



Plan- og bygningsloven

- Lovens formål og generelle forhold
- Plandelen – hovedelementer
- Byggesaksdelen – hovedelementer
- Dispensasjon
- Klage
- Delegering



DRAMMEN
KOMMUNE

Plan- og bygningsloven

- Lovens formål

§ 1-1. Lovens formål

Loven skal fremme **bærekraftig** utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Planlegging etter loven skal bidra til **å samordne** statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om **bruk og vern** av ressurser.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med **lov, forskrift og planvedtak**. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre **åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning** for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på **langsiktige** løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

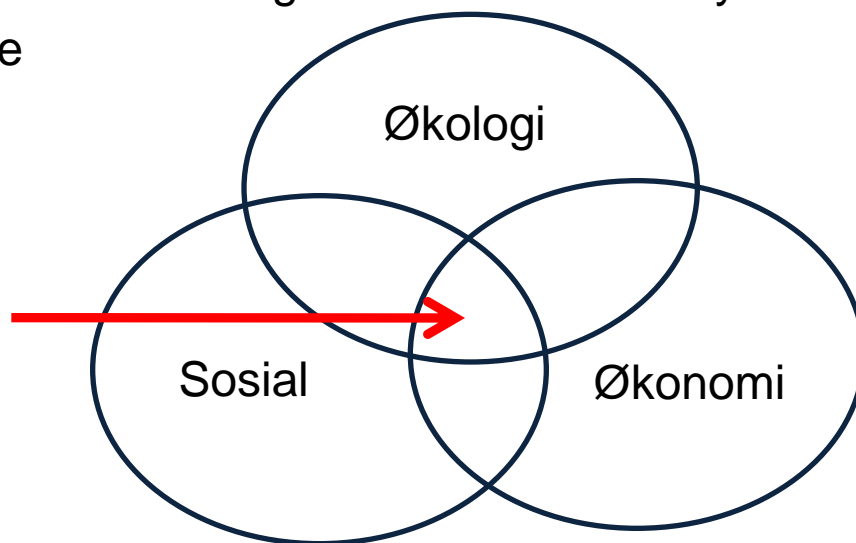
Prinsippet om **universell utforming** skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til **barn og unges** oppvekstvilkår og **estetisk utforming** av omgivelsene.

Plan- og bygningsloven

- Lovens formål

Bærekraftig utvikling er en samfunnsutvikling som imøtekommer dagens konsumbehov uten å forringe mulighetene for kommende generasjoner til å få dekket sine.

Begrepet ble allment kjent etter Brundtlandkommisjonen i 1987. Begrepet brukes ofte for å begrunne at **fattigdoms**problemer og **miljø**problemer må ses **sammenheng**, og for å argumentere for at kortsiktige **økonomiske** hensyn må vike plassen for langsiktige sosiale og miljømessige hensyn.



Plan- og bygningsloven

- Generelle forhold

Ansvar:

- Kommunestyre/planutvalg
- Fylkestinget
- Kongen (staten v/regjeringen)
- Plansamarbeid

Utredningskrav:

- Planprogram
- Planbeskrivelse
- Konsekvensutredning, evt. m/utredningsprogram
- Risiko- og sårbarhetsanalyse





DRAMMEN
KOMMUNE

Plan- og bygningsloven

- **Generelle forhold**

- Medvirkning
- Høring og offentlig ettersyn
- Regionalt planforum (samordning)
- Innsigelse (regionale og statlige myndigheter nabokommuner)
- Mekling/egengodkjenning



Plan- og bygningsloven

- Generelle forhold

Medvirkning og samarbeid?

Medvirkningsformer

- informasjon (rett til kunnskap)
- medvirkning (rett til tale/forslag)
(uttalelse/høring)
- medbestemmelse (stemmerett)

Skape allianser!



- Innbyggere
- Samfunnsaktører
- Investorer
- Leverandører
- Kolleger/medarbeidere
-



Plan- og bygningsloven

- Plandelen - hovedelementer

Kommuneplan

Alle kommuner skal ha en kommuneplan. Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og gir rammer for utvikling av kommunesamfunnet og forvaltningen av arealressursene.

Kommunen skal ha en samlet kommuneplan som omfatter **samfunnsdel** med **handlingsdel** og **arealdel**.

Skal rulleres hvert 4. år, dvs. en gang hver valgperiode



DRAMMEN
KOMMUNE

Plan- og bygningsloven

- Plandelen - hovedelementer

Kommuneplan/kommunedelplan

- Planprogram
 - Formålet med planarbeidet
 - Planprosessen med frister og deltakere
 - Opplegget for medvirkning ("særlig berørte grupper")
 - Hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger
 - Krav til høring og offentlig ettersyn
- Planstrategi og kommuneplanens samfunnsdel
- Kommuneplanens arealdel
- Medvirkning (**elektronisk** presentasjon og dialog, bred medvirkning og allmenn debatt)





DRAMMEN
KOMMUNE

Plan- og bygningsloven

- Plandelen - hovedelementer

Kommuneplanens arealdel – bestemmelser – eks.

2.1 Rekkefølgebestemmelser.

For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold av betydning for utbyggingsformålet er etablert:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning.
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Opparbeidede arealer til lek og fritidsaktiviteter for barn og unge.
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere.
- Tilfredsstillende kapasitet, trafikksikkerhet og miljø på og langs veinettet, spesielt skolevei.
- Tilfredsstillende skjerming mot støy (kfr. Bestemmelser i pkt 2.11)



Plan- og bygningsloven

- Plandelen - hovedelementer

Kommuneplanens arealdel – bestemmelser – eks.

2.4 Fortetting

- I enebolig og småhusområder, der det ikke i annen gjeldende plan er angitt grad av utnyttning , skal maks. tillatt bebygd areal (BYA) for utbyggingsprosjekter ikke overstige 30 % av netto tomt, inkl. garasje og boder.
- Antall parkeringsplasser i.hht. kommunens norm medtas i beregningen av BYA med 18 m² pr. plass.
- Fortetting i enebolig- og småhusområder skal skje som enebolig og/eller småhusbebyggelse og slik at alle boligenhetene får bakkekontakt.
- Universell utforming
- Estetikk
- Støy

Plan- og bygningsloven

- Plandelen – hovedelementer

Reguleringsplan

Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser.

- Områderegulering (kommunen)
- Detaljregulering (private m.fl.) – hjemmel 5 år

- Varsel om oppstart – kunngjøring og tilskrivning (grunneiere) - merknader?
- Planprogram – høring og offentlig ettersyn – merknader?
- Planutarbeidelse
- Planutkast 1. gangs behandling (planutvalg) – høring og off. ettersyn- merkn?
- innsigelse?
- Planbearbeidelse
- mekling (fylkesmannen)
- Planutkast sluttbehandling – planutvalg og kommunestyre
- Kunngjøring – klage?

Plan- og bygningsloven

- Plandelen – hovedelementer

Andre forhold

- Konsekvensutredning – utredningsprogram (store/kostbare tiltak – mange berørte)
- Innløsning og erstatning
- Ekspropriasjon – tvangsavståelse av grunn/rettigheter
- Utbyggingsavtaler – samarbeid private /kommune
- Dispensasjon og klage





DRAMMEN
KOMMUNE



Plan- og bygningsloven

- Bygningsdelen - hovedelementer

Søknadsplikt

§ 20-1. *Tiltak som krever søknad og tillatelse*

- a) oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg
- b) **vesentlig endring** eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a
- d) **bruksendring** eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a
- e) **riving** av tiltak som nevnt i bokstav a vesentlig terrenginngrep
- l) **anlegg av veg, parkeringsplass** og landingsplass

Tillatelse gjelder i 3 år.



DRAMMEN
KOMMUNE

Plan- og bygningsloven

- Bygningsdelen - hovedelementer

Ansvarsrett – sentral og lokal godkjenning

- Ansvarlig søker
 - ” prosjekterende
 - ” utførende
 - ” kontrollerende
-
- Kvalitetssikring og uavhengig kontroll
 - Tilsyn – kommunens plikt – avdekke regelbrudd.
 - Dispensasjon og klage
 - Tidsfrister – 3 uker og 12 uker
 - Private forhold – ikke relevant



Plan- og bygningsloven

- Bygningsdelen - hovedelementer

- Krav til vei, vann og avløp mm.
- Krav til byggegrunn – sikkerhet
- Krav til tiltaket – utforming, estetikk, universellutforming, høyde og plassering



DRAMMEN
KOMMUNE

Plan- og bygningsloven

- Dispensasjon og klage





DRAMMEN
KOMMUNE

Plan- og bygningsloven

- Hva er en dispensasjon?

**Lovtekst og planer fanger ikke opp alle situasjoner-
behov for fleksibilitet**

- Unntak i et enkelt tilfelle til å fravike plan- og bygningsloven og arealplaner
- Kommunen treffer vedtak
- Uttalelse fra fylkeskommune, fylkesmannen i større og særskilte saker



DRAMMEN
KOMMUNE

Plan- og bygningsloven

- Hva kan det gis dispensasjon fra?

- Plan- og bygningslovens bestemmelser – men ikke saksbehandlingsreglene.
- Teknisk forskrift – ikke målereglene
- Arealplaner (kommuneplan, reguleringsplan,) og bestemmelsene til disse
- Det kan ikke dispenseres fra andre lovverk



Plan- og bygningsloven

- Når kan det dispenseres?

Dispensasjon kan **ikke gis dersom:**

- 1) hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller
- 2) hensynene i lovens formålsbestemmelse
 - **blir vesentlig tilsidesatt**
 - **Fordelene må være større enn ulempene**
 - **Ingen har krav på dispensasjon**



DRAMMEN
KOMMUNE

Plan- og bygningsloven

- Eksempler på begrunnelser som ikke er relevante

- Planen er uhensiktsmessig
- Ledd i arveoppgjør
- Økonomiske forhold
- Innbygger i kommunen
- Trenger bedre plass
- Eiendommen trenger vedlikehold
- Det er ikke negativt for noen

➤ PRESEDENS



DRAMMEN
KOMMUNE

Plan- og bygningsloven

- Eksempler på begrunnelser som er relevante

- Tiltaket er i tråd med ny, ikke vedtatt plan
- Området ellers er ferdig utbygd
- Området har endret karakter
- Gjennombygging etter brann
- Bygging på gamle tufter
- Bedre beliggenhet i forhold til terreng og naboer
- Et ledd i utvikling av landbrukseiendommen



Plan- og bygningsloven

- Klage

- Rettssikkerhet (jfr. anke i rettsapparatet)
- Forvaltningsloven har grunnreglene
- Fylkesmannen klageinstans
- Når fylkesmannen klager – settefylkesmann prøver vedtaket
- Sivilombudsmannen



Plan- og bygningsloven

- Delegering

- Alle planvedtak – formannskap og bystyret
- Byggesaker delegert til administrasjonen
 - unntak – saker av prinsipiell karakter (uavklart praksis)
 - større saker til formannskapet etter skjønn
- Visse dispensasjonssaker til formannskapet
 - fra plan, konflikter, negative uttalelse fra fylke og stat
- Klager på administrative vedtak – fylkesmannen (skjønn)
- Klager på formannskapsvedtak –
formannskapet og fylkesmannen

Klagesaksavgjørelser fra fylkesmannen - refereres

- Det er først og fremst de utypiske sakene som krever politisk avgjørelse. Begrepet "saker av prinsipiell betydning" stammer fra kommuneloven paragraf 23 nr. 4. Og skal sikre demokratisk kontroll. Administrasjonen må etter bestemmelsen fremlegge alle saker hvor vi trår ny grunn eller fraviker tidligere praksis. Siden Drammen har maksimaldelegasjon kan administrasjonen avgjøre alle saker hvor formannskapet har gitt praksisen, eller vi avslår en dispensasjon (som innebærer at vi ikke avviker praksis). I antall vil plandispensasjoner være de som fremlegges hyppigst. Andre dispensasjoner vil først og fremst være tekniske og lite egnet for politisk behandling. Slike blir sjelden gitt uten et klart "teknisk bytte". Eks. Lengre rømningsveier mot overrislingsanlegg og sentral brannalarm.
-
- I tillegg til dispenserer hvor fylkesmann har uttalt seg negativt, vil negativ uttalelse fra andre statlige organer føre til politisk behandling. Det samme gjelder ved protester fra interessegrupper. Men her vil nok rådmannens politiske skjønn være avgjørende. Det er nok forskjell på en naboaksjon og en nasjonal aktør.
-
- I alle tilfelle kan formannskap og bystyre forlange sakene fremlagt for seg.