

Folkevalgtopplæring i plan- og bygningslov

Del I:

- Generelt om Plan- og bygningsloven
- Plandelen



PU 8/11 2023
Per Anders Røstad
Enhetsleder
Landbruk, miljø og arealforvaltning

Hovedpunkter

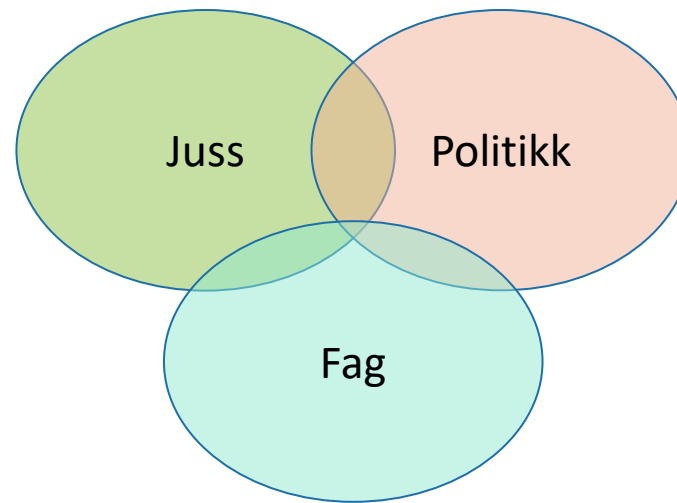
Generelt om Plan- og bygningsloven

- Lov-forvaltning og myndighetsrollen etter PBL
- Plan – og bygningslovens formål

Plandelen

- Planmyndigheter og plannivåer
- Hva er en planstrategi?
- Hva er en kommuneplan?
- Hva er en reguleringsplan?
- Dagens plansituasjon i Levanger
- Planprosessen
- Veiledningsmateriell for planlegging

Utgangspunktet for lov-forvaltning etter PBL - myndighetsrollen



- Det er viktig å ha forståelse av skillet mellom juss, politikk og fag
 - Juss = løse en sak ved hjelp av juridisk metode
 - Politikk = Målstyring, interesseavveining, rettferdighet, ombud...
 - Fag = Kunnskap om planleggingsmetoder og –teorier.
- Stortinget har som lovgiver satt grensene mellom juss og politikk
 - Myndighetenes handlingsrom og plikter
 - Borgernes rettigheter og plikter
 - System for overprøving og kontroll av vedtak

Hvor går grensen mellom juss, politikk og fag i arealforvaltningen?

- Saksbehandling er juss.
 - «Ja-lov» og legalitetsprinsippet (må ha hjemmel-ikke tilbakevirkende kraft)
- Beslutninger om arealbruk er stort sett politisk
 - Alle nye arealplaner behandles politisk
 - Prinsipielle byggesaker behandles politisk
- Politiske beslutninger tas med utgangspunkt i faglige råd
 - Administrasjonen gir faglige råd
 - Konsekvensene belyses faglig





Rollefordeling mellom administrasjonen og folkevalgte i kommunen

- Administrasjonens rolle – forbereder
- Folkevalgtes rolle – beslutter
- Administrasjonen – gjennomfører og iverksetter

Plan- og bygningslovens 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 løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. 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.

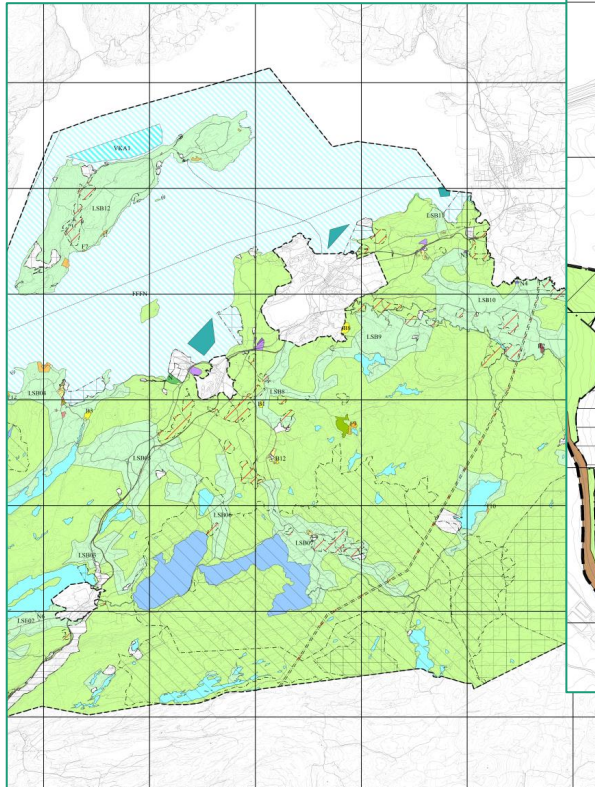
Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.

Kommunale planoppgaver

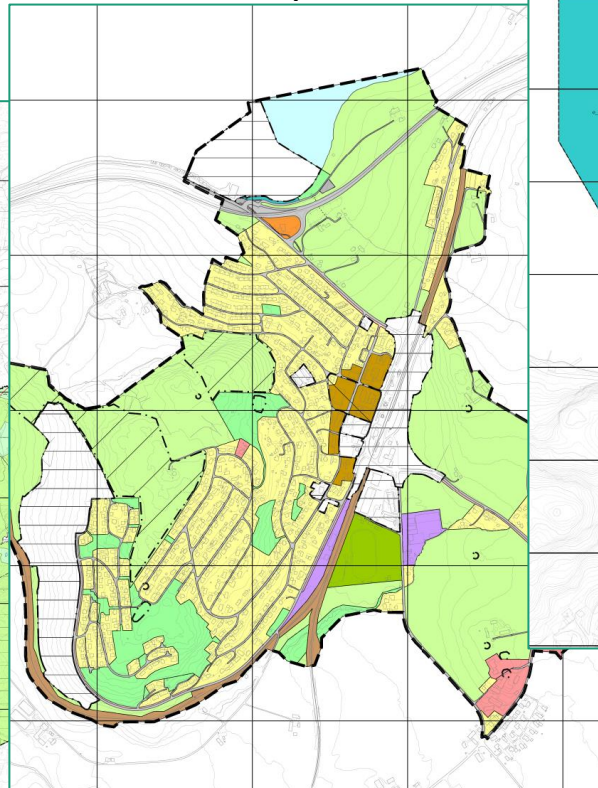
- Kommunen er lokal planmyndighet.
- Kommunene har ansvar for å utarbeide en kommuneplan med samfunnsdel og arealdel, og for å lage en kommunal planstrategi.
- I tillegg skal kommunene sørge for at det utarbeides reguleringsplaner i form av områderegulering eller detaljregulering.
- Statlige og fylkeskommunale myndigheter har innsigelseskompetanse i plansaker som berører deres fagområder etter plan og bygningsloven (Rundskriv H 2/14)

Plandelen

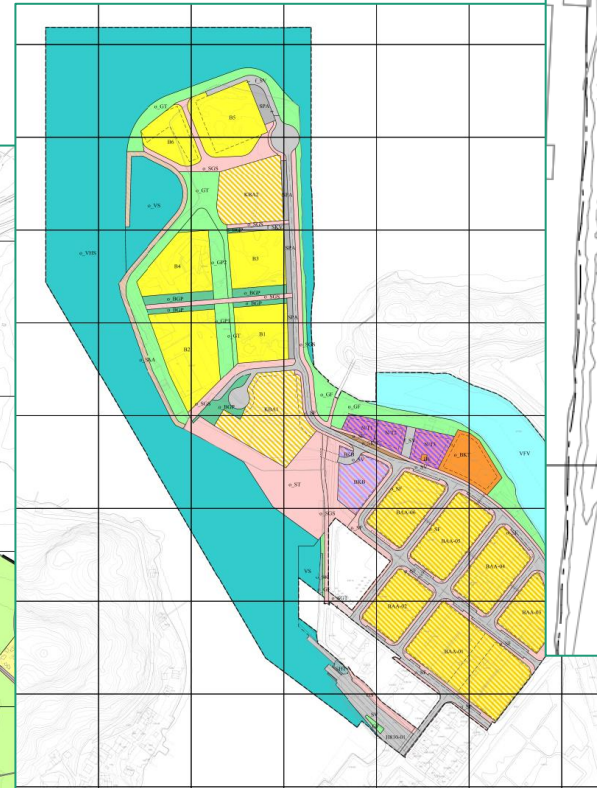
Kommuneplanens arealdel



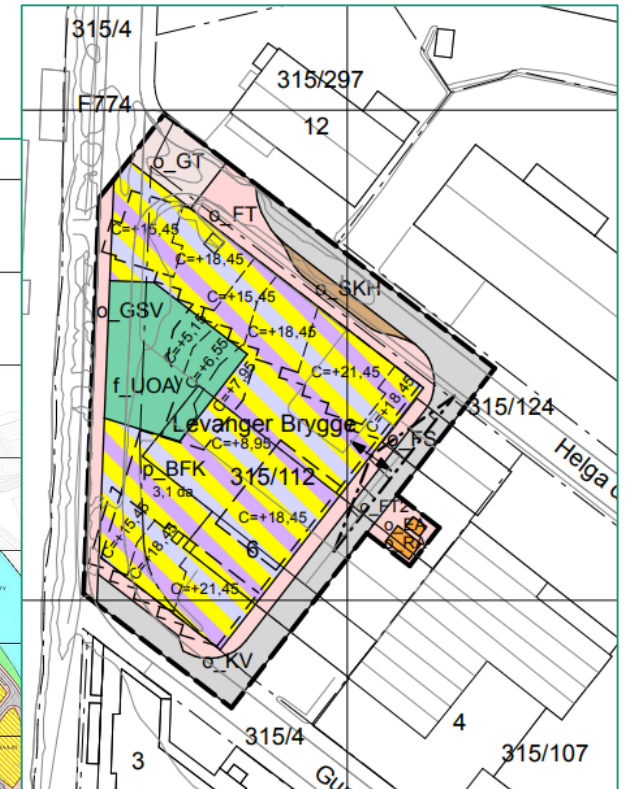
Kommunedelplan



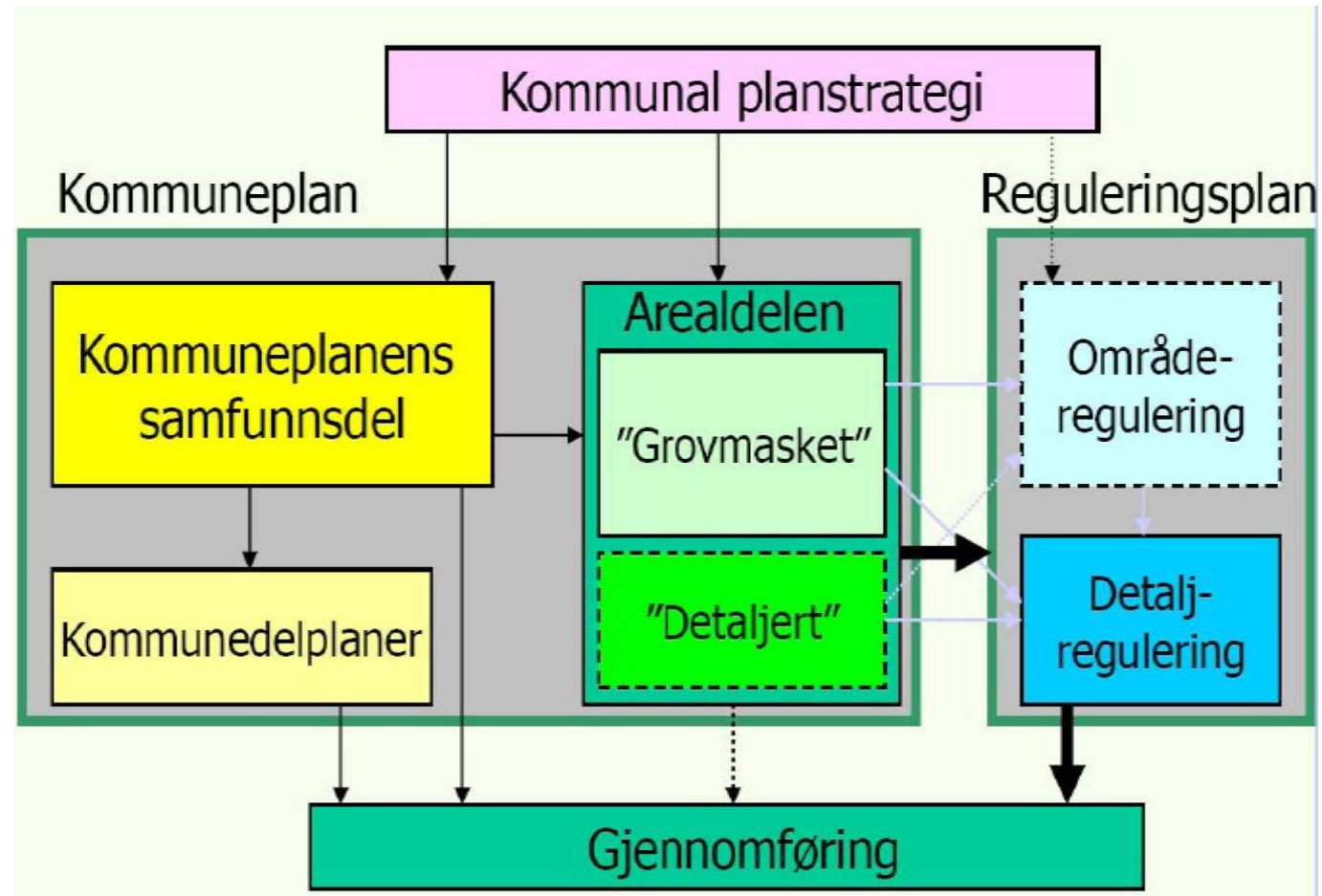
Områdeplan



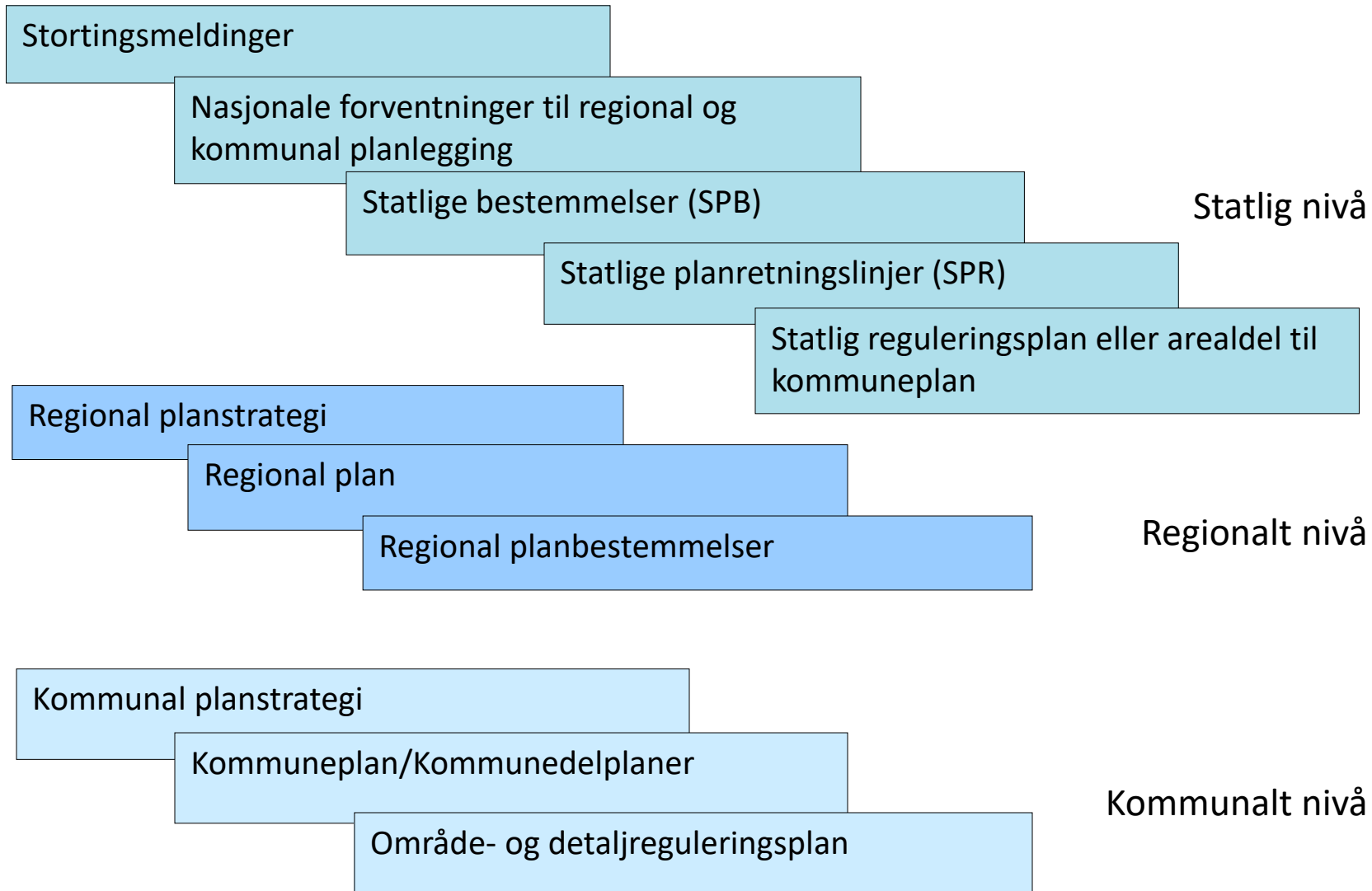
Detaljregulering



Plannivåer



Planmyndigheter



Planleggingsmyndigheten i kommunen

- **Kommunestyret** selv har ledelsen av den kommunale planleggingen. Kommunen organiserer arbeidet med den kommunale planlegging. Kommunestyret skal sørge for å etablere en særskilt ordning for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen. Kommunestyret skal sikre at kommunen har tilgang til nødvendig planfaglig kompetanse.
- **Kommunestyret** selv vedtar planer som er juridisk bindende etter plan og bygningsloven.
- **Kommunestyret** kan delegerer myndighet til å vedta mindre reguleringsplaner i samsvar med kommunelovens regler når planen er i samsvar med rammer i kommuneplanens arealdel, og det er mindre enn fire år siden den ble vedtatt av kommunestyret (ny §12-12)
- **Opprette utvalg (planutvalg)** Kommunen oppretter de utvalg og treffer de tiltak som finnes nødvendig for gjennomføring av planleggingen. Det er vanlig at kommunen har delegert ansvaret for utarbeiding av reguleringsplaner til administrasjonen.

Rettsvirkning av kommunale planer

Juridisk bindende	Veiledende/førende
Plankart	Kommuneplanens samfunnsdel
Reguleringsbestemmelser	Planstrategi
	Tematiske planer

Kommunal planstrategi

Hver kommune skal minst en gang i hver valgperiode – innen ett år etter konstituering, utarbeide og vedta en kommunal planstrategi.

Kommunal planstrategi:

- Kommunal planstrategi er ikke en plantype, men et hjelpemiddel for kommunen til å fastlegge det videre planarbeidet.
- Formålet med den kommunale planstrategien er å sette fokus på de planoppgaver kommunen bør starte opp eller videreføre for å legge til rette for en positiv utvikling i kommunen.
- Drøfting av strategiske valg og en vurdering av planbehov
- Ta stilling til revidering eller videreføring
- Politikk og strategier, ikke konkrete retningslinjer og detaljert arealbruk

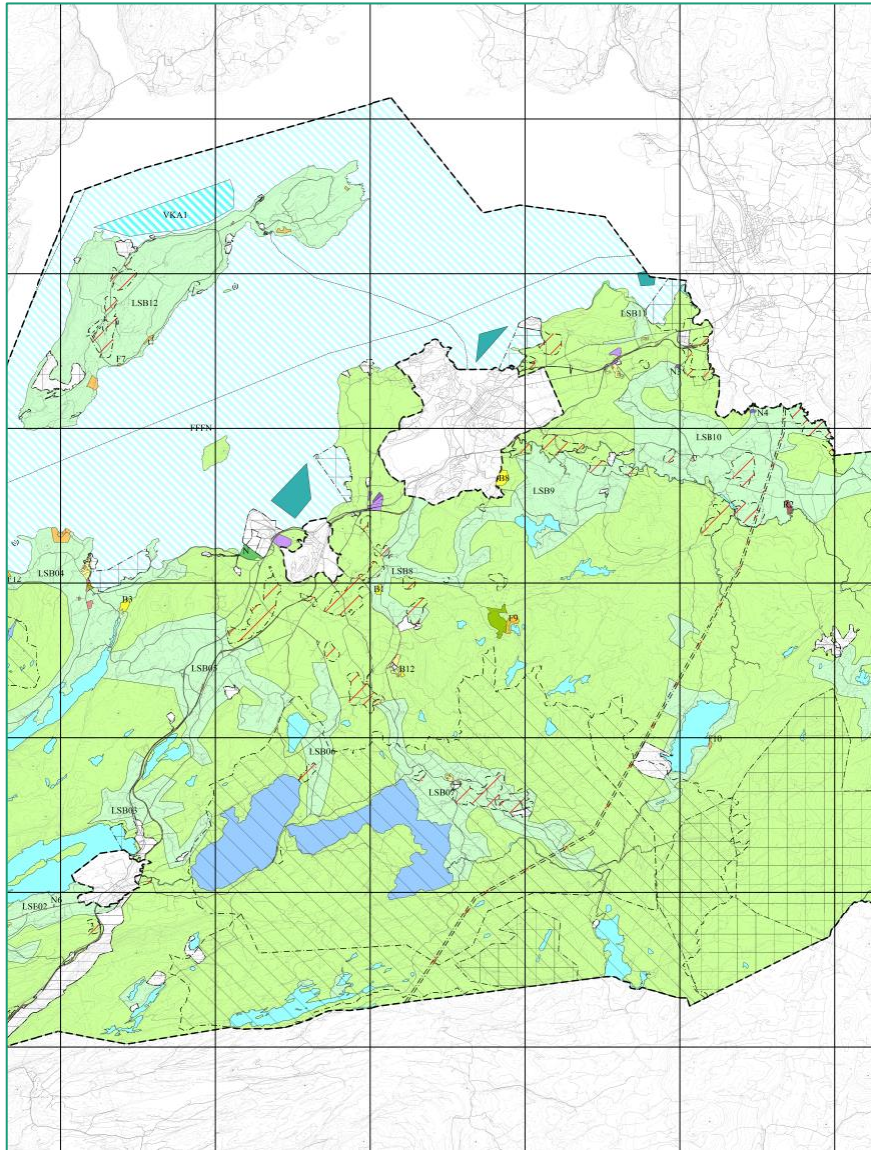
Kommuneplan

Kommunen skal utarbeide kommuneplan for sin kommune.

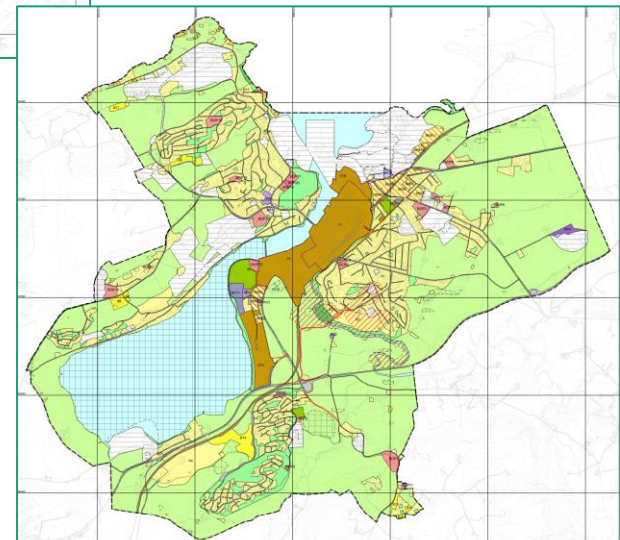
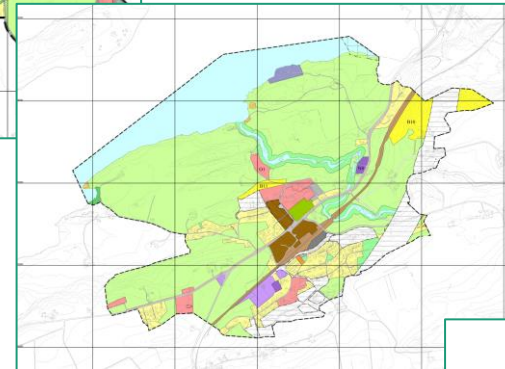
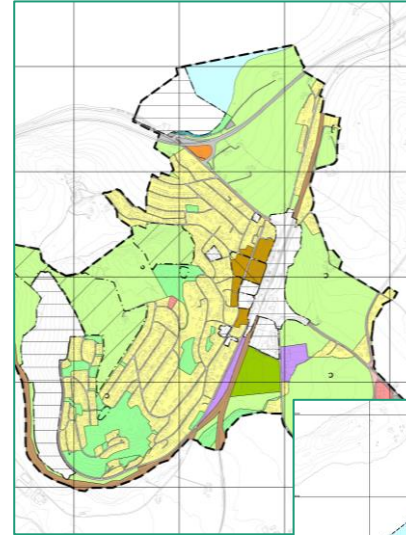
Kommunestyret selv har ledelsen av den kommunale planlegging.

- **Kommuneplanen består av:**
 - **Samfunnsdel** med handlingsdel og en **arealdel**
- Demokratisk prosess for å vedta utviklingsmål for kommunen.
- Kommuneplanen gir politikeren mulighet til å vedta juridisk bindende utviklingsmål (arealdel) som blir grunnlaget for saksbehandling innen plan- og byggesaksbehandling.
- Kommuneplanen skal sikre en helhet, bygge på kommunens ressursmessige forutsetninger og sørge for samordning, samarbeid og medvirkning.
- Kommuneplanens arealdel kan også bestå av mer detaljerte delplaner.

Kommuneplanens arealdel

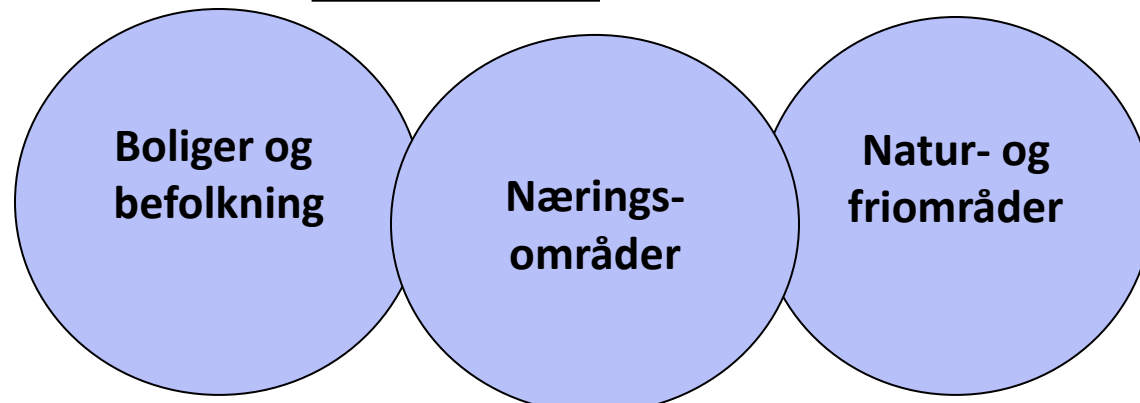
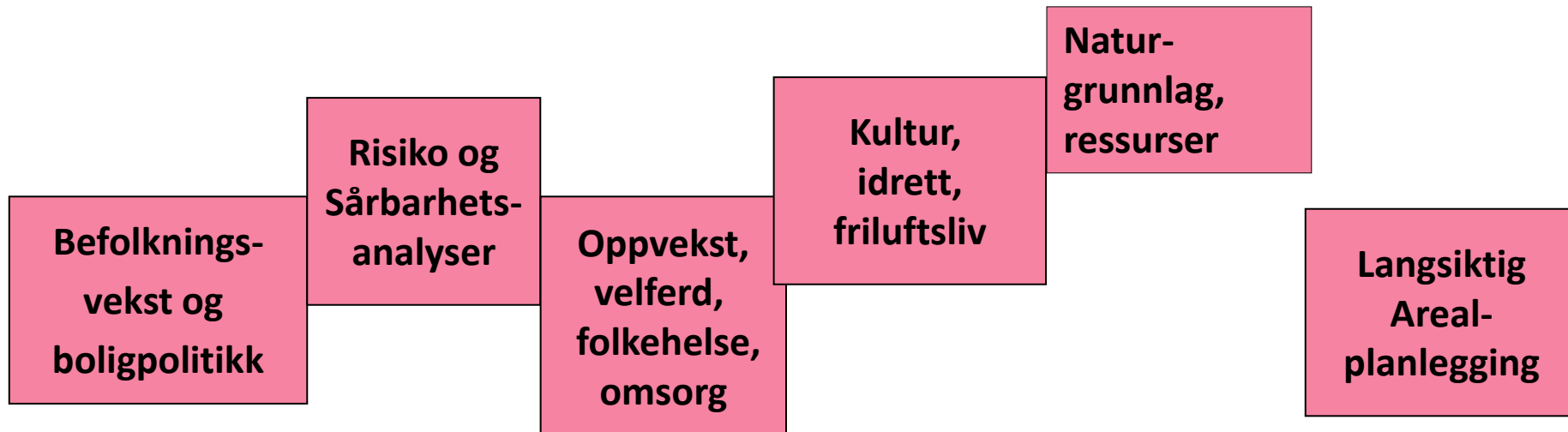


Kommuneplanens arealdel



Kommunedelplaner

Samfunnsdel - tematisk innhold



Arealdel - kart og bestemmelser

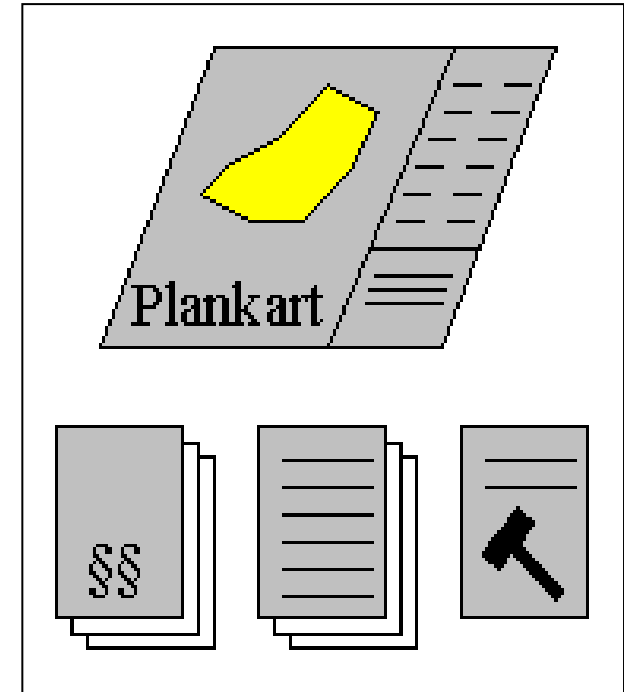
Reguleringsplan

PBL § 12-1 Definisjon

- Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysisk omgivelser.
- Reguleringsplan kan utarbeides som **områderegulering** eller **detaljregulering**.
- Reguleringsplanen viser bla:
 - Arealformål (f.eks. type byggeområde – bolig, forretning/kontor, industri, sentrumsformål, hytter, utnyttingsgrad)
 - Hensynssoner (f.eks. faresone, støysone, båndleggingsone)
 - Rekkefølgebestemmelser
- Alle reguleringsplaner skal ha en planbeskrivelse,

Planens dokumenter

- 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.



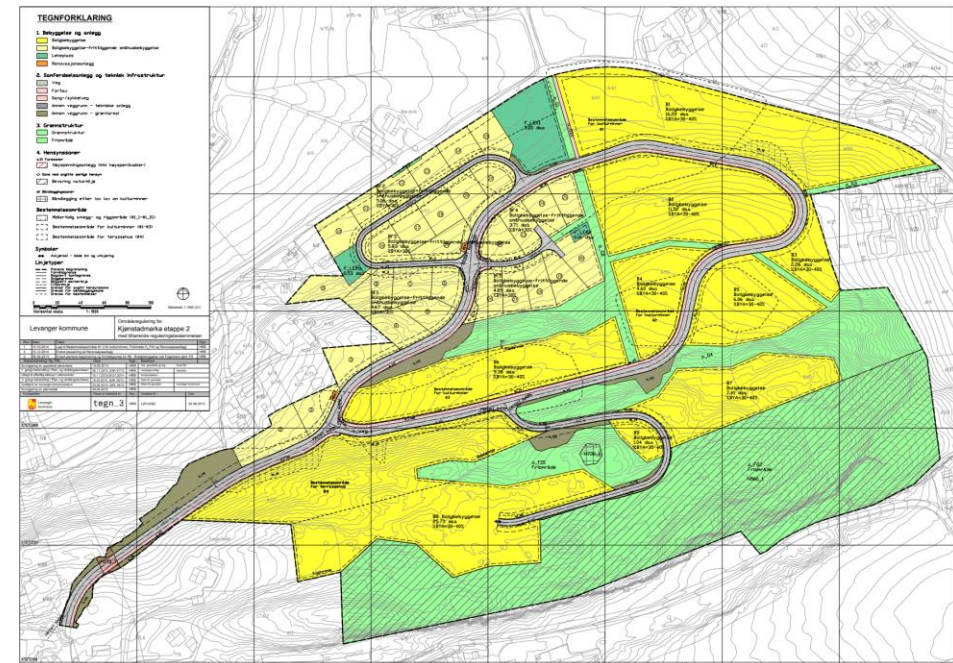
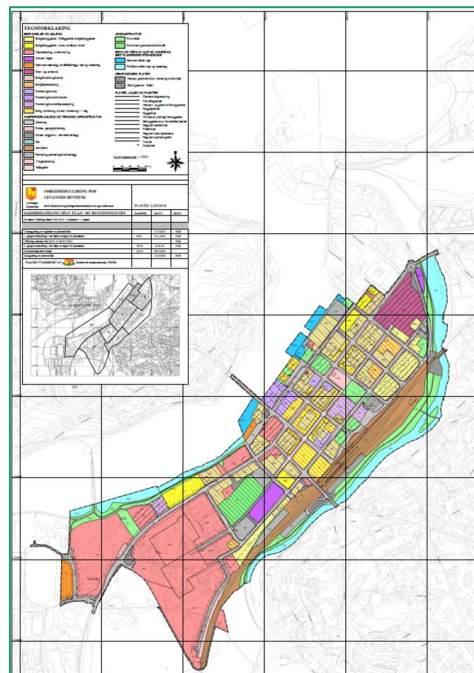
Områdereregulering

PBL § 12-2

- Områdereregulering er kommunenes planredskap for mer detaljert (enn i kommuneplanen) områdevisse avklaringer av arealbruken.
- Områdereregulering er en kommunal oppgave hvor kommunen selv i utgangspunktet forestår alle deler av planprosessen. Kommunen kan likevel overlate til andre myndigheter og private å utarbeide planforslag.
- Hvis private skal stå for det planfaglige arbeidet må kommunen bestemme rammen og betingelser for arbeidet. Kommunen skal delta gjennom hele planprosessen med aktiv styring.
- I områdereguleringsplan kan det settes krav om detaljregulering.

Områdereguleringer

Planid ↕	Navn ↕	Type ↕	Status ↕	Ikrafttredelsesdato ↕
L2013003	Holåsen vest	Områderegulering	✓ Endelig vedtatt arealplan	23.09.2020
L2008007	Levanger havn	Områderegulering	✓ Endelig vedtatt arealplan	22.05.2019
L2012002	Kjønstadmarka etappe 2	Områderegulering	✓ Endelig vedtatt arealplan	25.03.2015
L2012007	Staup	Områderegulering	✓ Endelig vedtatt arealplan	17.09.2014
L2013014	Levanger sentrum	Områderegulering	✓ Endelig vedtatt arealplan	28.05.2014



Detaljreguleringsplan

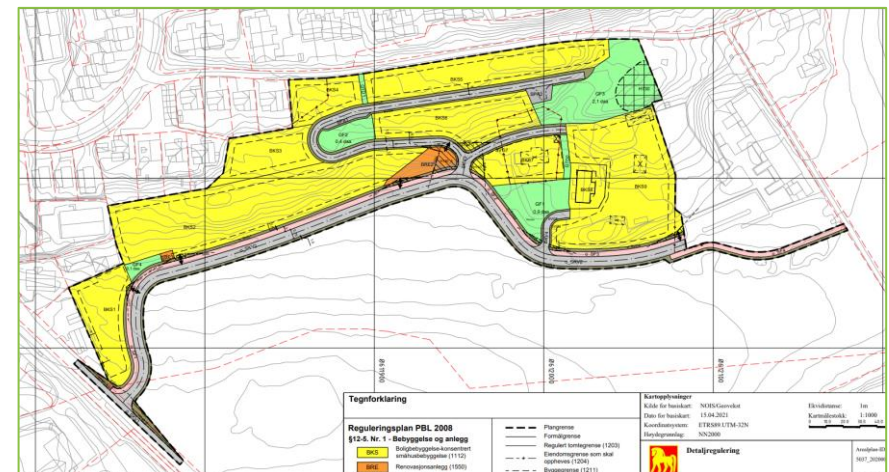
PBL § 12-3

- Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring i vedtatt områdereguleringsplan / kommuneplan og skal legge til rette for konkret gjennomføring av tiltak.
- Private har rett til å fremme forslag til detaljregulering for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringer.
- Private planforslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i arealdelen og foreliggende områdereguleringer.
- Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag, ikke satt i gang senest 10 år etter planvedtak, skal kommunen vurdere plangrunnlaget.

Detaljreguleringer

120 planer funnet

Planid	Navn	Type	Status	Ikrafttredelsesdato	Sist behandlet
L2022007	Søgstad jernbanesikringstiltak	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	11.10.2023	11.10.2023
L2022001	Østborg kryssingsspor	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	15.02.2023	15.02.2023
L2022002	Ronglan kryssingsspor	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	15.02.2023	18.02.2023
L2020011	Gamle Nesheim skole	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	15.02.2023	
L2020005	Detaljregulering Gjemble Søndre	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	14.12.2022	14.12.2022
L2018015	Husby høydebasseng	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	14.12.2022	
L2018003	Høttvollen	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	19.10.2022	



Dagens plansituasjon i Levanger

- Opphevet ca. 200 reguleringsplaner de siste 2 årene.
 - I ferdig utbygde områder
 - For å effektivisere byggesaksbehandling
 - Mer tidsriktig plansystem
- Detaljerte kommunedelplaner i sentrumsområdene er gjeldende regulering for mange.
- Kommuneplanenes generelle bestemmelser om volum og utnyttelse gjelder i hele kommunen.
- Fortettingsmuligheter (inntil 4 boenheter) uten regulering



Formell prosess etter plan og bygningsloven

Privat forslag til reguleringsplan

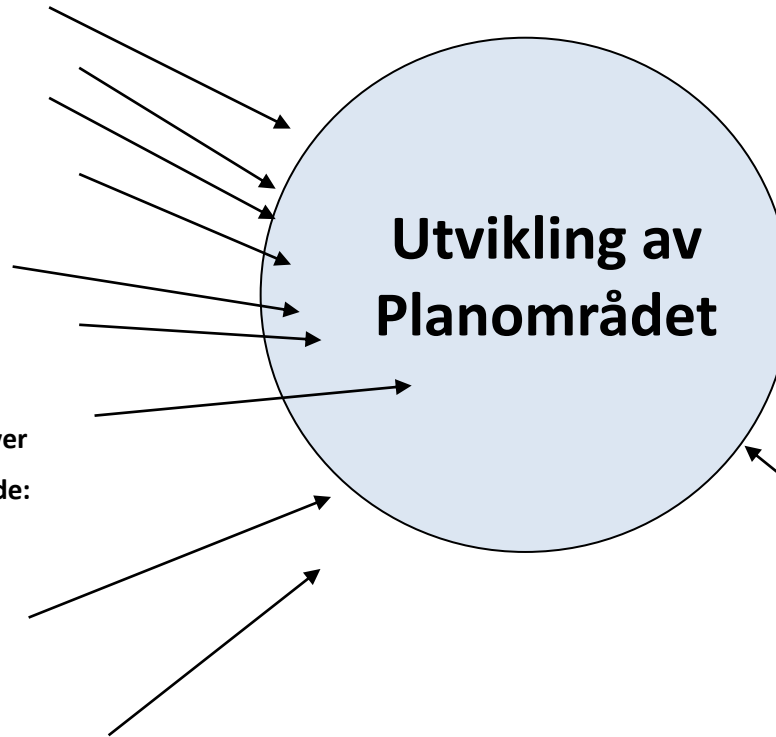
- Obligatorisk oppstartsmøte. Mottatt planinitiativ drøftes, og kan avvises.
- Evt. prinsipiell avklaring i plan og utviklingsutvalget
- Varsel om oppstart (annonse/brev)
- Planutarbeidelse
- 1. gangs behandling i PU
- Høring og offentlig ettersyn (minimum 6 uker)
- 2. gangs behandling i PU og vedtak i kommunestyret

Aktører - interesser

- utbyggere
- naboer
- velforeninger
- barn/ unge
- eldreråd
- rådet for funksjonshemmede
- næringsliv
- andre

Interessenter som kan finnes i hver enkelt kommune eller planområde:

- næringsråd
- båtforening
- verneforening
- sentrumsforening
- gårdeierforening



fylkesmannen
fylkeskommunen
nabokommuner
riksantikvaren

Gode konklusjonene tas ut fra helhetsvurderinger og vekting av samfunnsinteresser.



Kommunestyrets reguleringskjønn

- Kommunestyrets vedtak om innholdet i en reguleringsplan bygger på det såkalte frie skjønn.
- Skjønnen må imidlertid for å holde rettslig mål være forankret i lovens bestemmelser om bruk og vern av arealer og utbygging.

Forholdet til forvaltningsloven og klage

- Forvaltningsloven gjelder
- Vedtak kan påklages av fylkeskommunen og statlig organ dersom vedtaket direkte berører vedkommende myndighets saksområde, privatpersoner som er part i saken og organisasjoner hvis interessefelt er berørt har også klageadgang.
- Departementet (v/Statsforvalteren) er klageinstans.
- Klage på kommunal vedtak skal forelegges kommunen, som kan omgjøre vedtaket. I motsatt fall sendes saken med kommunens uttalelse til departementet (v/Statsforvalteren).



§ 12-14. *Endring og oppheving av reguleringsplan etter forenklet prosess*

Erstatter mindre reguleringsendring i tidligere lov

- Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når 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.
- Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

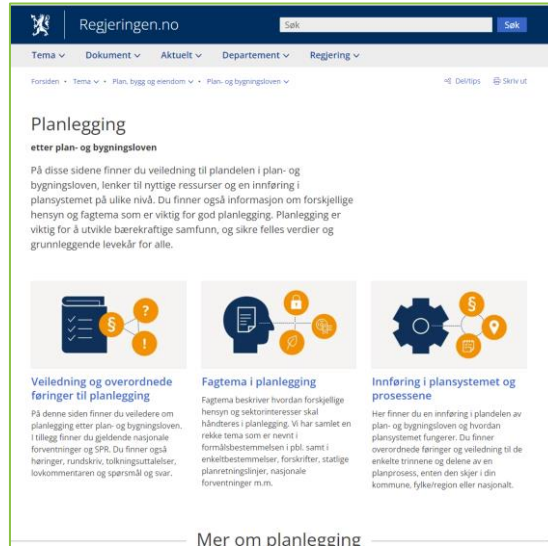
Kart og planregister

- Alle arealplaner skal utarbeides digitalt.
- Alle kommuner skal ha et planregister.

<https://www.levanger.kommune.no/tjenester/arealplan-byggesak-kart-brann-og-eiendom/kart/>

<https://www.arealplaner.no/5037/arealplaner/search>

Veiledningsmaterieell (du finner det meste på nett)



Regjeringen.no


Tema Dokument Aktuelt Departement Regjering

For siden > Tema > Plan, bygg og eiendom > Plan- og bygningsloven

Planlegging


etter plan- og bygningsloven

På disse sidene finner du veiledning til plandelen i plan- og bygningsloven, lenker til nyttige ressurser og en innføring i plansystemet på ulike nivå. Du finner også informasjon om forskjellige hensyn og fagtema som er viktig for god planlegging. Planlegging er viktig for å utvikle bærekraftige samfunn, og sikre felles verdier og grunnleggende levekår for alle.




Veiledning og overordnede føringer til planlegging

På denne siden finner du veiledere om planlegging etter plan- og bygningsloven. I tillegg finner du gjeldende nasjonale forventninger og SPR. Du finner også høringer, rundskriv, tolkningsuttalelser, lovkommentaren og spørsmål og svar.



Fagtema i planlegging

Fagtema beskriver hvordan forskjellige hensyn og sektorinteresser skal håndteres i planlegging. Vi har samlet en rekke tema som er nevnt i formålsbestemmelsen i pbl, samt i enkelte bestemmelser, forskrifter, statlige planer og planer, nasjonale forventninger m.m.

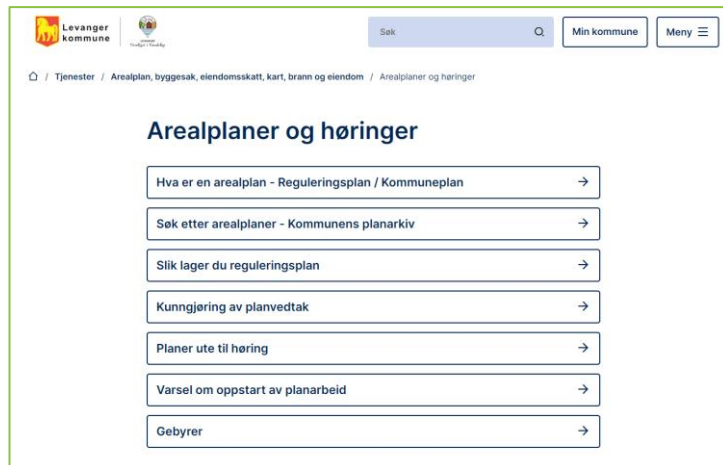


Innføring i plansystemet og prosessene

Her finner du en innføring i plandelen av plan- og bygningsloven og hvordan plansystemet fungerer. Du finner overordnede føringer og veiledning til de enkelte trinnene og delene av en planprosess, enten den skjer i din kommune, fylke/region eller nasjonalt.

[Mer om planlegging](#)

WWW.planlegging.no



Levanger kommune

Søk

Min kommune Meny

Tjenester / Arealplan, byggesak, eiendomsskatt, kart, brann og eiendom / Arealplaner og høringer

Arealplaner og høringer

- Hva er en arealplan - Reguleringsplan / Kommuneplan →
- Søk etter arealplaner - Kommunens planarkiv →
- Slik lager du reguleringsplan →
- Kunngjøring av planvedtak →
- Planer ute til høring →
- Varsel om oppstart av planarbeid →
- Gebyrer →

[Arealplaner og høringer - Levanger kommune](#)