. Planprosess og medverknad

1. Formålet med plan og bygningslova

- Fremje ei berekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar
 - ✓ Bidra til samordning av statlege, regionale og kommunale oppgåver
 - ✓ Gi grunnlag for vedtak om: bruk og vern av arealressursar
- Planane skal legge til rette for at byggetiltak blir i samsvar med lover, forskrifter og godkjende planar.
- PBL skal sikre openheit, forutsigbarheit og medverknad for alle berørte interesser, og at det leggjast vekt på langsiktige løysningar. PBL skal sikre god oversikt over potensielle konsekvensar for miljø og samfunn.
- PBL skal sikre at tema som universell utforming (UU), gode oppvekstvilkår for barn/unge og estetikk vert ivaretatt i planlegginga og det enkelte byggetiltaket

Plan og bygningslova si hovudinndeling

Første del: Alminneleg del

Andre del: Plandel

Tredje del: Gjennomføring

Fjerde del: Byggesaksdel

Femte del: Handhevings,-
gebyr reglar

Sjette del: Slutteføresegner

• Innleiande bestemmelsar

- Oppgåver og mynde i planlegging
- Generelle utgreiingskrav
- Medverknad i planlegging

• Nasjonale planoppgåver

- Statlege planretningslinjer

• Regional planlegging

- Regional planstrategi
- Regionale planar og føresegner

• Kommunal planlegging

- Kommunal planstrategi
- Kommuneplan
- Reguleringsplan (område og detalj)
- Forbod mot tiltak

• KU for tiltak og planar etter anna lovverk

Rollefordeling mellom administrasjon og politikarar

- **Administrasjonen:** Saksførebuaende, fagansvar – lovar, reglar og retningslinjer. Sikre godt utgreidd avgjerdsgrunnlag. Dialog med grunneigarar, forslagstillar, regionale mynde mm.
- **Politikarar:** Vedtaksmynde. Kan utvise skjønn, innanfor lover, reglar og overordna føringar. Vedtar planar .
- **Administrasjonen:** Gjennomføre og handheve dei politisk vedtekne planane

Rammer for arealplanlegging

- **Lover:** Plan og bygningslova (PBL), særlover (eks. veglova, jordlova, friluftsløva, naturmangfaldsløva, kommunehelseløva, vassressurslova, kulturminneløva, forureiningslova)
- **Nasjonale** forventingar til regional og kommunal planlegging (kvart 4.år)
- Statlege planretningslinjer (**SPR**), statlege planbestemmelsar (**SPB**) og statlege arealplanar (eks. konsesjonsgjevne tiltak) – eks. RPR for å styrke barn og unges interesser i planlegging, SPR for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, SPR for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging
- Temaveiledarar og rundskriv
- **Regionale** planar (eks. *Regional plan for attraktive byar og tettstadar, regional kulturminneplan mm*) og regionale føringar
- **Kommunale** planar, føresegner
- Kommunal planstrategi (kommunalt prioriteringsdokument)
- Kommunale retningslinjer

Hovedpunkt

1. Plan og bygningslova
2. Planmynde
3. Planhierarkiet
4. Kommuneplan
5. Reguleringsplan - Områdeplan og detaljplan
6. Planprosess og medverknad

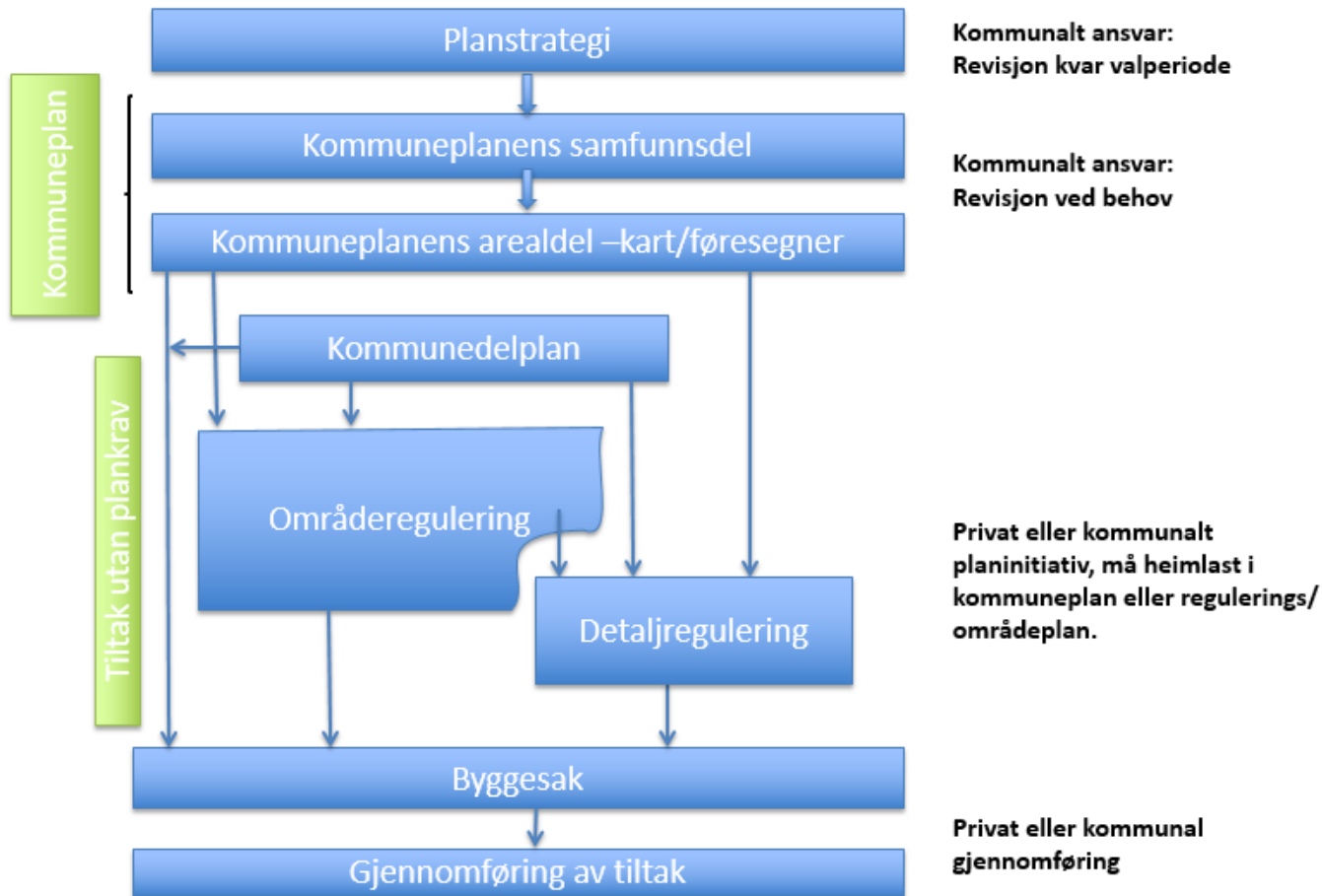
Planleggingsmynde i kommunen

Kommunestyret øvste ansvar for den kommunale planlegginga og at den er i samsvar med lovverk og statlege føringar mm.

- Kommunestyret - ivareta barn og unge sine interesser i planlegginga.
- Kommunestyret skal sikre tilgang til naudsynt planfagleg kompetanse.
- Kommunestyret organiserer arbeidet med den kommunale planlegginga; delegasjonsreglement og oppretting av utval
- **Opprette utval (planutval)** Kommunen opprettar dei utval og treff dei tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planlegginga. Det er vanlig at kommunestyret delegerer ansvaret for sjølve utarbeiding av reguleringsplanar til administrasjonen.

Hovedpunkt

1. Plan og bygningslova
2. Planmynde
3. Planhierarkiet
4. Kommuneplan
5. Reguleringsplan - Områdeplan og detaljplan
6. Planprosess og medverknad



Hovedpunkt

1. Plan og bygningslova
2. Planmynde
3. Planhierarkiet
4. **Kommuneplan**
5. Reguleringsplan - Områdeplan og detaljplan
6. Planprosess
7. Medverknad

4. Kommuneplan

Alle kommunar skal ha ein overordna kommuneplan.

Kommunestyret sjølv har leiinga av den kommunale planlegginga.

- **Kommuneplanen består av to delar:**

- Samfunnsdel med handlingsdel (knytt til økonomidel)
- Arealdel (kart med føresegner -juridisk bind.) (retningslinjer rettleiande)

- Utarbeiding av kommuneplan (strategisk del eller arealdel) er ein demokratisk prosess for å vedta framtidige utviklingsmål for kommunen.

- Kommuneplanen sin arealdel gir politikarane i KS moglegheit til å vedta juridisk bindande utviklingsmål som blir grunnlaget for sakshandsaming innan plan- og byggesaksbehandling.

- Kommuneplanen skal sikre ei heilskapleg utvikling som bygg på kommunen sine ressursmessige føresetnadar og sørgje for samordning, samarbeid og medverknad.

Samfunnsdel - tematisk innhald, grep for strategisk utvikling og vekst

Befolkings-
vekst og
bustadpolitikk

Risiko og
Sårbarheits-
analyser

Oppvekst,
velferd,
folkehelse,
omsorg

Kultur,
idrett,
friluftsliv

Natur-
grunnlag,
ressursar

Langsiktig
areal-
planlegging

Bustadar og
befolkning

Nærings-
Område
Landbruk

Natur- og
friområde

Barn og unge

Økonomi
plan

Kulturminner
Universell utforming
Landskap
Kyst,- strandsone
mm

Arealdel - kart og føresegner

Kva brukar ein kommuneplanen til?

- Samordne den fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle utviklinga
- **Samfunnsdelen** ,- eit strategisk styringsverktøy; «*la kommunen bli som dei folkevalde vil*», bestemme strategiske mål og ynskja utviklingsretning, handlingsdel.
- Innhaldet i kommuneplanen skal speglast i økonomiplanen.
- avsette ressursar til å nå viktige satsingsområde i kommuneplanen sin handlingsdel.
- **Arealplanen**,- heimelsverktøy; «*la kommunen bli som de folkevalde tillèt*». Førande for alt areal i kommunen og all saksbehandling i detaljplanlegging og byggesaksbehandling.

Kommuneplanen sin arealdel

- For kommuneplanen sin arealdel er det krav om utarbeiding av planprogram ved varsel om oppstart av arbeidet.
- Planprogram = obligatorisk verkty for tidlig medverknad, avklaring av viktige omsyn i planlegginga. Tar opp hovudutfordringar, problemstillingar og utgreiingsbehov. Skal politisk fastsettast i kommunestyret.
- Arealplanen har også krav om planomtale, konsekvensutgreiing og ROS-analyse.
- Planomtale = beskriv formål, hovudinnhald, verknadar og planen sitt forhold til lover og overordna føringar

Hovedpunkt

1. Plan og bygningslova
2. Planmynde
3. Planhierarki
4. Kommuneplan
5. Reguleringsplan- områdeplan og detaljplan
6. Planprosess
7. Medverknad

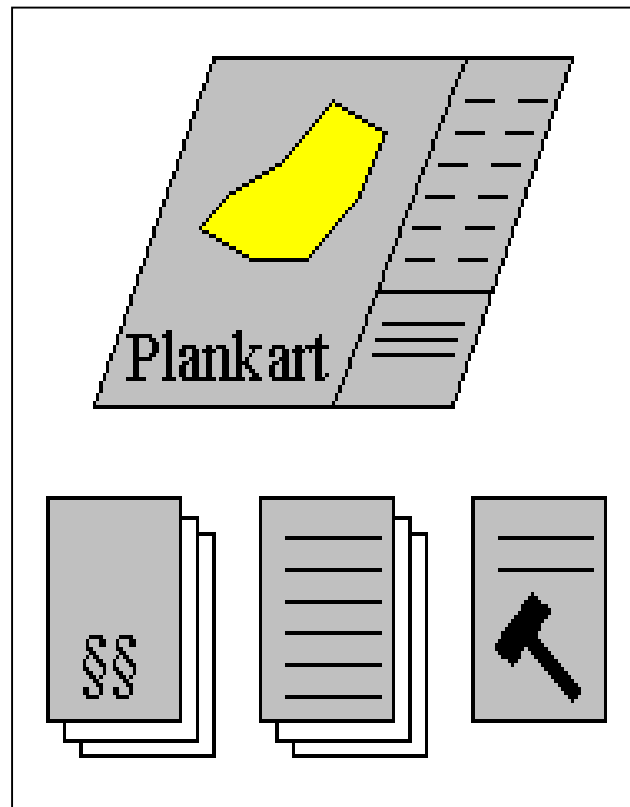
5. Reguleringsplan - generelt

PBL § 12-1 Definisjon:

- «*Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser*».
- Eit avgrensa areal i ei kommune.
- Reguleringsplanar kan vere *områderegulering* eller *detaljregulering*.

Ein reguleringsplan sine dokument

- Ein komplett reguleringsplan består av:
 - Plankart – arealformål/fargekodar- bruk/vern, omsynssoner
 - Føresegner
 - Planomtale
 - ROS analyse – lovpålagt!
 - Evt. KU ved krav.- vesentlege verknadar
- Plankart, føresegner og planomtale er rettsleg bindande! §§
- Plankart og føresegner fastlegg arealbruk og fysiske rammer.
- PBL§4-2: Planomtalen beskriv føremål med planen, samt hovudinnhald og verknadar
- KU viser verknadar planen får for miljø og samfunn, avbøtande tiltak



Arealformål i reguleringsplan

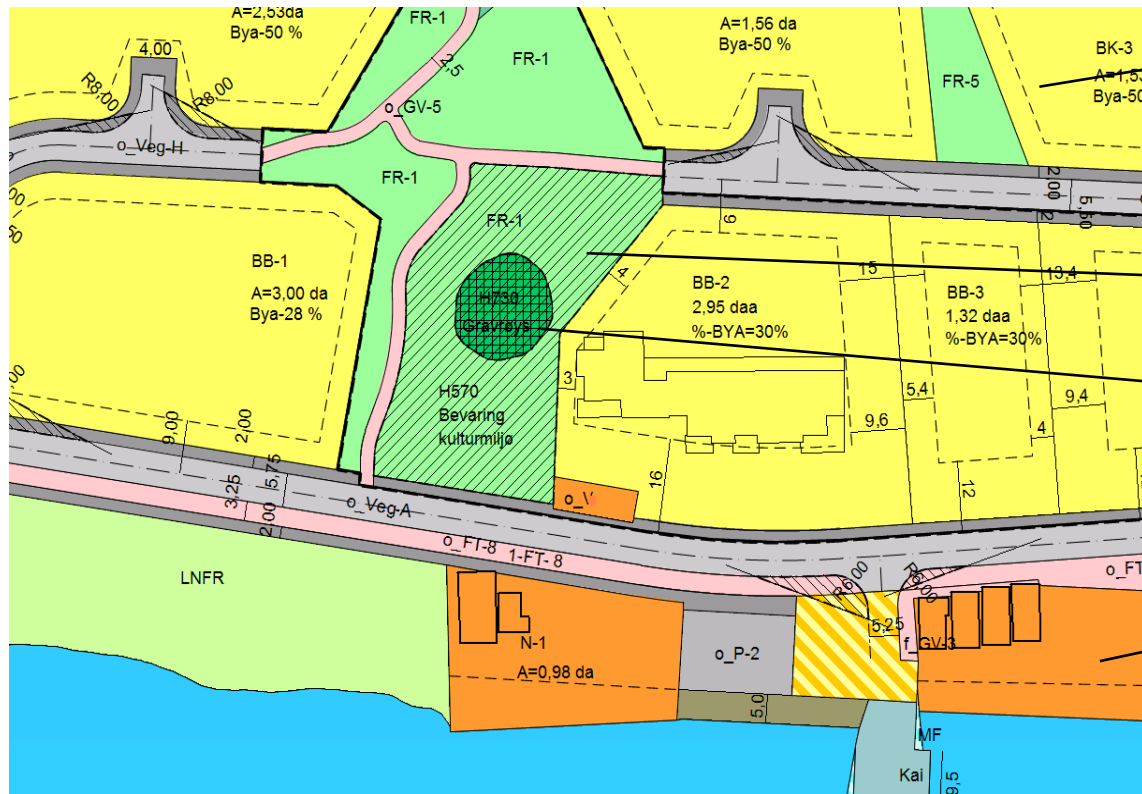
PBL § 12-5 Arealformål i reguleringsplan (fargekodar på kartet)

1. Bebyggelse og anlegg (gul-bustad, lilla-næring ...)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
3. Grønnstruktur
4. Forsvaret
5. Landbruks-, natur-, friluftformål samt reindrift
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

PBL § 12-6 Omsynssoner (skravurar)

- Faresoner, bevarings eller verneområde kan visast med omsynssone uavhengig av arealformål.
- Det skal alltid vere minst eit arealformål under en omsynssone.

Eks. Formål/fargar viser ulik bruk og omsynssone/skravur



Gul- bustadfarge

Grøn- friområde

Skravur- omsynssone
som sikrar kulturminnet

Oransje- naust

Reguleringsplan føresegner

PBL § 12-7 Føresegner til arealformål i reguleringsplan – heimel!

- I reguleringsplan skal det i nødvendig utstrekning gis føresegner til arealformål og omsynssoner (§12-7 nr 1-14).
- Føresegnene skal fastsette utnytting, estetiske krav, vilkår for bruk av areal, utforming av bygningar og anlegg, byggegrenser, krav til miljøkvalitet, sikkerheitskrav, funksjonskrav, UU, materialbruk, parkeringskrav og krav om detaljregulering mm.
- Det kan også fastsettast særskilt rekkjefølgje for gjennomføring av tiltak etter planen. – leik, trafikktiltak, støy, veg mm
- Føresegnene kan vise kva areal som skal vere til offentlige formål eller fellesareal.

§ 4 - Bygningar og anlegg

4.1 – Bustadar – konsentrerte småhus – BKS

Innanfor områda BKS1, BKS2 og BKS3 kan det først opp konsentrerte småhus med mellom 2 og 4 (fire) bueiningar. Grad av utnytting skal ikkje overstige maks % BYA = 45 %.

I BKS1 kan det etablerast maks 15 bueiningar.

I BKS2 kan det etablerast maks 16 bueiningar.

I BKS3 kan det etablerast maks 4 bueiningar.



Bygningar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 6,5 m og mønehøgde ikkje over 9,0 m. For arker, takopplett og hus med takform utan møne er tillaten gesimshøgde 9,0 meter.

Evt. garasjar/carportar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3 meter og mønehøgde ikkje over 4,5 meter målt frå terrenghøgde ved garasjeport. Carportar kan ha høg ringmur, støttemur eller underetasje der terrengforskjellar krev det. Det skal avsetast minst 2 parkeringsplassar per bueining.

Alle bueiningar skal ha tilgjenge til privat uteareal i tilknytning til bueininga på minst 6 m². Arealet kan overbyggast.

Alle bueiningar skal totalt ha tilgjenge til uteoppfallsareal (felles og/eller privat) innanfor formålet med størrelse på minst 50 m² pr bueining. Dersom det blir etablert felles uteoppfallsareal, skal minste bredde på arealet være 7 meter. Privat uteoppfallsareal må ha ei minste bredde på 5 meter for å kunne medrekast i arealregnskapet. Overbygg uteoppfallsareal skal ikkje medrekast i arealregnskapet.

4.2 – Bustadar – blokk - BBB:

Innanfor området kan det byggast blokk inntil 4 etasjar pluss garasje i underetasjen. Bygning som blir plassert nærmast austleg grense kan ikkje ha meir enn 3 etasjar pluss garasje i underetasjen.

I BBB kan det etablerast maks 44 bueiningar.

Mindre bygningsmessige konstruksjonar, som f. eks. heissjakt, kan være høgare enn høgste bustadetasje.

Områderegulering, PBL § 12-2

- Områderegulering er kommunane sitt planreiskap for meir detaljerte områdevisse avklaringar av arealbruken.
- Områderegulering er ei kommunal oppgåve der kommunen sjølv køyrer planprosessen. (Kommunen kan overlata til andre myndigheter/private å utarbeide planforslag.)
- Dersom private skal stå for det planfaglige arbeidet må kommunen bestemme ramma og vilkåra for arbeidet. Kommunen skal deltar gjennom heile planprosessen med aktiv styring.
- I områdereguleringsplan kan det settast krav om detaljregulering, eller gå rett på byggesak.

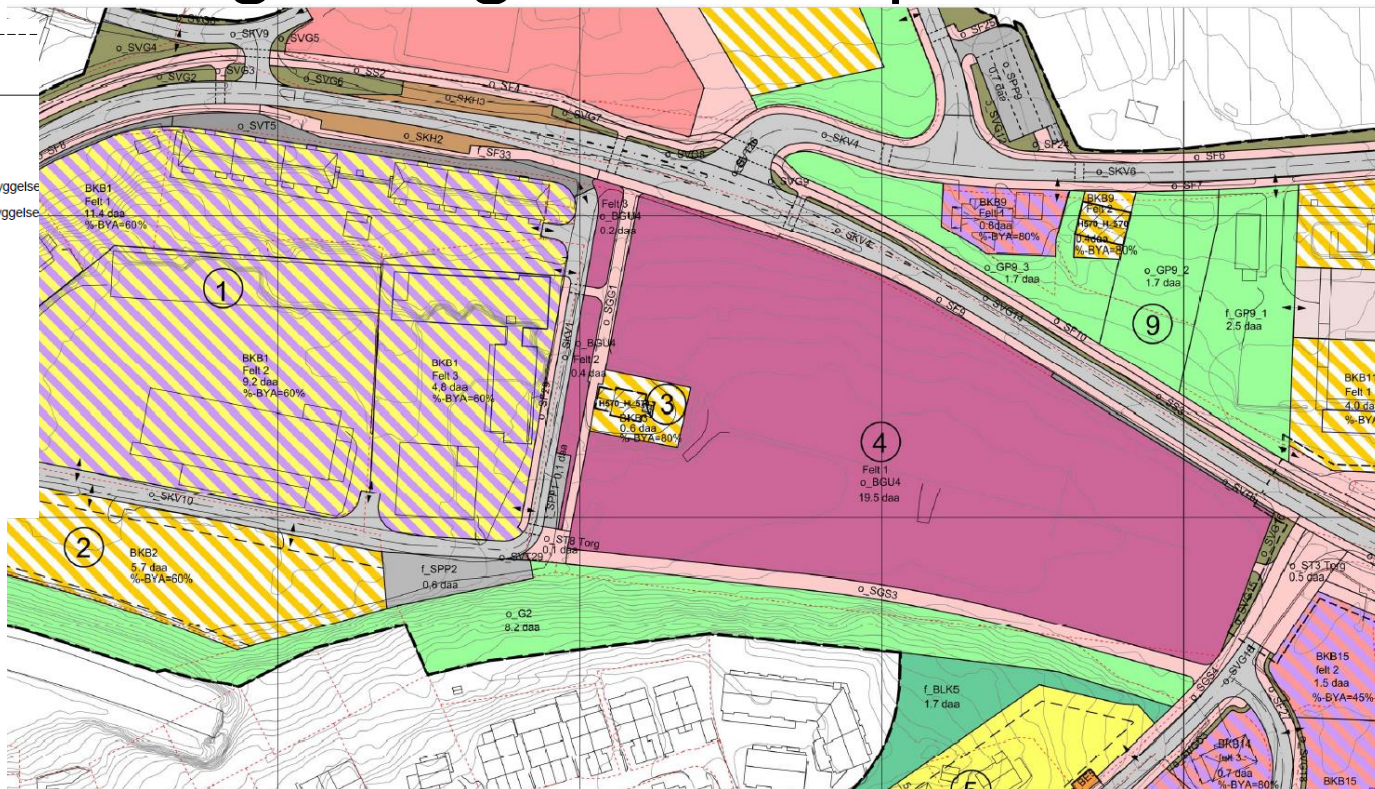
Eks. områderegulering- snitt Campus Ålesund

TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

PBL § 12-5, NR.1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

BFS	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
BKS	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
BG	Garasjeanlegg for bolig/fritidsbebyggelse
BU	Undervisning
BR	Kirke/annen religionsutøvelse
BOP	Offentlig eller privat tjenesteyting
BIA	Idrettsanlegg
BE	Energianlegg
BLK	Lekeplass
BGU	Grav- og umelund
BKB	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
BKB	Bolig/Kontor
BKB	Kontor/Tjenesteyting



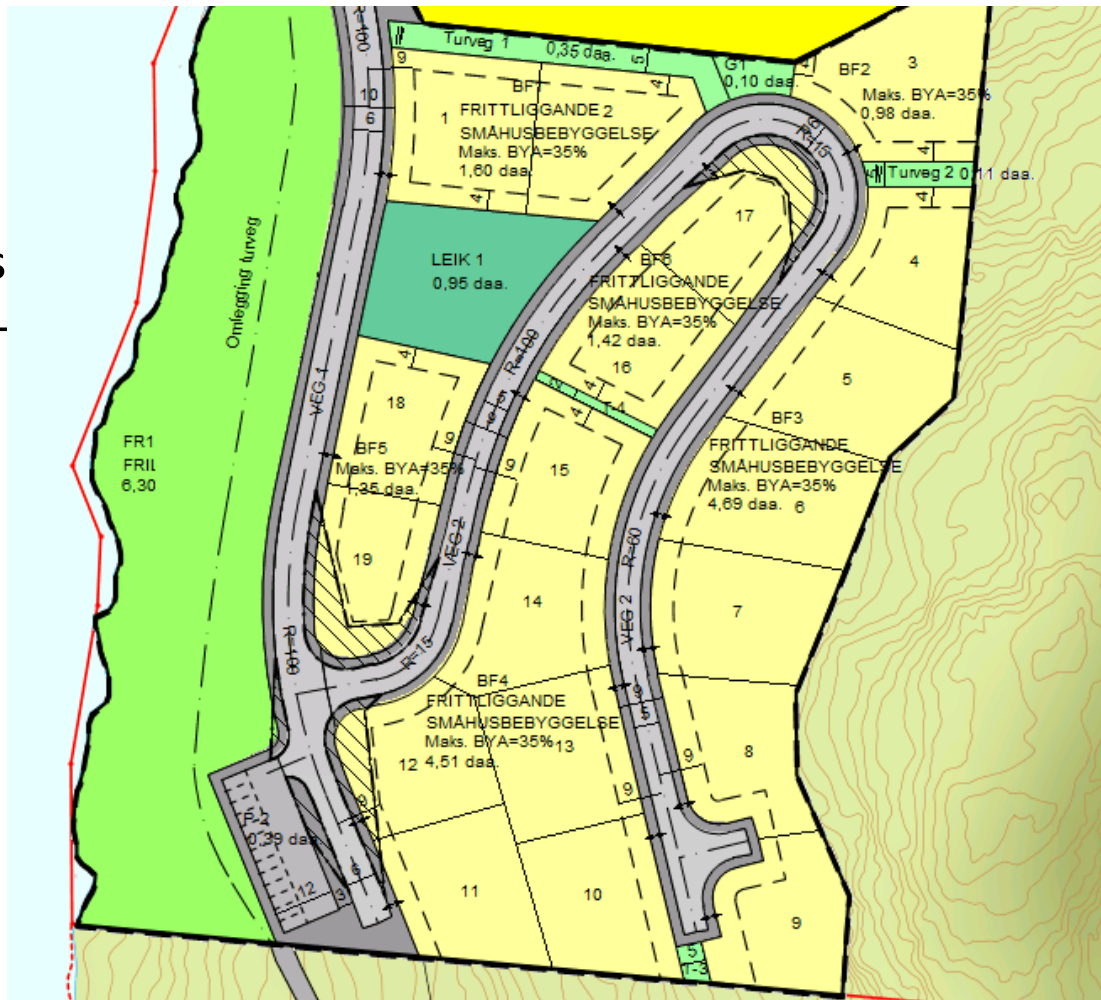
Detaljregulering, PBL § 12-3

- Detaljregulering brukast for å fylgje opp kommuneplan eller områdeplan og skal legge til rette for konkret gjennomføring av tiltak.
- Private har rett til å fremme forslag til detaljregulering for byggje- og anleggstiltak og arealendringar.
- Private planforslag må i innhald følgje opp hovudtrekk og i arealdelen og evt. områderegulering.
- Er byggje- og anleggstiltak heimla i privat reguleringsforslag ikkje satt i gang seinast 10 år etter planvedtak, skal kommunen vurdere plangrunnlaget (oppdaterast?).

Eksempel

Detaljregulering;

vegbreidde,
byggelinjer, utnyttings-
grad, tomteinndeling,-
høg detaljgrad, lite
fleksibilitet, men
stor føreseieleg heit.



Endring og oppheving av reguleringsplan §12-14

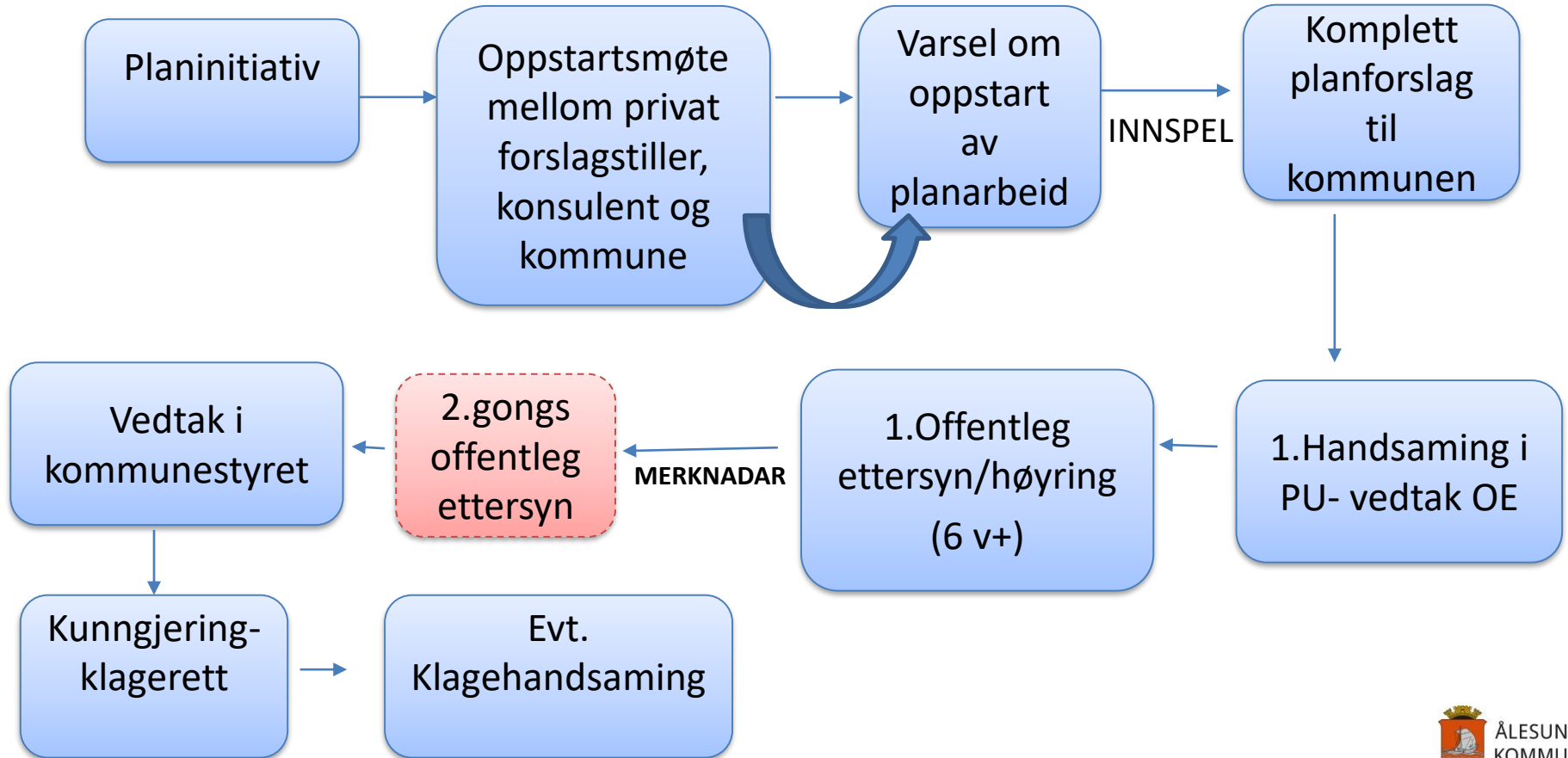
- For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjeld same reglar som for utarbeiding av ny plan.
- Nyttast når det er ei varig endring av planen (ikkje disp.) Revidere plankart/føresegn - vedtak.
- Mindre endring – varsle alle sektormynde, fagmynde, naboar, grunneigar, direkte råka.
- Mindre endringar i reguleringsplan kan vedtakast av planutvalet eller administrasjonen etter delegasjon frå kommunestyret.
- En reguleringsplan gjeld heilt til den blir vedteke oppheva, eller erstatta av nyare plan.

(Dispensasjon vert omtalt under byggesaksdelen av opplæring i PBL)

Hovudpunkt

1. Plan og bygningslova
2. Planmynde
3. Planhierarkiet
4. Kommuneplan
5. Reguleringsplan- Områdeplan og detaljplan
6. Planprosess og medverknad

6. Planprosess reguleringsplan



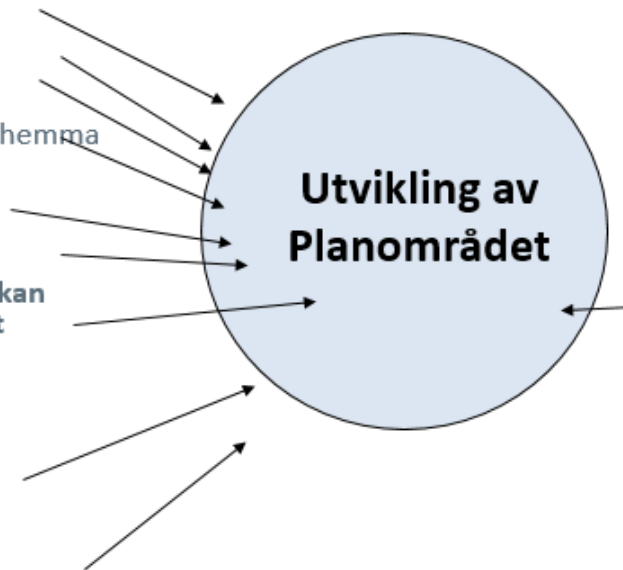
Kven skal medvirke?

Aktører - interesser

- utbyggjarar
- naboar
- velforeiningar
- barn/ unge
- eldreråd
- rådet for funksjonshemma
- næringsliv
- andre

Interessentar som kan finnes i kvar enkelt kommune eller planområde:

- næringsråd
- båt foreining
- verneforeining
- sentrumsforeining
- gardeigarforeining

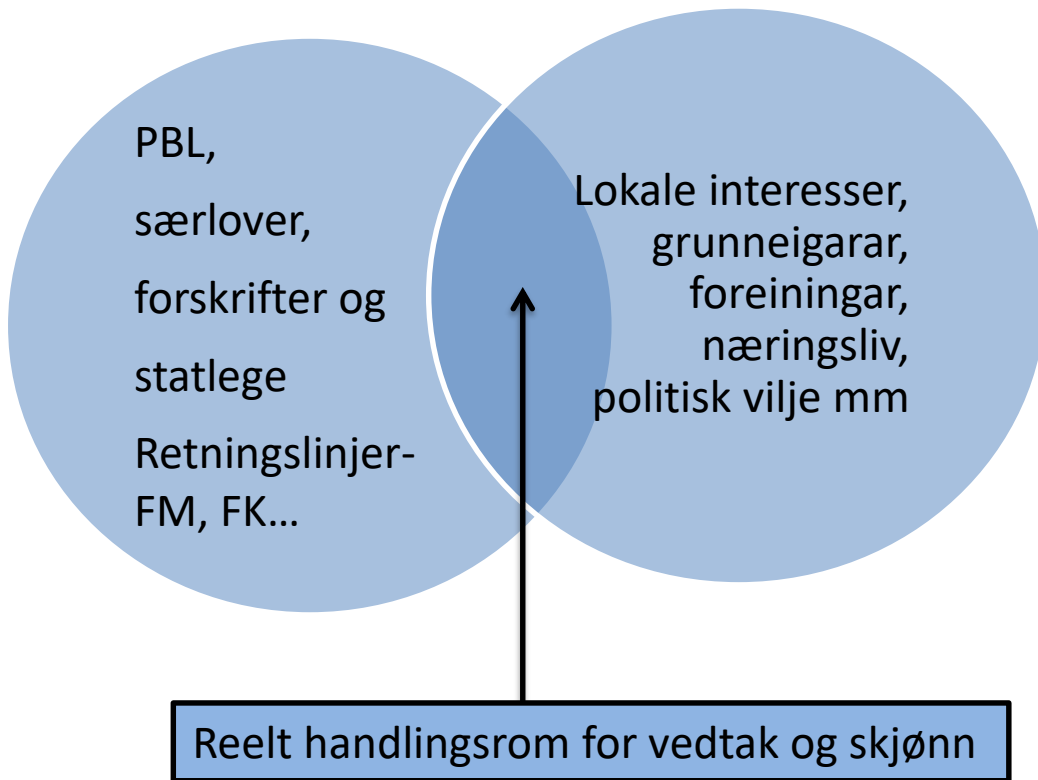


fylkesmannen
fylkeskommunen
nabokommunar
Riksantikvaren
Kystverket
Mattilsynet mm.

Korleis legge til rette for medverknad; eksempel

- Temadiskusjonar i politiske utval – UPL
- Work-shops
- Spørjetime i dei politiske møta
- Foreldremøte
- Ungdommens kommunestyre, ungdomsråd og skulane
- Informasjon i media og offentlege debattar
- Nettsida til kommunen
- Servicetorget
- Opne møte i oppstart -, høringsfase

Kommunestyrets regulerings skjønn



Motsegn (innsigelse) § 5-4

- Berørt statleg eller regionalt organ og nabokommune kan kome med motsegn dersom planen kjem i vesentleg konflikt med deira fagområde (FK, FM, K, SVV)
- §5-6 - Fylkesmannen kan foreta mekling dersom partane ikkje blir samde. Ofte finn kommunen løysningar i dialog med overordna mynde. Dersom løysing ikkje oppnås;
- Kommunal og moderniseringsdepartementet avgjer og fastsett arealbruken for omstridt område. Departementets avgjersle kan ikkje påklagast.

Klagehandsaming pbl §1-9 og Fvl

Forvaltningslova (Fvl) gjeld med dei særlege bestemmelsar gitt i denne lov (pbl):

Reguleringsplanvedtak er enkeltvedtak etter Fvl og kan påklagast av part i saka eller annan med rettsleg klageinteresse.

Klagefrist 3 veker etter underretting /kunngjering av vedtak

Oversitting av klagefrist: ikkje ta til behandling når det er gått meir enn eit år

Fylkesmannen er klageinstans

- Kommunen skal avvise klaga dersom formelle krav ikkje er oppfylt
- Kommunen kan fatte vedtak om utsatt iverksetting inntil klagen er handsama
- 6 veker frist for oversending av klage til Fylkesmannen

Rettleiingsmateriell for planlegging - KMD

- **Proposisjonar og meldingar** er dokumenter som blir lagt fram for Stortinget.
- **Lover, forskrifter, retningslinjer**, m.v. knytt til departementet sine faglege ansvarsområde
- **Rundskriv** er orienteringar frå departementa - *Rundskriv om barn og unge, arealplanlegging og utbygging i fareområder,*
- **Høringar** er forslag frå departement som sendast til offentlige og private institusjonar, organisasjonar og andre departement.
- **NOU-ar** (Norsk offentlig utredning) produserast av utval og arbeidsgrupper –nedsett av dept.
- **Retningslinjer** – *Støy i arealplanlegging (KLD), luftkvalitet i arealplanlegging (KLD), statlege planretningslinjer – for ulike tema*
- **Tidsskrifter og nyhendebrev** er gitt ut regelmessig
- **Kommunal- og moderniseringsdepartementet** – rettleiarar om kommunal planlegging: Kommuneplanens arealdel, om reguleringsplan, om kartgrunnlag for plan- og byggesaksbehandling, kartmelding om Norge digitalt og om digitale planar, Grad av utnytting mm.

www.planlegging.no

Regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/id211

Forslag til tema for fordjuping seinare

- Kommuneplanen sin arealdel,- presentasjon av gjeldande kommunedelplanar i nye Ålesund
- Grundigare inn i planprosessen,- kva gjer administrasjonen og kva er oppgåva til politikarane, saksbehandling og medverknad
- Rekkjefylgjekrav i føresegner
- Utbyggingsavtalar
- Tema som berekraft, klimaendring- ROS
- Korleis bruke webkart
- Eksempelsamling?