



# Introduksjon til reguleringsplaner Hovedutvalg for tekniske tjenester

27. juni 2024

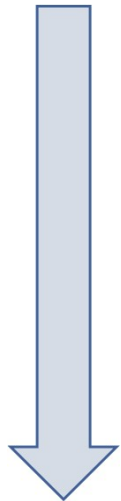


# Tema

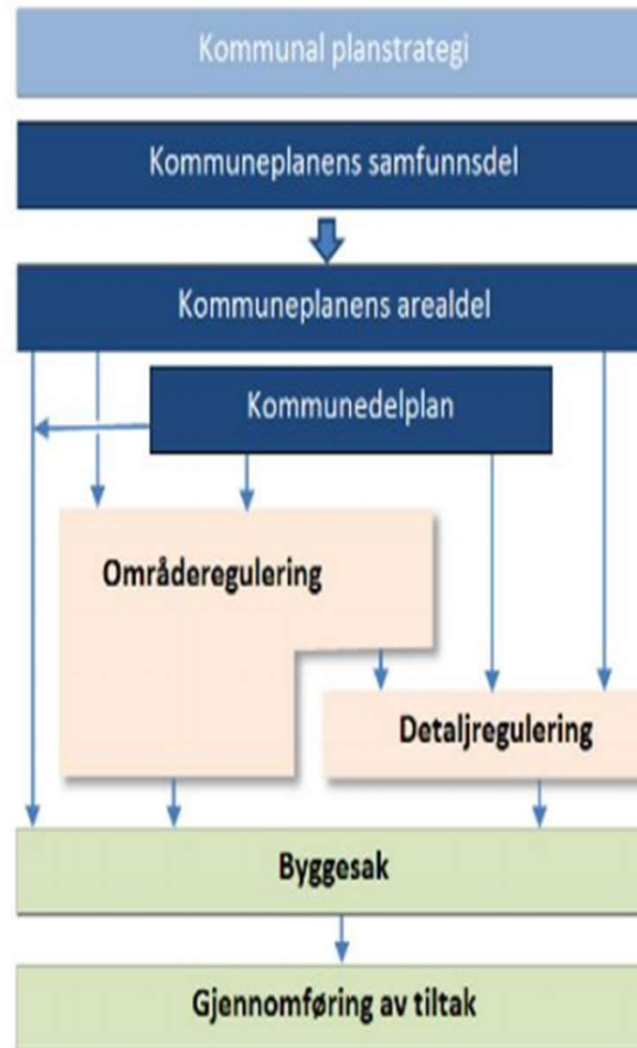
1. Plansystemet og planprosess
2. Reguleringsplan - innhold og intensjon
3. Arkitektonisk kvalitet i planer
4. Handlingsrom i plansaker
5. Planinitiativ
6. Endring av plan med forenklet prosess



Overordnet



Konkret

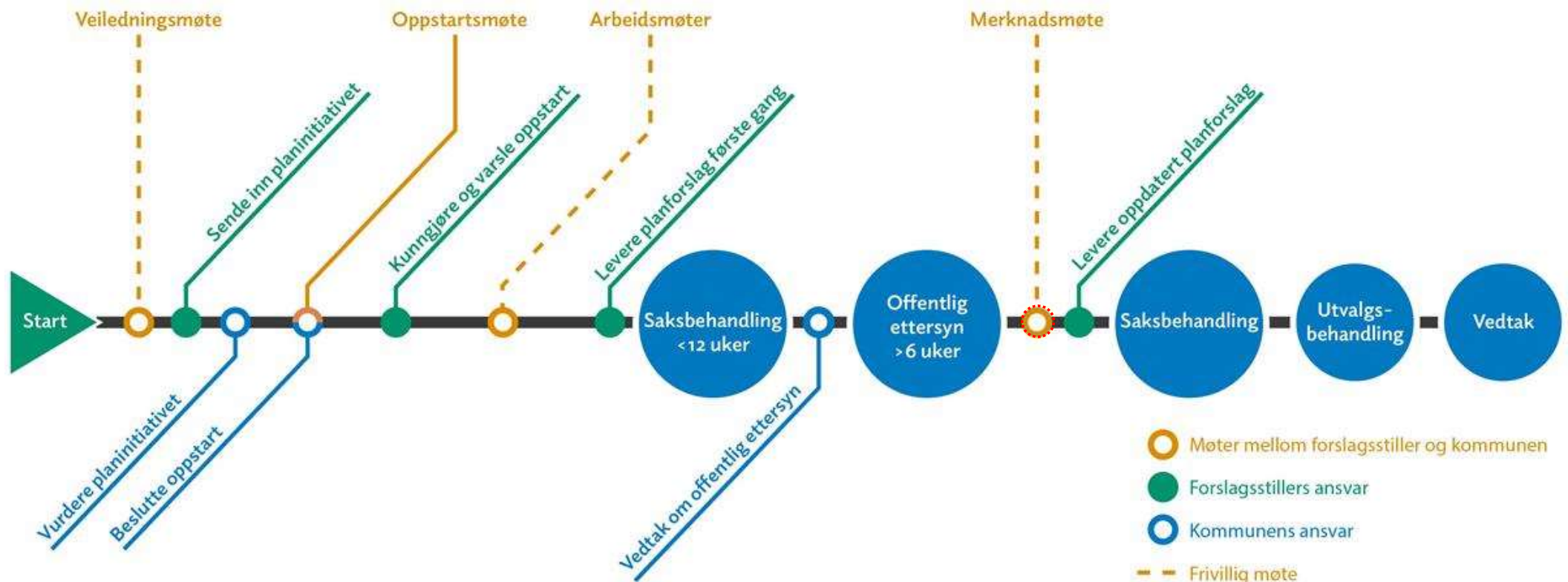


**Kommunale planoppgaver:**  
strategisk arealdisponering og -forvaltning

Kommunal eller i samarbeid med private (politisk inngått avtale): overordnet arealdisponering og gjennomføring av prosjekter

**Private eller kommunale:**  
Gjennomføring av konkrete prosjekter

# Reguleringsplanprosessen





# Når skal det utarbeides reguleringsplan?

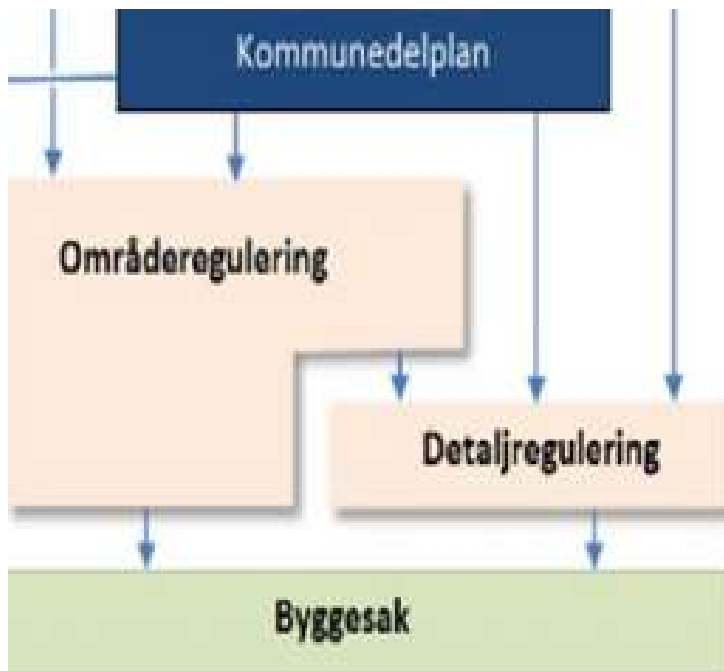
Pbl 12-1 3 ledd

*For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Tillatelse etter [§ 20-2](#), jf. 21-4 for slike tiltak, kan ikke gis før det foreligger reguleringsplan. ...*

## 3.2 Unntak fra krav om detaljregulering (pbl. § 11-10, nr. 1)

3.2.1 For å kunne unntas plankravet må tiltaket være innenfor områder avsatt til byggeformål, være i tråd med kommuneplanens bestemmelser, og ikke gjelde oppføring av ny fritidsbebyggelse eller opprettelse av grunneiendom/festeeiendom til fritidsformål. Tiltaket kan heller ikke være et ledd i et større utbyggingsprosjekt. Under disse forutsetningene er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan:

- a. Tiltaket er omfattet av pbl § 20-4 og 20-5, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m
- b. Tiltaket er omfattet av pbl. § 20-1 bokstav a og d, forutsatt at tiltaket ligger i areal avsatt til boligformål og:
  - det samlede området/eiendommen ikke overstiger 3 boenheter. Bruksendring fra ene- og tomannsbolig til korsdelt firemannsbolig kan tillates. I B1- områder tillates oppføring av nye korsdelte firemannsboliger
  - samlet BRA ikke overstiger 500 m<sup>2</sup>
  - samlet tomteareal ikke overstiger 1500 m<sup>2</sup>
- c. Opprettelse av ny grunneiendom kan foregå med inntil 2 boenheter forutsatt at:
  - eiendommen ligger i areal avsatt til boligformål
  - avgivereiendommen ikke overstiger 1500 m<sup>2</sup>
  - For felt B2 gjelder særskilte retningslinjer under punkt 13.1.2

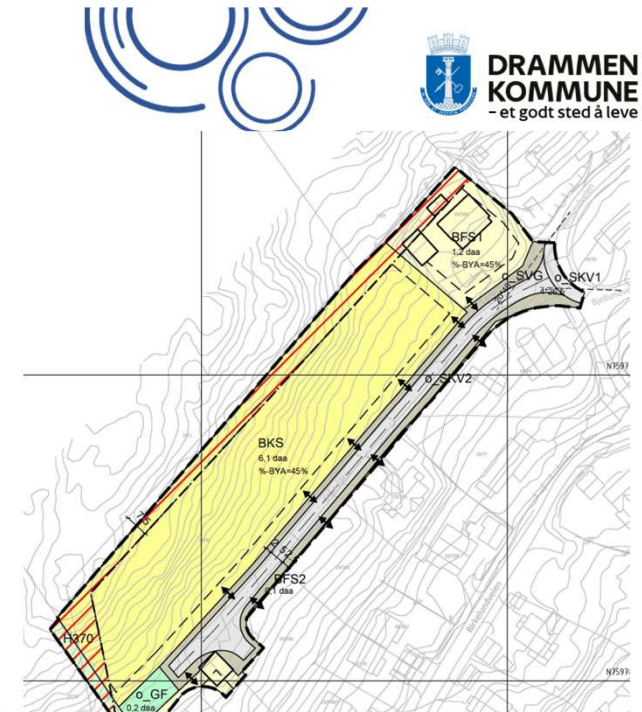




# Hva er en reguleringsplan?

En reguleringsplan er en plan for et avgrenset område som angir bruk, vern og utforming av arealene innenfor området.

Gjennom en reguleringsplan fastsettes det hvordan, og til hvilke formål arealene innenfor planområdet kan utnyttes, og eventuelle vilkår knyttet til bruken.



Tegnforklaring

## Reguleringsplan PBL 2008

### §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BFS** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- BKS** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

### §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV** Kjøreveg
- SVG** Annen veggrunn - grøntareal

### §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GF** Friområde

### §12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- L** LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

## §12-6 - Hensynssoner

- H370** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

### Linjesymbol

- RpFareGrense**
- RpFormålGrense**
- RpGrense**
- Byggegrense**
- Bebyggelse som inngår i planen**
- Regulert senterlinje**
- Friskiklinje**
- Måle og avstandslinje**

### Punktsymboler

- ↔** Avkjørsel - både inn og utkjøring

o = Offentlig formål



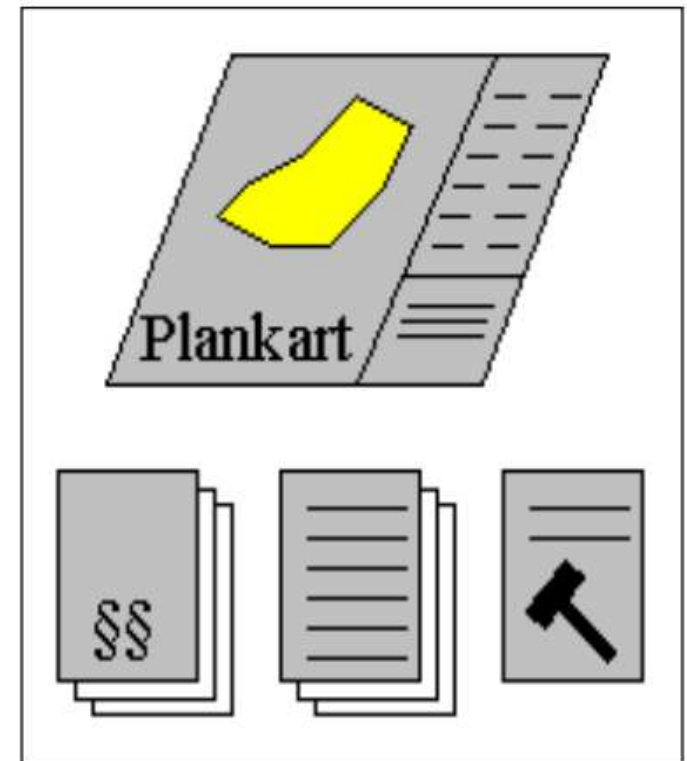
# En komplett plan består av

- plankart
- bestemmelser
- planbeskrivelse

Plankartet, bestemmelsene og beskrivelsen er rettslig bindende

Plankart og bestemmelser fastlegger hovedsakelig arealbruken og andre fysiske rammer

Planbeskrivelsen som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkning.



## TEGNFORKLARING

OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE AREALFORMÅL

### Reguleringsplan PBL 2008

#### §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111)
	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112)
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
	Uteoppholdsareal (1600)
	Forretning/kontor/tjenesteyting (1813)


#### §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

	Kjøreveg (2011)
	Fortau (2012)
	Torg (2013)
	Annen veggrunn - grøntareal (2019)
	Parkering (2080)
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (2800)

#### §12-6 - Hensynsoner


	Frisikt
	Flomfare
	Bevaring kulturmiljø

#### §12-7 - Bestemmelsesområder

	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
--	---

#### Linjesymbol

	Plangrense
	Formålgrense
	Bestemmelsegrense
	Grense for sikringssone
	Grense for faresone

	Grense for angitt hensynssone
	Regulert høyde
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner, mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Måle og avstandslinje
<b>Punktsymboler</b>	
	Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

NI



# Plankart reguleres av kartforskriften

- Angir tillatt bruk
- Eieforhold
- Byggegrenser
- Bestemmelsesområder
- Hensyns- og faresoner

Utfordring å finne rett detaljeringsnivå  
- ikke for generell – ikke for rigid





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

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

Pbl  
§ 12-7

# Hva kan man gi bestemmelser om?



# Tidsperspektiv og fremdrift

Setter fokus på fremdrift i oppstartsfasen

Hvis det går mer enn 6 måneder fra oppstartmødet gjennomføres varsel om oppstart må det avholdes nytt oppstartmøte.

Planforslag skal sendes inn innen 1 år etter gjennomført varsel om oppstart.

Bakgrunnen er at premisser endrer seg over tid lovverk, planverk politisk sammensetting.

Estimert gjennomsnitt for en planprosess ca 2-4 år





# Hvordan sikres arkitektonisk kvalitet i reguleringsplaner

Illustrasjoner er illustrasjoner

- Ikke mer enn gode intensjoner om de ikke gjøres juridisk bindende eller nedfelles i juridiske bestemmelser

Kvalitetsprogram kan utfylle bestemmelsene og vise ulike prinsipper som svarer på kravene til utforming

**Alt som skal bygges ser helt likt ut. Eller ...?**



# Man må ned i detaljene for å kunne generalisere i plan



Reguleringsplanen fastsetter «ytte rammer» av tiltakene det legges til rette for:

- Høyder (gesims- eller møne)
- Takform (skråtak eller byggegrense for inntrukket øverste etasje)
- Fotavtrykk eller byggegrenser
- Takoppbygg eller tekniske installasjoner på tak
- Brudd i fasaden, balkonger og karnapper (dybde, utkragning, rekkverk)

# Kvalitative krav – eksempel B62



Reguleringsbestemmelsene sikrer:

- Krav til distinkte bygg med sprang, materialskift og minst 3 oppdelte bygningsvolum per gate
- Minst to forskjellige farger per gate
- Smett utformet som portaler eller åpne passasjer
- Takutforming
- Transparente spilerekkverk





# 1. gangsbehandling

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

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

### Alternativer

- Sendes ut på høring og offentlig ettersyn slik det foreligger
- Sendes ut på høring med endringer eller vilkår om dokumentasjon
- Sendes tilbake til administrasjonen med føringer for videre arbeid
- Avvisning med begrunnelse



# 2. gangsbehandling

## § 12-12. Vedtak av reguleringsplan

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

### Alternativer

- Vedtak som det foreligger
- Vedtak med forutsetning om justeringer
- Sendes tilbake til administrasjonen med føringer for videre arbeid
- Avvisning med begrunnelse



# Juridisk sett **STORT** handlingsrom

§ 12-11 *Finner ikke kommunen grunn til å fremme forslaget....*

- ✓ Kommunens vedtak om innholdet i en reguleringsplan bygger på det såkalte frie skjønn. Skjønnen må være forankret i lovens bestemmelser om bruk og vern av arealer og utbygging for å holde rettslig mål.
- ✓ HUT er delegert myndighet av kommunestyret til å fatte vedtak om å legge reguleringsplaner ut til offentlig ettersyn. Avslag på planforslag som er i tråd med kommuneplanens arealdel kan kreves forelagt Kommunestyret og bør begrunnes
- ✓ Kommunen er planmyndighet - denne myndigheten begrenses kun av nasjonale og regionale interesser som eks. Jordvern.
- ✓ Kommunens frie skjønn gjenspeiles i at statsforvalteren ved klagesaker som hovedregel kun vil omgjøre planvedtak ved saksbehandlingsfeil



Dere  
bestemmer!



# Eksempel på avvist planforslag



Arkivsak-dok. PLAN-20/01034-26  
Saksbehandler Solveig Bergstrøm  
Saksansvarlig Karina Aasheim Johansen

Saksgang	Møtedato	Saksnr.
Formannskapet	08.06.2021	77/21
Kommunestyret	14.06.2021	94/21

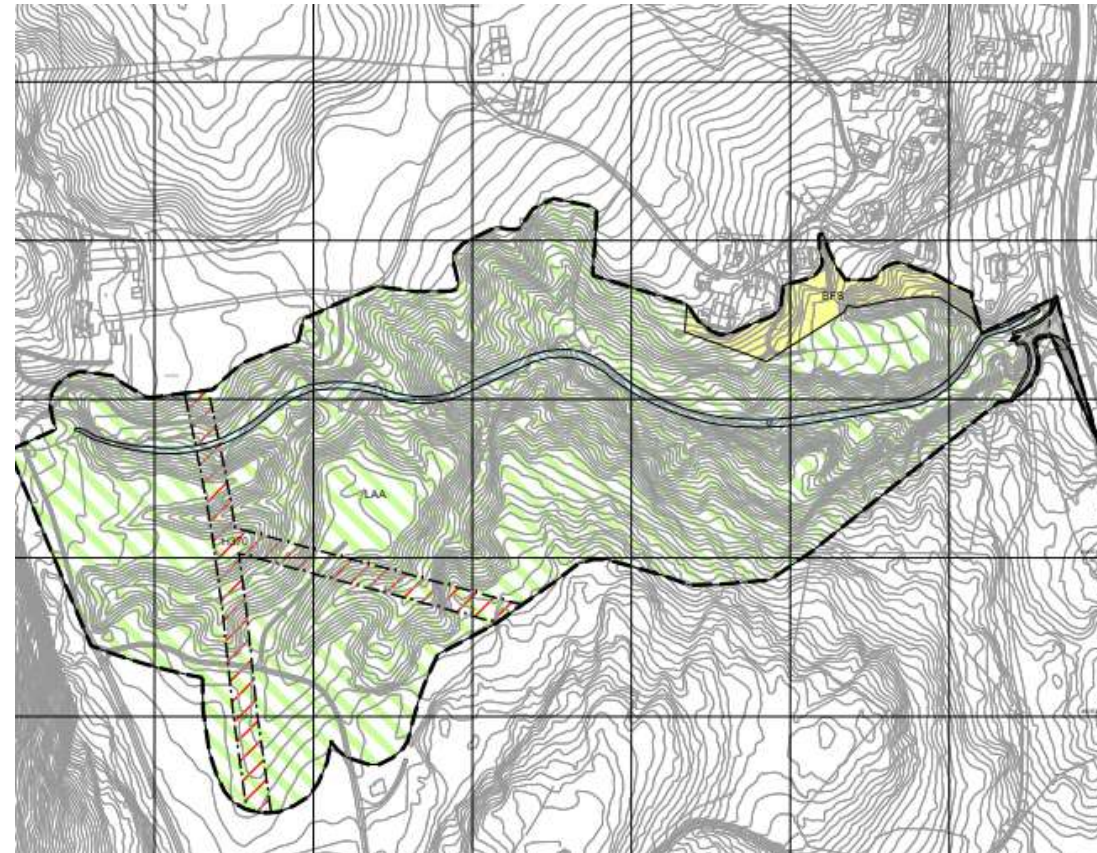
## Saksfremlegg

### Detaljregulering for Nordby massedeponi, sluttbehandling, vedtak av plan

#### Rådmannens alternative forslag til vedtak:

Alternativ 1:  
I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 avslås Detaljregulering for Nordby massedeponi.

Alternativ 2:  
I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering for Nordby massedeponi, med plankart datert 25.03.2021 og planbestemmelser datert 20.05.2021.



#### Vedtak i Kommunestyret

- Rådmannens alternativ 1: I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 avslås Detaljregulering for Nordby massedeponi.





# ...men det bør tas hensyn

Til tiltakshavers vilje til investering og risiko og den store ressursbruken dette medfører.

- ✓ Politiske signaler bør gis så tidlig som mulig
- ✓ Dersom endringer til 2. gang bør begrunnelsen hektes på høringsuttalelser.
- ✓ Signaler bør være så tydelige som mulig hva er begrunnelsen for avslag og hva skal eventuelt til for at planen går igjennom?



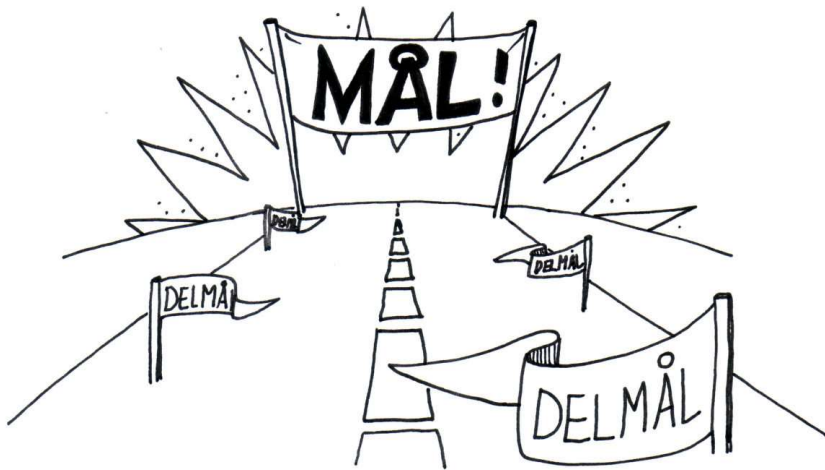
Tidlig og tydelig





# Planinitiativ – riktig oppstart

Reguleringsaker er komplekse – Målkonflikter gir behov for avveining av ulike faginteresser



**Forslagsstiller** skal få en tidlig og tydelig prosessavklaring og tydelig vurdering av reguleringsrisiko

**Internt** skal vi sikre en tverrfaglig og helhetlig tilnærming til prosess og faglige utfordringer i tidlig fase



# Planinitiativ – riktig oppstart





# Endring av plan med forenklet prosess

jf. pbl § 12-14 andre og tredje ledd

- ✓ I liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig
- ✓ Ikke går ut over hoveddrammene i planen
- ✓ Ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder

# Hvorfor endring?



«ønsket om å redusere omfanget av ressurskrevende dispensasjonsbehandling til fordel for en mer forutsigbar langsiktig arealavklaring gjennom plan»

- ✓ Varig endring av hjemmelsgrunnlaget – planen
- ✓ Større forutsigbarhet og mindre fare for omgjøring av vedtak ved klage
- ✓ Tilnærmet samme tidsbruk

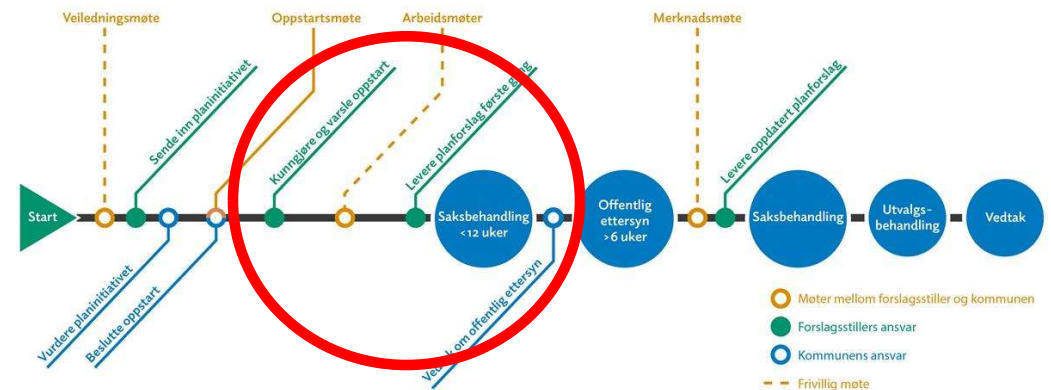
Vi har redusert gebyrsatsene for 2024



# Prosesen

Nedenfor er prosessen frem til politisk behandling skissert:

1. Innsendelse av planinitiativ ( ved behov oppstartsmøte)
2. Plan- og varslingsmateriale utarbeides
3. Vi blir enige om innholdet og planadministrasjonen gir tillatelse til å gjennomføre varsling og oppstart og høring av planforslag
4. Høringsperiode, 3 uker
5. Bearbeidelse av eventuelle merknader og planmaterialet som følge av dette
6. Planadministrasjonen forbereder saken til politisk behandling
7. Politisk behandling og vedtak







# Hvilke endringer kan gjøres etter forenklet prosess?

- Vilkårene må vurderes konkret av kommunen i det enkelte tilfellet:
  - Kommunen kan i større grad anvende et «planfaglig skjønn»
  - «Planfaglig og praktisk vurdering»
    - Hva slags tiltak?
    - Hvilke interesser blir berørt?
- Utgangspunkt: Konsekvensen av endringene, ikke størrelsen på endringen
- Behovet for bredere medvirkning og grundigere behandling

# Hvilke endringer kan gjøres etter forenklet prosess?

- Er endringene «i vesentlig grad omstridt eller konfliktfylt»?
  - Ikke tilstrekkelig at det foreligger protester fra naboer/andre berørte
  - Uttalelser fra fagmyndighetene «har karakter av innsigelse» og gir klart uttrykk for at det er behov for full planbehandling



NVE



Statsforvalteren  
i Oslo og Viken

**BANE NOR**

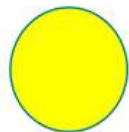


**Statens vegvesen**

# Hvilke endringer kan gjøres etter forenklet prosess?

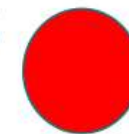
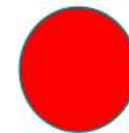


- Justering av grenser og arealformål
- Utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen



- Endringer i arealformål
- Berører viktig infrastruktur
- Endringer som har sammenheng med andre tiltak planen inneholder

- Tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse
  - jordvern
  - viktige natur- og friluftsområder og grøntområder
- Konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker → nødvendig å se endringen i en større sammenheng



# Eksempel



- Nexans behov for ny testlab
- Endret byggehøyde fra 23 meter for inntil 1500 m<sup>2</sup> til 35 meter for inntil 3500 m<sup>2</sup>
- Kommunen:
  - vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen
  - området er regulert til næring med mulig utnyttelse på inntil 50%
    - potensiale for stor økning i aktiviteten
  - vil ikke få en så vesentlig virkning for området at det kreves ordinær prosess



- Statsforvalteren (juridisk avdeling):
  - Ikke grunn til å tilsidesette kommunens vurdering og planfaglige skjønn
  - Ingen av uttalelsene fra berørte myndigheter har karakter av innsigelse
  - Berørte myndigheter har ikke hatt innvendinger mot at endringen skjer etter en forenklet prosess



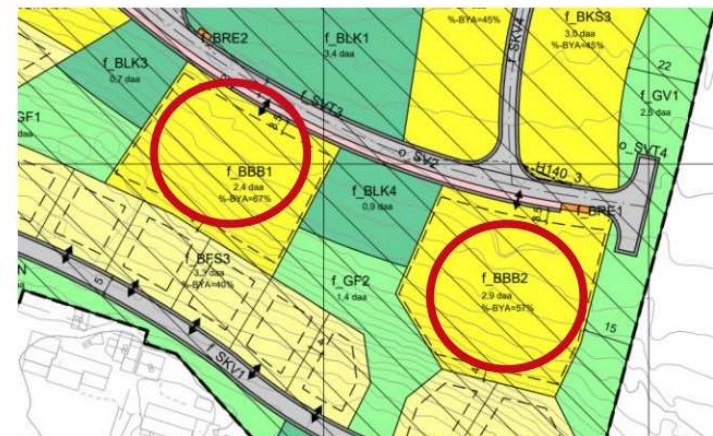


# Eksempel

- Økning av utnyttingsgrad for 2 delfelt
  - Fra 35%-BYA til 57%-BYA og 67%-BYA
- Hensikten var å rette regne-/skrivefeil og muliggjøre utbygging av 4 blokker i samsvar med planens intensjon
- Kommunen:
  - Planen vil bli gjennomført som intensjonen i planen hele tiden har vært
  - Det er i opprinnelig plan gjort omfattende vurderinger og lagt inn en rekke bestemmelser for å sikre viktige natur- og friluftsområder

- Statsforvalteren (juridisk avdeling):

- Ikke fremmet innsigelser
  - Heller ikke uttalelser med «karakter av innsigelse»  
→ momentene/innspillene er ivaretatt i planarbeidet
- Innenfor hoveddrammene i planen
  - ingen økning i antall boenheter/beslaglegging av større arealer enn hva som var vurdert/lå til grunn for analyser og planmaterieill i opprinnelig plan
- Nye beregninger viser at endringene ikke vil medføre negativ påvirkning på viktige natur- og friluftsområder





# Eksempel Fredliløkka 18

- Kommunen gav ferdigattest og dispensasjon den 12.11.2018 for eiendommen Fredliløkka 18 (gesimshøyde/takvinkel)
- Etter klage opphever Statsforvalteren kommunes vedtak
- Kommunen behandlet dispensasjonssaken på nytt og fattet vedtak om dispensasjon 18.11.2019
- Etter ny klage gjør Statsforvalteren en ny vurdering av klagen og kom 20.09.2020 med ny oppheving
- På bakgrunn av omgjøringsvedtaket, opphevet kommunen ferdigattesten og tiltaket ble registrert som ulovlig oppført.



Dato  
12.11.2018

## Tillatelse til tiltak med dispensasjon - 81/329, Fredliløkka 18 Nybygg - enebolig og garasje - dispensasjon

Drammen kommune viser til søknad om oppføring av enebolig og garasje mottatt 01.06.2018 og tilleggskommunikasjon sist mottatt 08.11.2018. Søknaden var fullstendig sistnevnte dato.

### Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-4, jmfør § 20-1

#### **Dispensasjon fra reguleringsplan for Fredli/Stordammen bestemmelse § 3.2 om maks gesimshøyde**

Etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplanens § 3.2 for en gesimshøyde på 5,9 meter.

#### **Dispensasjon fra reguleringsplan for Fredli/Stordammen bestemmelse § 3.3 om takvinkel**

Etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplanens § 3.3 for takvinkel på 18 grader.

#### **Dispensasjon fra reguleringsplan for Fredli/Stordammen bestemmelse § 3.4 om tillatt utnyttelsesgrad**

Etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplanens § 3.4 slik at manøvreringsareal ikke inngår i beregningen av bebygd areal.

### Godkjent tiltak

Drammen kommune godkjenner følgende tiltak: Oppføring av enebolig med frittliggende dobbeltgarasje/sportsbod.

### Følgende dokumentasjon er godkjent i tiltaket

Situasjonsplan og terrengsnitt	datert	10.10.2018
Fasade syd-vest og syd-øst	revidert	07.11.2018
Fasade nord-øst og nord-vest	revidert	07.11.2018

# Reguleringsendring etter forenklet prosess

- Forslagsstiller ønsket å starte en prosess med reguleringsendring.
- Reguleringsendringen er nå varslet og kunngjort, og har høringsfrist frem til 5. august.

Hensikten med planendringen er å få gjennomført nødvendig reguleringsendring slik at tiltaket på Gbnr. 81/328 igjen kan få godkjent ferdigattest. Det foreslås derfor følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

1. Bestemmelse § 3.2 om maksimal høyde foreslås endret fra 4,5 m til 5,9 m for område angitt som BF (Fredliløkka 18/Gbnr 81/328) i forslag til nytt reguleringsplankart og nye reguleringsbestemmelser.
2. Bestemmelse § 3.3 om takvinkel foreslås endret fra "mellom 27 og 40 grader" til "mellom 18 og 40 grader" for område angitt som BF (Fredliløkka 18/Gbnr 81/328) i forslag til nytt reguleringsplankart og nye reguleringsbestemmelser.
3. I bestemmelse §3.4 foreslås det å fjerne ordet "manøvreringsareal" fra bestemmelsen, slik at dette ikke skal inngå i beregningsgrunnet for BYA. Det foreslås at denne endringen gjøres gjeldende for alle eiendommer regulert til frittliggende småhusbebyggelse (B1-B9).

I tråd med plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd er det vurdert at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Endringen kan derfor gjennomføres etter forenklet prosess.





Spørsmål?