



# UtviklingsABC – Del 2 – Innledende om arealplaner



Tone Gjertsen  
Partner



Anders Hilt  
Lead Lawyer

**I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva eiendomsutviklere bør være særlig bevisste på i ulike faser av et utviklingsprosjekt. Denne innledende artikkelen gir en oversikt over de offentligrettslige planene som har betydning for utviklingsmulighetene.**

Arealplaner, særlig kommuneplaner og reguleringsplaner, er avgjørende for utviklingen av et område. Utviklere må ha et bevisst forhold til de ulike planene og risikomomentene for å kunne planlegge og realisere et utbyggingsprosjekt på optimal måte.

## **Innledende om plansystemet**

Plansystemet i plan- og bygningsloven består av statlige føringer, og regionale og kommunale planer. Det er hovedsakelig de kommunale planene som er avgjørende for den potensielle utviklingen av en eiendom. Det er normalt kommunen som bestemmer arealbruken for alle eiendommer innenfor kommunens grenser.

Vedtakelsen av slike planer er resultatet av demokratiske prosesser med krav til både varsling og høringsrunder for berørte private og offentlig organer. Kommunen, ved kommunesstyret, står likevel relativt fritt til å bestemme om og hvordan et areal skal kunne utvikles. Det kommunale selvstyret står i slike saker sterkt.

Kommunen må imidlertid ta hensyn til statlige føringer og regionale planer i sine arealplaner. Dersom kommunen vedtar planer i strid med disse kan statlige eller regionale myndigheter fremme innsigelse mot planen. Dette kan innebære forsinkelser, endring av planen eller i ytterste konsekvens at planen ikke blir vedtatt.

Kommunale planer deles i kommuneplaner og reguleringsplaner. Kommuneplanene angir de overordnede rammene for den videre utviklingen i kommunen. Reguleringsplanene konkretiserer rammene for utvikling av konkrete områder og eiendommer.

En plan består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Det er hovedsakelig det som fremgår av plankartet og planbestemmelsene som fastsetter de juridiske rammene og som viser hva som potensielt kan oppføres på en eiendom. Planbeskrivelsen utfyller disse dokumentene og gir videre anvisning på hvordan de formelle bestemmelsene skal forstås.

Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at uformelle planverktøy som eksempelvis Veiledende Plan for Offentlig Rom (VPOR) og tiltaksliste, samt politiske føringer ikke er formelle planer etter plan- og bygningsloven, men de kan få betydning for hva utbygger kan gjøre.

## **Kommuneplaner**

Kommuneplaner er avgjørende for hvilken type fremtidig overordnet utvikling som kan forventes. Avhengig av detaljeringsgrad kan kommuneplanen også åpne for utbygging direkte fra kommuneplanen. Kommuneplanen kan videre inneholde rekkefølgekrav som kan påføre prosjekter ekstra kostnader og forpliktelser. Det er derfor svært viktig at utviklere undersøker både plankart og bestemmelser til kommuneplanen ved vurderingen av potensiell utvikling av en eiendom eller et område.

Kommunen kan la være å behandle private reguleringsinitiativ som er i strid med kommuneplanen. Det kan derfor være av stor betydning at utviklere starter en utviklingsprosess med innspill til kommuneplanen, dersom området ikke er avsatt til ønsket bruk. Det er i utgangspunktet ikke adgang til å klage på vedtak av kommuneplan. Innspill er dermed eneste muligheten en utvikler har til å påvirke innholdet av denne.

## **Reguleringsplaner**

Reguleringsplanen fastsetter den juridiske arealbruken for en eiendom eller område, så som utnyttelse, arealformål, høyder og plassering. Reguleringsplaner er enten område- eller detaljregulering. Begge plantyper kan gi grunnlag for utbygging.

En eiendom kan i utgangspunktet utvikles med grunnlag i en av plantypene alene. Det er ikke krav om detaljregulering dersom områdereguleringen i tilstrekkelig grad angir rammer for utviklingen og det ikke spesifikt er krevd detaljregulering i områdereguleringen.

Vi vil i senere artikler ta for oss nærmere hvilket innhold en reguleringsplan kan ha, hvordan reguleringsplaner skal forstås og plankravet, samt i hvilken utstrekning private rettigheter kan påvirke den faktiske utnyttelsen.

## **Krav om reguleringsplan**

Kommuneplanen vil i mange tilfeller ikke gi et tilstrekkelig grunnlag for utvikling direkte. Det må derfor som hovedregel foreligge en reguleringsplan før utbygging kan gjennomføres.

For tiltak av et visst omfang oppstiller plan- og bygningsloven krav om at det utarbeides reguleringsplan før kommunen kan gi tillatelse til tiltaket. I kommuneplanen kan kommunen også fastsette et plankrav basert på andre kriterier, for eksempel for konkrete eiendommer eller konkrete typer tiltak.

Det kan stilles krav både om områderegulering og detaljregulering, men utvikler må være klar over at områderegulering i utgangspunktet skal utarbeides av kommunen. Det er dermed ikke alltid mulig for utvikler å

oppfylle dette kravet på egenhånd.

DLA Piper erfarer at det i kommuneplaner er vanlig med et generelt plankrav hvor det gis unntak for konkrete typer tiltak. Enkelte kommuner har imidlertid fastsatt skjønsmessige plankrav, noe som gjør det utfordrende å forutse om det vil være krav om reguleringsplan. Dersom utviklingen betinger ny reguleringsplan, må utvikler kjenne til risikoen og kostnadene knyttet til dette.

### **Etablering av infrastruktur – opparbeidelsesplikt og rekkefølgekrav**

Det er en forutsetning for utviklingen av en eiendom eller et område at det er tilgang til nødvendig infrastruktur. Plan- og bygningslovens system legger i stor grad opp til at disse kostnadene må dekkes av utbygger gjennom reglene om opparbeidelsesplikt og kommunens hjemmel til å fastsette rekkefølgekrav.

Det er avgjørende for prosjektøkonomiske hensyn at utvikler så tidlig som mulig i prosessen har oversikt over infrastrukturbehov og kostnader. DLA Piper erfarer at det er viktig for gjennomførbarheten av planen at det er fokus på dette fra tidlig i planfasen. For å ha et realistisk kostnadsbilde vil kunnskap om opparbeidelsesplikt, refusjon, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler være viktig for enhver som vurderer å utvikle en eiendom. Disse tema vil også bli behandlet nærmere i senere artikler.

### **Midlertidig forbud mot tiltak**

Utvikler har i utgangspunktet offentligrettslig rett til å bygge ut i henhold til gjeldende plan. Denne retten er imidlertid ikke vernet før det er gitt byggetillatelse (rammetillatelse) til tiltaket eller kommunen har oversatt fristen for behandling av byggesøknaden.

Selv om det foreligger en reguleringsplan, kan kommunen stanse videre utvikling ved å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak, og selv starte en omreguleringsprosess. Et slikt forbud vil først aktualiseres ved innsendelsen av byggesøknaden, det vil normalt si i etterkant av at utvikler har foretatt betydelige investeringer i eiendommen eller området som skal utvikles.

Dette er en risiko som alltid vil være tilstede i forbindelse med utviklingsprosjekter, og utvikler bør være spesielt oppmerksom på denne risikoen dersom planen er gammel eller omfatter større områder, eller der det kan være verneinteresser knyttet til bebyggelsen på eiendommen.

**Se også:** [Samleside for "UtviklingsABC"](#)

