

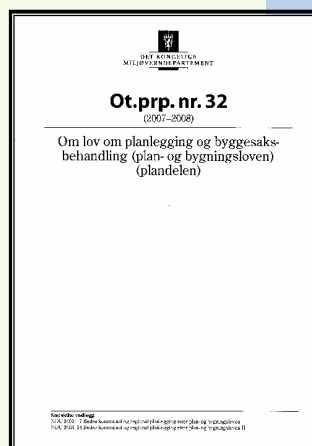


Ny plandel i plan- og bygningsloven

Ny plandel i PBL

Ny plandel av plan og bygningsloven

- Lov nr. 71 av 27. juni 2008
- Det tar utgangspunkt i Planlovutvalgets forslag
- Det er gjort endringer både i lovstruktur og innhold etter høringen av NOU 2003:14
- Senere lovendringer er innarbeidet.



Hvordan blir den nye loven?

- Planleggingen vil bli mer forutsigbar, forpliktende og oppgavetilpasset
- Loven vil bli modernisert – med utgangspunkt i det som har fungert godt i dagens lov

Hovedgrep i plandelen

- Plikt til å utarbeide planstrategi det første året etter kommune- og regiontingsvalg...
....men derfra er det stor grad av valgfrihet.
- Større innsats tidlig i planprosessene – planprogram
- Planer skal ha handlingsdeler - så vidt mulig forpliktende for partene
- Arealplanene får nye arealkategorier og virkemidler

Oppgaver og hensyn i planleggingen

§ 3-1

- Paragrafen er ny
- Den angir en del viktige oppgaver og hensyn som skal ivaretas i planleggingen etter loven
- Paragrafen utfyller formålsparagrafen når gjelder lovens plansystem spesielt
- Den gir veiledning for myndighetene, private aktører og allmennheten om viktige formål med, og grunntanker bak plansystemet
- Paragrafen vil ha betydning ved tolkningen av lovens bestemmelser



5

Miljøverndepartementet april 2008

Statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer og planvedtak har til formål å ivareta nasjonale eller regionale interesser i planleggingen

- | | |
|--|-------|
| • Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging | § 6-1 |
| • Statlige planretningslinjer | § 6-2 |
| • Statlige planbestemmelser | § 6-3 |
| • Statlig arealplan | § 6-4 |

6

Miljøverndepartementet april 2008

Regional planlegging

Konkretiserer prinsippene i "forvaltningsmeldinga"
St. meld. Nr. 12 (2006-2007)

- | | |
|---------------------------------------|--------|
| • Regional planstrategi | § 7-1 |
| • Regionale planer m/handlingsprogram | § 8-1 |
| • Regional planbestemmelse | § 8-5 |
| • Interkommunale planer | Kap. 9 |

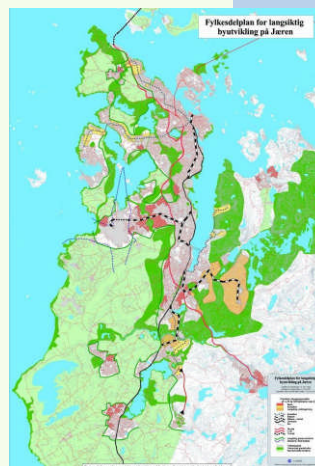
7

Miljøverndepartementet april 2008

Regional planbestemmelse

§ 8-5

- Skal knyttes til en regional plan med retningslinjer for arealbruk
- Fastsettes av regional planmyndighet. Statlig fagorgan eller berørt kommune kan kreve saken inn for departementet.
- Tiltak krever tillatelse av regional planmyndighet dersom det ikke er i samsvar med regional plan
- Gjelder for inntil 10 år, med mulighet for forlengelse



8

Miljøverndepartementet april 2008

Kommunal planlegging



Utfordring:

- Loven skal kunne brukes for kommuner med ulike planutfordringer

Løsning:

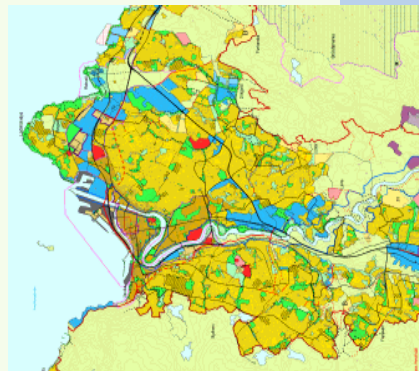
- Kommunene kan selv tilpasse planinnholdet ut fra plansituasjonen

9

Miljøverndepartementet april 2008

Kommuneplanen skal avklare rammer

- "Omkamp"-reglene videreføres
- Bestemmelsene om tidsfrister videreføres
- Plan- og byggesak kan behandles parallelt.



10

Miljøverndepartementet april 2008

Kommunal planstrategi

- Utarbeides i starten av hver kommunestyreperiode
- Skal bl.a. gi hovedprinsippene for den langsiktige arealbruken
- Avklarer planbehov i perioden
- Krav om medvirkning og høring før vedtak.

11

Miljøverndepartementet april 2008

Planprogram

- Planprogram første fase i arbeidet med kommuneplanens arealdel.
- Avklarer hvilke arealbehov som skal ivaretas og hvilke arealer som skal vurderes.
- Fastlegger hovedtrekkene i framdriften i planarbeidet.

12

Miljøverndepartementet april 2008

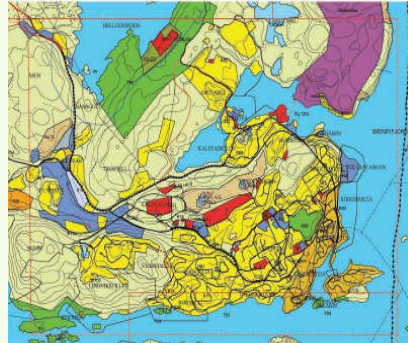
Kommuneplanens arealdel

§§ 11-5
til 11-18

Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen som viser en arealbruk som sikrer samfunnsutviklingen.

Omfatter:

- Hovedformål for arealbruk, som etter behov kan underdeles
- Generelle bestemmelser, som kan avløse kommunale vedtekter
- Bestemmelser til arealformål
- Ulike typer hensynssoner, som det kan gis retningslinjer og bestemmelser til



13

Miljøverndepartementet april 2008

Arealformål

§ 11-7
§ 12-5

- Bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Grønnstruktur
- Forsvaret
- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

14

Miljøverndepartementet april 2008

Bestemmelser til arealformål

- for bygg og anlegg, infrastruktur, grønnstruktur og forsvaret

§ 11-10

1. At mindre utbyggingstiltak ikke krever ytterligere plan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt
2. Om fysisk utforming av anlegg
3. Om hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal
4. Om lokalisering, bruk og strenghetsklasser for avkjørsler til veg
5. I hvilke områder Forsvaret selv kan fatte vedtak om virksomhet, bygg og anlegg

15

Miljøverndepartementet april 2008

Hensynssoner

§ 11-8

- Sikrings-, støy- og faresoner
- Sone med særlige krav til infrastruktur
- Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø
- Sone for båndlegging etter plan- og bygningsloven eller andre lover
- Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer

16

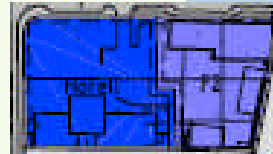
Miljøverndepartementet april 2008

Reguleringsplan

Kap. 12

To typer:

- **Områderegulering**
brukes av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanens arealdel, eller kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken.
- **Detaljregulering**
brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering.
Private tiltakshavere og organisasjoner m.v. og andre myndigheter har rett til å utarbeide utkast til detaljregulering.



17

Miljøverndepartementet april 2008

Bestemmelser til reguleringsplan

§ 12-7

- Omfatter en oppregning i 14 punkter over hvilke forhold det kan gis bestemmelser om
- Innskrenker ikke dagens muligheter til å gi bestemmelser
- Gir nye hjemler for å ivareta bl.a.:
 - miljøhensyn og virkningene av planer
 - tilrettelegging for vannbåren varme
 - hensynet til universell utforming
 - trafikkregulering
 - hva som skal være offentlig formål
 - "urbant jordskifte"

18

Miljøverndepartementet april 2008

Universell utforming - muligheter

Kommunen kan gi bestemmelser til *kommuneplanens arealdel* om:

- Utbyggingsvolum og funksjonskrav, **herunder om universell utforming**, leke-, ute- og oppholdsplasser, parkering, skilt og reklame, utnyttelse av boligmassen m.v. (§ 11-9 nr5)

og i *reguleringsplan*:

- Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer, herunder krav for å sikre hensynet til bl.a. **universell utforming** (§ 12-7 nr.4)
- Om nærmere krav til **tilgjengelighet** og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov. (§ 12-7 nr.5)



19

Miljøverndepartementet april 2008

Tilrettelegging for fjernvarme

- Kommunen kan i en generell plan fastsette at nye utbyggingsområder for vannbåren varme
- De områdene som omfattes av dette kan vises som hensynssone på plan
- Kommunen kan fastsette krav om vannbåren varme i den enkelte reguleringsplan
- Kommunen kan fastsette en regel som gjør at et område ikke kan utbygges før energiforsyningen er løst.
- Gjennom utbyggingsavtaler kan kommunen sikre tilrettelegging av utbyggingen.
- Utbygging av vannbåren varme konsesjon etter energiloven.
- Når det foreligger konsesjon for tilknytningsplikt.



20

Miljøverndepartementet april 2008

Kommunale planregistre

§ 2-1

- Ny bestemmelse
- Hver kommune fører register over gjeldende arealplaner
- Felles register som interkommunalt samarbeid er en mulig løsning
- Forskriftsfesting av nærmere regler for føring av planregistre
- Regler om innhold, utforming, kvalitet, oppdatering, lagring og tilgang på opplysninger
- Samspill med matrikkel og grunnbok
- Elektronisk løsning

21

Miljøverndepartementet april 2008

Strandsonen langs sjø

§ 1-8

- Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen opprettholdes
- Unntakene fjernes
- men kommunene kan vedta bestemmelser om at oppføring av anlegg for å ivareta landbruk, reindrift og fiske mv. skal være tillatt
- 100-metersgrensen for utbygging opprettholdes i planer som ikke angir annen byggegrense



22

Miljøverndepartementet april 2008

Dispensasjon – nye bestemmelser

Kap. 19

- Det kreves begrunnet søknad
- Særlige grunner utgår
- Dispensasjon kan ikke gis når hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller lovens formål blir vesentlig tilsidesatt
- Fordelene må være klart større enn ulempene
- Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet
- Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt
- Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler
- Kan bli aktuelt å åpne for å flytte myndigheten til å avgjøre dispensasjon til kommunestyret, regionalt eller statlig organ

23

Miljøverndepartementet april 2008

Felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad

- Dersom kommunen og den private part finner det hensiktsmessig, kan søknad om byggetillatelse behandles felles med privat forslag om reguleringsplan.
- I slike tilfeller gjelder reglene for reguleringsplaner om varsling, uttalelsesfrist, adressat for uttalelsene og saksbehandlingsfrister for begge vedtakene.
- Avgjørelsen av plansaken og byggesaken fattes i egne vedtak.

24

Miljøverndepartementet april 2008