



UtviklingsABC – Del 29 – Nærmere om reguleringsplan



Thorstein Vale Opdal
Senioradvokat



Ola Nordvang Rundfloen
Partner



Tone Gjertsen
Partner

I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva eiendomsutviklere bør være særlig bevisste på i ulike faser av et utviklingsprosjekt. Denne artikkelen omhandler sentrale forhold som avklares i plan, slik som arealformål, grad av utnytting, byggehøyder, plassering med mer.

Reguleringsplanen er avgjørende for hva en tomt kan utnyttes til. Det er derfor viktig å forstå hvilken plan som er gjeldende, og hvordan denne er å forstå.

Generelt

Som omtalt i [UtviklingsABC del 2](#) fastsetter en reguleringsplan den juridiske arealbruken for en eiendom eller et område. Reguleringsplanen er kommunalt vedtatt, og består som regel av både kart, bestemmelser og planbeskrivelse.

Plankartet angir arealformål for en eiendom eller et område, eksempelvis bolig, kontor, vei eller park. Enkelte eldre reguleringsplaner har ikke bestemmelser og består bare av et kart. Eventuelle reguleringsbestemmelser utfyller og detaljerer kartet. Kart og bestemmelser må leses i sammenheng. I tillegg kan planbeskrivelsen være relevant for å forstå den samlede planen. Alle kommuner har et planregister som vanligvis er digitalisert slik at det gis en samlet fremstilling av gjeldende reguleringsplaner. Utvikler må imidlertid være bevisst på at det er

kartet som lå ved saken ved vedtak som er det juridiske kartet, dette omtales gjerne som originalkartet. Ved motstrid mellom originalkartet og det digitaliserte kartet, er det originalkartet som skal legges til grunn.

Reguleringsplaner fastsetter fremtidig arealbruk og er bindende for nye tiltak eller utvidelser av eksisterende tiltak fra vedtakstidspunktet. Tiltak/tilstander som er lovlig etablert før en ny plan vedtas kan fortsette selv om de ikke er i tråd med den nye planen. Der det er flere plannivåer er det den nyeste planen som går foran ved motstrid, med mindre den nyeste planen har bestemmelser om annet.

En reguleringsplan gjelder til den blir opphevet eller erstattet av en ny plan. Ved eldre planer er det viktig at utvikler forsikrer seg om at planen ikke er utdatert før det investeres i prosjektutvikling, se blant annet UtviklingsABC del 23 om reguleringsrisiko. Dersom reguleringsplanen er eldre enn 10 år og basert på et privat planforslag, må tiltakshaver på søknadstidspunktet dokumentere at reguleringsplanen i nødvendig grad er oppdatert.

Reguleringsplaner kan eksempelvis angi bare arealformålet og utnyttelsen eller ha svært detaljerte bestemmelser. Dersom planen ikke har egne bestemmelser om høyder, plassering med mer er det de generelle bestemmelsene om blant annet høyder, avstander, estetisk utforming i eksempelvis plan- og bygningsloven og vegloven som må legges til grunn. Reguleringsplaner kan inneholde bindende tegninger/illustrasjoner. Slike bindende dokumenter må angis spesielt. De generelle illustrasjonene i planbeskrivelsen er ikke juridisk bindende. DLA Piper erfarer at altfor detaljerte reguleringskart og -bestemmelser, gjør at planen kan bli vanskeligere å realisere.

Arealformålet og andre forhold i kartet

Arealformålet angis på reguleringskartet med ulike farger for blant annet bolig, fritidseiendom, forretning, kontor, vei og park. Plankartet kan også vise byggehøyder, byggegrenser eller -linjer eller den nøyaktige bygningsplassering. Atkomstpunkt og bestemmelsesgrenser er også typiske kartelementer. Hva de forskjellige elementene på kartet betyr skal fremgå av tegnforklaringen. Det kan være nødvendig å sjekke tegnforklaringen i originalkartet for å få den korrekte forståelsen.

Hva som inngår i arealformålene fremgår av kart- og planforskriften for nyere planer. I eldre planer vil tegnforklaringen og reguleringsbestemmelsene være avgjørende.

Arealformål kan kombineres for ett og samme område, eller med hensynssoner. Typiske hensynssoner er sikrings-, støy- og faresoner eller sone for bevaring av natur- eller kulturmiljø.

Ved kombinerte arealformål, som angis med fargestriper på kartet, kan utvikler velge fordeling hvis ikke annet er angitt i reguleringsbestemmelsene. DLA Piper erfarer at det kan være avvik mellom originalkartet og de digitale kartene, eksempelvis fordi et element fra originalkartet er utelatt i digitaliseringen. Det er igjen originalkartet som er det avgjørende, og utvikler bør følgelig gjennomgå begge for å forsikre seg om hva som faktisk er gjeldende regulering.

Grad av utnytting

En reguleringsplan må angi grad av utnytting, enten i plankartet eller i reguleringsbestemmelsene. Regelverket for beregning av utnyttelse og høyde har variert over tid. Utnyttelse og høyder skal beregnes etter regelverket

som gjaldt da planen ble vedtatt. Det er viktig å merke seg at «u-grad» som benyttes i eldre planer er basert på bruttotomt (inkludert eksempelvis veier), mens BYA og BRA som benyttes i nyere planer er basert på nettotomt (bare arealet som er regulert til bebyggelse).

Arealer under bakken og parkeringsarealer på grunn er eksempler på situasjoner hvor utvikler må være særlig bevisst på hvilken beregningsmetode som skal benyttes.

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelsene utfyller reguleringskartet. Hensikten med bestemmelsene er å fremme eller sikre formålet med reguleringen. Plan- og bygningslovens opplisting av hva det kan gis bestemmelser om er uttømmende. Reguleringsbestemmelsene gir konkrete føringer om for eksempel grad av utnyttning, høyder, fordeling mellom arealformål ved kombinerte formål, utforming av bebyggelse, rekkefølgekrav med mer. UtviklingsABC del 10 og 12 omhandler rekkefølgekrav og konsekvensene av disse.

Eksempler på hva det ikke kan gis bestemmelser om er blant annet hvem som skal utføre byggearbeidene, regulering av privatrettslige forhold, innskrenking av adgangen til å gi dispensasjoner eller krav om at det skal inngås utbyggingsavtaler.

Nærmere om bevaring

Om bygningen og/eller området skal bevares eller ikke kan være et viktig plantema. Det er flere former for juridisk kulturminnevern. Den strengeste formen er fredning etter kulturminneloven. Dette vil typisk være bygg av nasjonal interesse. Fredningen følger enten av et eget fredningsvedtak eller som automatisk fredning.

Fredningsvedtaket inneholder normalt en detaljert beskrivelse av hva fredningen omfatter, eksempelvis om det gjelder interiøret, fasade, hele eller deler av utearealet med videre. Fredningen kan imidlertid ikke regulere bruken. Arealformålet fremgår av reguleringsplan. At bygget er fredet kan fremgå av reguleringskartet, men bør kontrolleres separat.

Bygninger eller bygningsmiljøer kan også være bevart i reguleringsplan. I eldre reguleringsplaner fremgår det direkte av arealformålet «bevaring». Regulering til bevaring kan kun omfatte eksteriøret. I nyere planer benyttes hensynssone bevaring. I nyere planer kan det også være krav om at interiøret bevares. Uansett om det er en gammel eller ny plan kan bestemmelsene nyansere bevaringskravet.

I tillegg kan bygninger og miljøer være registrert som verneverdige av staten gjennom SEFRAK eller kommunen, eksempelvis på Byantikvaren i Oslo «Gule liste». Konsekvensene av dette kan variere.

Se også: Samleside for "UtviklingsABC"



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
