

# KARTLEGGING, SYSTEMATISERING OG STANDARDISERING AV PLANBESTEMMELSER I REGULERINGSPLANER

Utredningen har kartlagt, systematisert og standardisert noen av de vanligste bestemmelsene i reguleringsplaner etter plan -og bygningsloven.



## Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
Tittel på rapport: Kartlegging, systematisering og standardisering av planbestemmelser i reguleringsplaner  
Oppdragsnavn: Utredning av planbestemmelser i reguleringsplaner  
Oppdragsnummer: 630796-01  
Utarbeidet av: Anne Sæther Lislevand  
Oppdragsleder: Anne Sæther Lislevand  
Tilgjengelighet: Åpen

## Kort sammendrag

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har gjennom prosjektet «Digitalisering av planprosessen» mål om å bidra til en mer effektiv og bedre planprosess. Oppdragets mandat har vært å finne et kategoriseringssystem som kan fungere for en systematisering av reguleringsbestemmelser, og som et grunnlag for arbeidet med standardisering og forenkling.

Det er stor variasjon mellom bestemmelsene til reguleringsplaner i Norge i dag. Utredningen drøfter hva en digitalisering innebærer med standardisering og parametrisering. En økt standardisering og digitalisering av bestemmelsene vil kunne gi gevinster ved å effektivisere plan- og byggesaksbehandlingen, utvekslingen av data og bedre medvirkningen. Men det kan også være utfordringer med standardisering som det er viktig å ha med seg, og nytteverdien av å jobbe mot parametrisering av flere bestemmelser må vurderes.

Det er potensial for å utvikle gode systemer for standardisering av bestemmelser. I denne utredningen foreslås en måte å starte en kategorisering og systematisering av planbestemmelser på, slik at det kan arbeides videre med standardisering og maleksempler innenfor ulike klasser og kategorier. Som kategoriseringssystem er det foreslått å dele

---

01	11. mai. 2021	Nytt dokument	AL	HM
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

bestemmelsene inn i 6 bestemmelsestyper, på tvers av lovbestemmelse og formål:

- utstrekning og formgivning
- funksjon og bruk
- miljøkvalitet
- dokumentasjon
- rekkefølge
- eierform

Disse gruppene av bestemmelsestyper kalles «klasser». Noen av klassene er ytterligere delt inn i «kategorier».

Det anbefales å jobbe trinnvis mot å finne gode og brukervennlige brukergrensesnitt på de digitale løsningene, i samarbeid med kommuner, andre statlige aktører og leverandører. Et første skritt mot mer standardiserte bestemmelser kan være å arbeide frem en katalog basert på kategoriseringssystemet, i tett samarbeid med kommunene. Bruken av katalogen vil gi verdifull erfaring for ytterligere standardisering med sikte på mer digitale løsninger. Samtidig kan det arbeides videre med parametrisering av de bestemmelsene som er lettest tilgjengelige for dette. Det er fornuftig å ta denne utviklingen i trinn, ev. i samarbeid med leverandører av programvare.

I tillegg til selve standardiseringsarbeidet foreslås det å arbeide videre med følgende tema:

- Forholdet mellom reguleringsplaner og overordnede planer/normer.
- En gjennomgang av § 12-7 i plan- og bygningsloven for å presisere hjemmelen til å fastsette bestemmelser tydeligere, noe som også kan bidra til forenkling av praksis.
- Gjennomgang av forholdet mellom reguleringsplaner og byggesaksforskriften (SAK10) og byggteknisk forskrift (TEK17).
- Avklare krav til, og innhold i, krav som f.eks. utomhusplan og landskapsplan.
- Vurdere om bestemmelser skal deles opp i «byggefase» og «driftsfase».

## Forord

Asplan Viak har vært engasjert av Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) for å gjøre en kartlegging, systematisering og standardisering av planbestemmelser i reguleringsplaner.

Utredningen drøfter ønsket om en økt digitalisering av planprosessen, utfordringer med dagens praksis, samt fordeler og ulemper med en standardisering og digitalisering av bestemmelser. Det foreslås en måte å kategorisere reguleringsbestemmelser på som systematiserer og legger til rette for standardisering og digitalisering. Rapporten foreslår også formuleringer av noen av de mest brukte bestemmelsene innenfor hver klasse og kategori. Det anbefales en måte å arbeide videre med tematikken på, samt at det trekkes frem en del utfordringer som bør adresseres i det videre arbeidet.

Magnar Danielsen har vært KMDs kontaktperson for utredningen. I tillegg har Hilde Johansen Bakken og Ida Rørbye deltatt i prosjektet fra KMD.

Hos Asplan Viak har Anne Sæther Lislevand vært oppdragsleder, og Liv Kaasen, Eirik Sand og Morten Svarstad har vært oppdragsmedarbeidere. Ei ressursgruppe i Asplan Viak, bestående av Tor Gunnar Øverli, Trygve Valen, Sissel Mjølshes og Frederik Sømme har bidratt til drøftingene underveis.

Det har vært jevnlig møter med KMDs prosjektgruppe gjennom prosjektperioden og KMD har også hatt sluttrapporten til gjennomgang og innspill. Vurderinger og anbefalinger i rapporten står Asplan Viak ansvarlig for.

Prosjektet er gjennomført fra desember 2020 til mai 2021.

Kristiansand, 11.05.2021

Anne Sæther Lislevand  
Oppdragsleder

Hans Munksgaard  
Kvalitetssikrer

# Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	5
1.1. Om oppdraget	5
1.2. Mandat	6
1.3. Digitalisering av planprosessen	7
1.4. Utfordringer med dagens praksis	7
1.5. Gjennomføring av oppdraget	8
1.6. Standardisering – bare av det gode?	12
2. Kategorisering	16
2.1. Kategoriseringssystem	16
2.2. Klasser og kategorier	19
2.3. Kobling av plankart og digitale bestemmelser	21
3. Standardisering og forenkling	23
3.1. Forenkling	23
3.2. Standardisering	25
3.3. Utstrekning og formgivning/Utforming	25
3.4. Funksjon og bruk	36
3.5. Miljøkvaliteter	38
3.6. Dokumentasjon	42
3.7. Rekkefølge	43
3.8. Eierform	44
4. Oppsummering og anbefaling	45

# 1. Bakgrunn

## 1.1. Om oppdraget

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har gjennom prosjektet «Digitalisering av planprosessen» mål om å bidra til en mer effektiv og bedre planprosess. Det har vært jobbet med mange ulike tiltak, som ePlansak, digital plandialog, digitalt planregister og romlige plankart. Departementet har også satt søkelys på digitalisering av reguleringsbestemmelser. En viktig del av digitaliseringen av reguleringsplaner er å få mest mulig likeartede planbestemmelser egnet for elektronisk byggesaksbehandling.

Som oppfølging av departementets satsing på digitalisering, har Asplan Viak fått i oppdrag å utarbeide en utredning der reguleringsbestemmelser skal bearbejdes med tanke på digitalisering. Figur 1 viser ønsket utvikling av plandokumentene mot en fremtidig situasjon der planbestemmelsene etableres og forvaltes i maskinlesbart format etter nasjonal standard. I dag er de fleste kommuner på trinn 2 og departementet legger til rette for trinn 3 gjennom versjon 5.0 av fagstandarden Plan med tilhørende produktspesifikasjoner. Dette arbeidet er også en del av valideringsmekanismer knyttet til Fellestjenester Plan.

Departementet har bedt om en kartlegging av de mest vanlige og nødvendige planbestemmelsene i bruk. Disse skal kategoriseres og settes i et system. Så langt det er mulig skal bestemmelsene forenkles og standardiseres, samt gjøres maskinlesbare. Om det er bestemmelser som ikke kan gjøres maskinlesbare skal det lages en oversikt over disse. Arbeidet må ta høyde for den tekniske utviklingen som skjer innen planfaget, f.eks. 3D-planer osv.



Fig. 1. KMDs modell for utviklingen fra planarbeid basert på tekst-dokumenter til en fremtidig situasjon der planbestemmelser etableres og forvaltes i maskinlesbart format etter en nasjonal standard (Kilde: KMD).

## 1.2. Mandat

Mandatet har vært å finne et kategoriseringssystem som kan fungere for en systematisering av bestemmelser, og som et grunnlag for arbeidet med standardisering og forenkling. Det er de mest vanlige bestemmelsene brukt i detaljreguleringsplaner i Norge som er gjenstand for drøfting i denne utredningen.

Det er ikke del av oppgaven å beskrive konkrete løsninger for etablering av data og digitale løsninger for håndtering av disse. Denne utredningen er et forberedende arbeid som tar sikte på å starte en klargjøring av bestemmelser mot en økt digitalisering og standardisering.

Når reguleringsplaner og bestemmelser er tema vil det alltid dukke opp spørsmål rundt lovlig og god praksis, gjeldende føringer osv. Utredningen tar ikke mål av seg å svare ut generelle problemstillinger rundt kommunenes praktisering av lovverket, men påpeker noen utfordringer som har vært drøftet underveis.

### 1.3. Digitalisering av planprosessen

Det overordnede målet med digitaliseringsprosjektet er en mer effektiv planprosess ved hjelp av IKT-teknologi. Digitalisering av planprosessen har kommet et godt stykke på vei, men digitale reguleringsbestemmelser gjenstår det fortsatt å finne gode løsninger for. Målet er at digitaliseringen skal forenkle tilgjengeligheten av vedtatte reguleringsplaner for brukeren. Brukere kan være byggesaksbehandlere, grunneiere, naboer, planleggere og andre som har behov for oversikt over regelverket som gjelder for et gitt areal. Da må informasjonen fremstilles på en måte slik at data blir tilgjengelig og kan utveksles mellom ulike dataprogram. Gjøres reguleringsplaner maskinlesbare, kan ulike tjenester validere og teste ut eksempelvis en byggesøknad mest mulig digitalt i forhold til gjeldende plan.

Reguleringsplankartet er i dag fullt digitalisert med standarder for all informasjon som legges inn i det, som planID, koder for formål, lokalisering m.m. Enkelte bestemmelser kan også komme frem i plankartet, som f.eks. utnyttingsgrad og byggehøyde. I prinsippet kan en reguleringsplan bestå kun av plankart og planbeskrivelse, om de bestemmelsene som er nødvendige kan oppgis i kartet. Men i praksis vil det som regel være behov for utfyllende bestemmelser til plankartet.

### 1.4. utfordringer med dagens praksis

Loverket gir vide rammer for utforming av bestemmelser. Dette har resultert i at praksisen varierer mye rundt om i landet. Bestemmelsene er i liten grad standardisert, georeferert eller maskinlesbare.

Det er utarbeidet en nasjonal mal for planbestemmelser som er et skritt i retning av en standardisering, men bruken av denne varierer. Særlig mange av de større kommunene, med stort press på arealplanlegging og ressurser tilgjengelig, har over flere år utarbeidet egne maler og rutiner. Men disse malene baserer seg som regel på samme oppsett som den nasjonale malen, der bestemmelser for det aktuelle området, feltet e.l. er sortert under dette. Omfang av bruk av den nasjonale malen er ikke undersøkt.



En annen utfordring er at praksisen varierer fra kommune til kommune. Kravene som stilles til reguleringsplaner i de ulike kommunene kan ha stort spenn, og bærer ofte preg av lokale forhold, både når det gjelder kommunens fokusområder og utfordringsbilde, samt kommunens planpersonell og kompetanse.

Også kvaliteten på bestemmelsene kan variere en god del. Med bestemmelsene som tekstdokument, i word- eller pdf-format, kan det være krevende å få etablert gode kvalitetssikringsrutiner, f.eks. at feltbetegnelser i plankartet sammenfaller med dem i bestemmelsene. En del bestemmelser kan ha uklar betydning. Hvis det ikke kommer klart frem hva som egentlig gjelder, gir det rom for tolkning som potensielt kan bli krevende og konfliktfylt ved gjennomføring. I en del bestemmelser kan det også være mye unødvendig tekst, som informasjon om hva som ligger i plankartet, henvisninger til annet lovverk osv.

En annen utfordring med dagens praksis er at føringer for et område kan være fastsatt i ulike plannivå. F.eks. kan det i kommuneplanen være fastsatt føringer og krav for uteareal og parkering. Hvis det bare henvises til kommuneplanen eller gjeldende normal, kan det bli komplisert for brukerne å finne ut hva som egentlig gjelder.

## 1.5. Gjennomføring av oppdraget

Oppdraget startet med en kartlegging av pågående arbeid med digitalisering av planprosessen i Norge for å få oversikt over status og avklare det konkrete behovet. Det ble gjennomført samtaler med aktører som jobber med tematikken i KMD, DiBK, KS og konsulentbransjen, samt representanter fra kommuner som har erfaring med digitalisering av bestemmelser. Det er også gjennomført samtaler med representanter for myndighetene i Sverige og Danmark, samt en bruker i konsulentbransjen i Sverige. Status på deres arbeid og erfaringer er nærmere beskrevet i kapittel 1.4.1.

Et utkast til kategoriseringssystem ble lagt fram for KMD før arbeidet med standardisering og forenkling ble utført.

Som bakgrunn for forslag til standardiseringer og forenklinger av de mest vanlige bestemmelsene, har vi brukt en samling eksempelplaner. Valg av eksempler er avklart med KMD.

#### Kriterier for valg av bestemmelser i eksempelplaner:

- Bestemmelser som gjelder reguleringsplaner for byggetiltak, som f.eks. boligfelt, sentrumsområder, næringsområder el.l.
- Saker som skal til byggesak.
- Ikke områderegulering. I praksis kan de samme bestemmelsene benyttes i en områdereguleringsplan som i en detaljreguleringsplan, med unntak av krav til detaljregulering som kun kan settes i områderegulering.
- Planer som ikke er eldre enn 5 år.

#### Eksempelsamling:

De 1-3 sist vedtatte planene for kommunene: Oslo, Stavanger, Trondheim, Kristiansand, Alta, Orkdal, Suldal, Vegårshei og Nore og Uvdal er gjennomgått. I tillegg er de mest aktuelle eksemplene fra en eksempelsamling mottatt fra KMD plukket ut. Dette er bestemmelser fra planer i Arendal, Bergen, Bodø, Grimstad og Hamar. I tillegg til dette er veiledere og maler for utforming av bestemmelser for Oslo, Trondheim, Kristiansand og Bærum benyttet.

Et notat med forslaget til kategorisering, standardisering og forenkling ble sendt på høring til referansepersoner i følgende kommuner; Trondheim, Ringsaker, Bodø, Bærum, Kristiansand, Melhus, Alta, Hitra, Arendal, Sandnes, Drammen, Bergen og Oslo. Notatet ble også sendt til KS, DiBK, Mindshift, Arkitektum og Focus. Innspill til notatet er brukt som grunnlag for ferdigstilling av denne rapporten.

#### 1.5.1. Digitalisering av planbestemmelser i Danmark og Sverige

Av våre to naboland har Sverige kommet lengst. Nye forskrifter med krav om digitalisering ble vedtatt i september 2020, og vinteren 2020/2021 er det nye systemet rullet ut med programvare som håndterer lovkravene. Bestemmelsene kobles til planområde, felt e.l. og brukeren kan plukke aktuelle bestemmelser fra nedtrekksmenyer. Det er tre nivå på bestemmelsene;

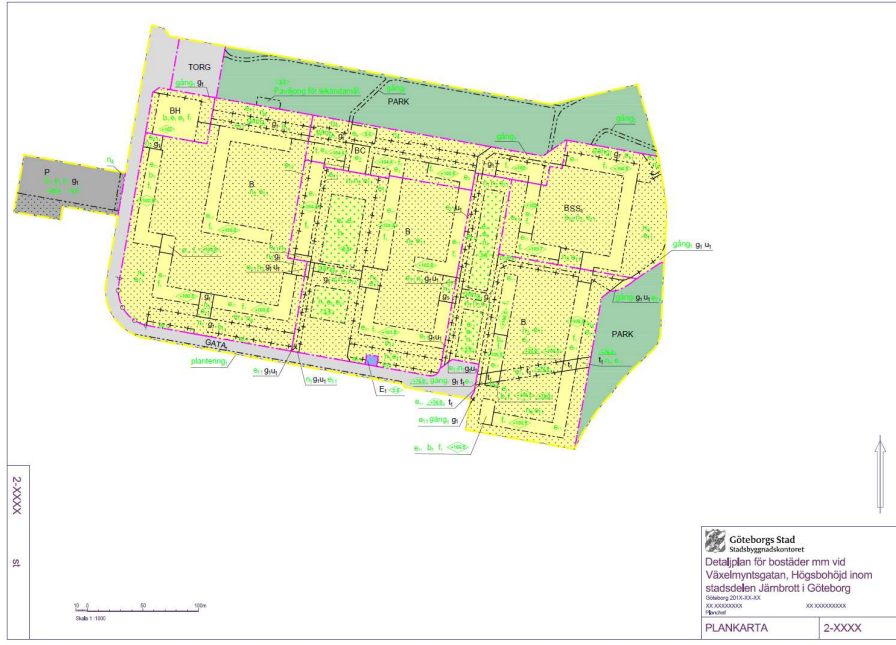
- helt absolutte
- med fast formulering, men der det kan legges inn tekst eller tall som variabler
- helt åpne som fritekst

Som grunnlag for systemet er det benyttet en bestemmelses katalog. Katalogen har vært i manuell bruk som eksempelsamling i flere år, og det har kontinuerlig vært jobbet med forbedringer. Denne katalogen ligger fremdeles ute til manuell bruk, som f.eks. til tolking av eldre planer.

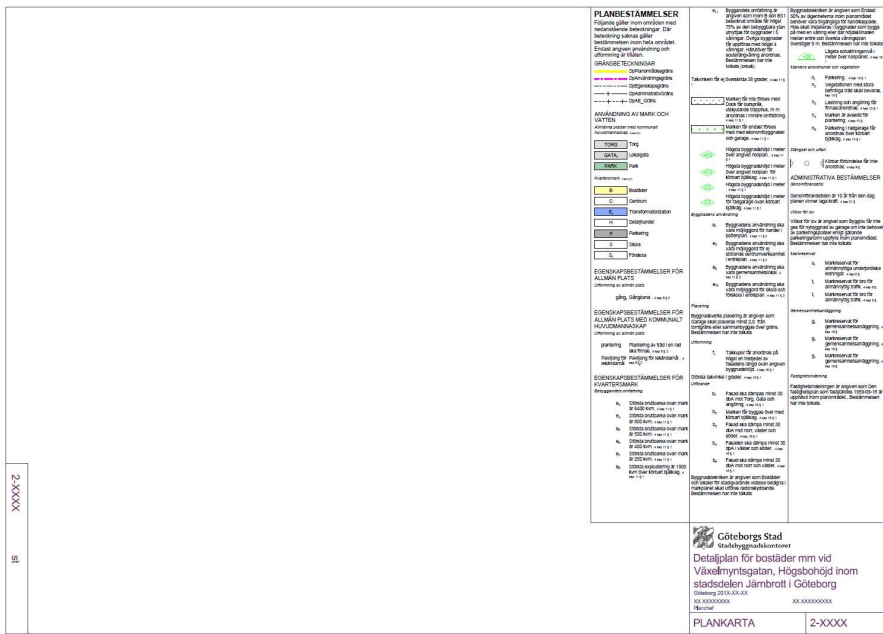
Kategoriseringen av de svenske bestemmelsene følger bygglagen (2010:900) og dens forskrifter. Systemet er satt opp slik at ulovlige bestemmelser ikke kan velges, og brukerne er dermed trygge på at bestemmelsene er juridisk korrekte. Alle bestemmelser får en bokstavkode på det aktuelle feltet eller området i plankartet, og bestemmelsen gjengis under tegnforklaringen. Det kan dermed bli relativt mye informasjon i plankartet. Svenske kommuner har en sterk lokal tradisjon og kultur for utforming av planer. Kommunene har vært bekymret for å miste fleksibilitet og mulighet til å tilpasse planer til lokale forhold, og standardiseringsarbeidet har dermed møtt en del motstand. Med det nye digitale systemet oppgir Bovärket at motstanden er svært redusert, da brukerne opplever systemet som et nyttig verktøy som sikrer rettsikkerhet, uten at friheten og fleksibiliteten går tapt (Kilde: Samtale med Bovärket og bruker hos Tyréns).

I Danmark er de også i gang med delvis digitalisering av planbestemmelser. Foreløpig har de ikke en komplett katalog, og bestemmelsene må som regel fremdeles legges ved som et tekstdokument. Når en plan er igangsatt, innberettes den til Erhvervsstyrelsen av kommunen, og data for planen registreres. Dette er informasjon som plantype, planID, kommune, plannavn osv. Det kan også oppgis hva slags formål planen har, samt kvantifiserbare bestemmelser for maks utnyttelse, maks antall etasjer o.l. Blir planen for kompleks kan ikke systemet håndtere dette, og dokumentene lastes opp manuelt. Det kan f.eks. ikke oppgis detaljerte bestemmelser om taktype, fasade eller parkering. Det arbeides videre med kategoriseringen, men i denne første runden har vurderingene i Danmark vært at det ikke bør bli for mange kategorier, da systemet fort vil bli svært omfattende. Det jobbes nå videre

med å få på plass et lignende system for kommuneplannivået (Kilde: samtale med repr. for Erhvervsstyrelsen).



## PLANKARTA A1



## PLANKARTA A1

Fig. 2. Eksempel på reguleringsplan fra Sverige med plankart og tilhørende bestemmelser i samme dokument.

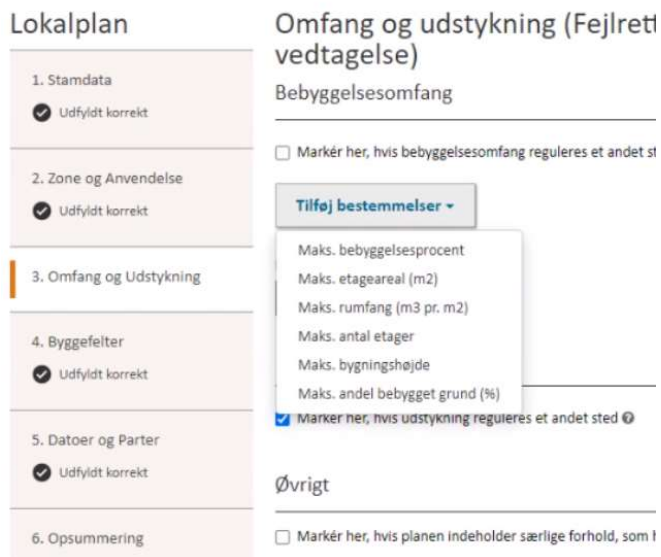


Fig. 3. Utsnitt fra portalen til Erhvervsstyrelsen i Danmark; plandata.dk, der kommuner innberetter planer.

## 1.6. Standardisering – bare av det gode?

Målet om standardisering av planbestemmelser innebærer at dataene lettere kan etableres på en måte slik at de kan utveksles digitalt mellom ulike brukere/plattformer for ulik bruk.

### Parametrisering/Maskinlesbarhet

At en bestemmelse kan parametriseres innebærer at bestemmelsen kan oppgis i en verdi som er lett å utveksle mellom ulike digitale plattformer. Parametrisering behøver ikke avgrenses til tall eller målbare verdier, men kan også brukes som boolske variabler med kun to verdier; «Sant/Usant» eller «Ja/Nei». Det er også mulig å utvikle et mer omfattende system av koder/verdier for ulike egenskaper, jfr. fagstandarden.

Verdiene kan variere mellom ulike planer, men når den er valgt for en plan, vil den bli førende for hva som skal skje i området. Grad av utnytting er eksempel på bestemmelse som egner seg for parametrisering.

Hvis bestemmelser parametriseres bør det være parametre som har nytteverdi og kan brukes til annet enn validering i selve planprosessen. For eksempel at man underveis i en byggesøknad kan legge inn verdier og få validert om man er innenfor bestemmelsene. Bestemmelser bør ikke

parametriseres kun fordi det er mulig å parametrisere dem. Hvis det er tilstøtende opplysninger som ikke er parametrisert, eller unntak/begrensninger/forutsetninger knyttet til bestemmelsen, begrenses eller forsvinner nytteverdien av parameteren. Parameteren kan derfor ikke benyttes ukritisk.

At bestemmelsene er maskinlesbare innebærer at dataene er egnet for å leses og bearbeides av en datamaskin og dermed lett kan deles på tvers av IT-systemer. Dette er ikke det samme som at dataene kan leses digitalt, slik bestemmelser i word- eller pdf-format kan i dag. Økt digitalisering og automatisering av bestemmelser krever utvikling av programvare. En overgang fra manuell til digital praksis er en prosess som krever at nytteverdien vurderes underveis og forankres hos brukerne, først og fremst kommunene. Dette er et utviklingsarbeid som bør gjøres trinnvis. Selv om ikke alle bestemmelser kan parametriseres, er det mulig å oppnå større standardisering og forenkling, som i beste fall vil kunne bidra til enklere og tydeligere planer.

#### Kompleksitet/fleksibilitet

Det er i det videre arbeid viktig å ha med seg at mange reguleringsplaner omhandler kompliserte utbyggingsprosjekt med mange nyanser, unntak og presiseringer. Det kan hevdes at denne kompleksiteten er vanskelig å håndtere med standardisering av bestemmelser. I utgangspunktet er det enkelt å digitalisere grad av utnytting, men hva med muligheten for presiseringer og unntak som kan være helt avgjørende for sluttresultatet?

Det er viktig å spørre seg underveis om hva slags nytte standardisering av bestemmelser i realiteten har. Kommunene, og planene de lager, har stor variasjon, og de er opptatt av at de gjennom sin planlegging kan sikre kommunens identitet og særpreg, og at standardisering ikke blir en tvangstrøye. Det er her viktig å presisere at standardiseringen ikke skal gå på planresultatet i seg selv, men på å få mest mulig entydige og juridisk riktige bestemmelser. Et eksempel på en spesiell detaljregulering med behov for å sette svært spesifikke og detaljerte bestemmelser, er Deichmanske bibliotek i Oslo. I noen tilfeller må muligheten for å kunne gi spesifikke bestemmelser på så detaljert nivå være til stede, uten at det skal være standard. Som et første trinn i standardisering av bestemmelser er det naturlig å rette innsatsen mot de enkleste planene eller bestemmelsene

først. Slik blir det mulig å høste erfaringer og videreutvikle løsningene etter hvert.

### Mer effektiv byggesaksbehandling med standardiserte planbestemmelser?

Hensikten med mange reguleringsplaner er å legge til rette for at byggesaker kan gjennomføres på en god måte, med forutsigbarhet for utbygger og omgivelser. Men er det slik at det nødvendigvis er en direkte sammenheng mellom effektive, standardiserte bestemmelser og gode planer? Blir planprosessen bedre, og planresultatet godt og entydig, vil det være store gevinster i andre enden med bedre innsynsløsninger, forenklet byggesaksbehandling, bedre medvirkning osv.

Å legge til rette for en mer digitalisert planprosess kan:

- Gjøre det lettere å utveksle data mellom ulike aktører
- Gi mer effektive planprosesser
- Gi mer åpenhet - brukervennlighet - også for folk som ikke kan faget

Samtidig er det viktig at det under arbeidet med digitalisering vurderes om dette reelt vil bidra til mer effektive planprosesser. Kan det også være en fare for at det å standardisere bestemmelsene vil føre til mer omstendelige rutiner og mer jobb, både ved utførelse og behandling? Vil det virke mot sin hensikt å presentere «ferdig tenkte» mal-forslag, fordi brukeren av malen kan bli fristet til å legge til flere bestemmelser enn strengt nødvendig? Vil standardisering og digitalisering bidra til å gi bedre premisser for å utarbeide bedre planer?

Hverken standardisering eller digitalisering gir garanti for bedre planer, f.eks. høyere kvalitet eller mer robusthet. Planresultatet vil fremdeles være avhengig av gode prosesser, balanserte avveininger mellom ulike interesser og gode valg av løsninger. Men at en standardisering og digitalisering vil lette utveksling av data mellom ulike program er åpenbart. Det vil også åpne for muligheter til å validere dataene, dvs. at bestemmelser og plankart kan kvalitetssikres etter valgte kriterier. Dataene kan dessuten sorteres og analyseres, noe som kan åpne for ny type bruk. Og ikke minst kan «verktøykassa» for å utforme gode og robuste planer bli lettere tilgjengelig, enklere å bruke, lettere å forstå og gi færre feil.

Det finnes et stort mangfold av planer. Plan- og bygningsloven kan brukes til å regulere det meste av tiltak i landet, som gater, hus, parker, boligfelt, verneområde, sjøområder, motorveier og kompliserte sentrumsområder. Loven rommer mangfoldet og det er viktig at denne fleksibiliteten

oppretholdes. Det vil komme planer i fremtiden for tiltak som ikke er regulert tidligere. Det er dermed avgjørende at standardisering ikke blir en begrensning.

Prosesen med standardisering kan gjerne gå trinnvis. Det å katalogisere og systematisere bestemmelser kan være nyttig i seg selv, særlig når det skal jobbes mot standardisering og forenkling, uavhengig av framtidige løsninger for digitalisering.



## 2. Kategorisering

### 2.1. Kategoriseringssystem

Skal data kunne utveksles digitalt vil det være nyttig at de samles i en form for katalog. For å kategorisere bestemmelsene må det settes opp et kategoriseringssystem. Dette kan gjøres på flere måter. Som nevnt så kategoriserer det svenske systemet bestemmelsene etter forskriften om detaljplan.

For å nærme oss en metode for å kategorisere bestemmelser, så vi nærmere på hva slags type bestemmelser vi egentlig har i Norge i dag. Reguleringsbestemmelser handler om krav til, eller forbud mot noe. De kan deles opp i 6 grupper etter bestemmelsestype:

- utstrekning og formgivning
- funksjon og bruk
- miljøkvalitet
- dokumentasjon
- rekkefølge
- eierform

#### 2.1.1. Forholdet til lovverket

I Norge ligger hjemmelen til å gi bestemmelser i en reguleringsplan i plan- og bygningslovens § 12-7. Hva det kan gis bestemmelser for er listet opp i punkter fra 1 til 14. I områderegulering er det også mulighet for å sette krav til detaljregulering. Hvis vi setter bestemmelsestypene opp mot punktene i § 12-7 ser vi at de ulike bestemmelsestypene dekker opp de aller fleste. Mange av punktene i § 12-7 omhandler krav til utforming av tiltak, dvs. utstrekning og formgivning. Noen av paragrafene kan til en viss grad være overlappende. Pkt. 1 omhandler blant annet forhold som går på både utnyttelse, utforming og estetiske forhold. Å bruke lovparagrafen som grunnlag for katalogisering vil derfor ikke være hensiktsmessig.

<b>Pkt. i PBL § 12-7</b>	<b>Krav til/forbud mot</b>
1, 2, 9	Funksjon og bruk
1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9	Utstrekning og formgivning
3	Miljøkvalitet
9, 12	Dokumentasjon
9, 10	Rekkefølge
14	Eierform

Tabell 1. Tabellen viser de ulike punktene i plan- og bygningslovens § 12-7, og hva slags bestemmelsestype som det finnes hjemmel for hvor.

I tabellen over mangler pkt. 11 og 13. Pkt. 11 er krav til detaljregulering, som kun er aktuelt i områdereguleringsplan. Pkt. 13 går på krav om fordeling av arealverdier og kostnader. Dette handler om jordskifte og denne typen bestemmelser benyttes svært sjelden i reguleringsplaner.

### 2.1.2. Forholdet til nasjonal mal

Felles for bestemmelser etter både nasjonal mal og kommunale maler er at bestemmelsene sorteres under overskrifter etter område, felt, formål, hensynssoner og bestemmelsesområder i plankartet, samt rekkefølgekrav. Dette gir en god lesbarhet der bestemmelser for hvert formål eller felt er samlet for det området der de skal gjelde. Men som et verktøy for å kategorisere fungerer det ikke like godt, da det innenfor flere av overskriftene vil være ulike type bestemmelser. Dette er illustrert i figuren under.

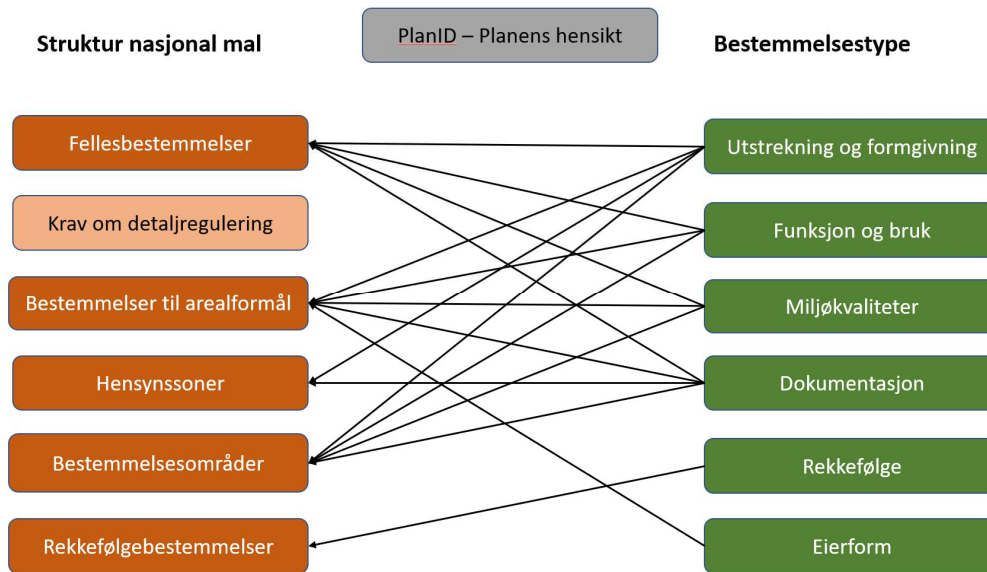


Fig. 4. Figuren viser at ulike bestemmelsestyper kan benyttes innenfor flere av overskriftene i bestemmelsesmalene.

### 2.1.3. Kategoriseringssystem

På bakgrunn av vurderingene i kapittel 2.1.1 og 2.1.2 er et kategoriseringssystem basert på bestemmelsestype valgt, på tvers av lovformuleringer og formål. Dette gir en funksjonell og hensiktsmessig måte å systematisere bestemmelsene på. Kategoriene kan likevel krysse hverandre, ved at en bestemmelse kan høre hjemme i flere kategorier.

Planområdet, felt, formål, hensynssoner m.m. vil fremkomme i plankartet, og i en fremtidig situasjon med digitale bestemmelser vil plankart og bestemmelser være tettere koblet enn praksisen er nå.

I første omgang er det utarbeidet en kategorisering og en systematikk som er funksjonell når det skal jobbes med selve utformingen av bestemmelser. Denne systematikken kan arbeides videre med mot en gradvis implementering i digitale verktøy, dersom det er ønskelig. Dette er illustrert som en mulig trinnvis utvikling i figur 5, der vi nå befinner oss på trinn 1.

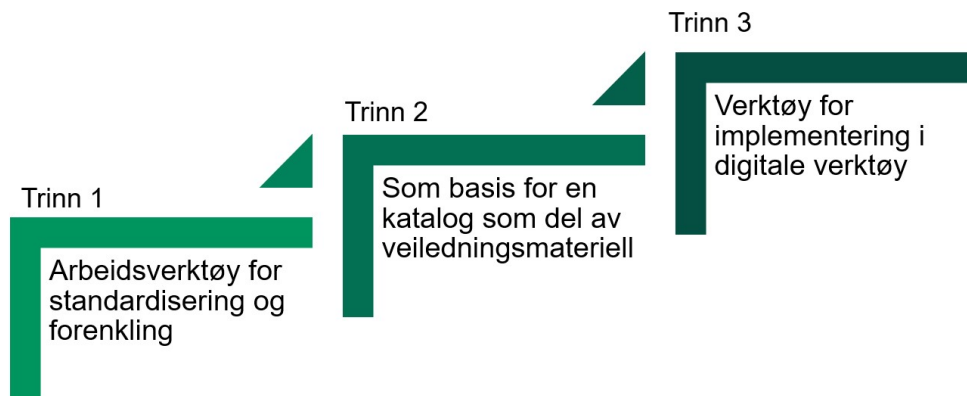


Fig. 5. Figuren viser en trinnvis jobbing med et kategoriseringssystem av bestemmelser mot full digitalisering.

## 2.2. Klasser og kategorier

De ulike bestemmelsestypene betegnes «klasser»:

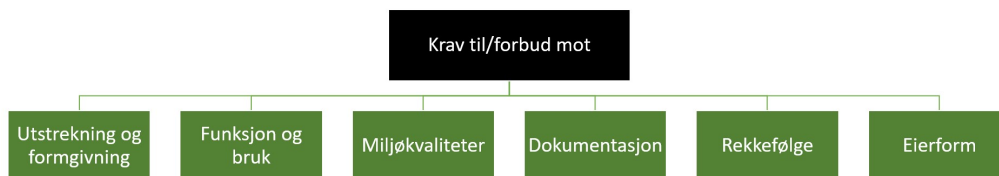


Fig.6. Figuren viser hvilke klasser/bestemmelsestyper bestemmelsene er delt opp i.

Det har i klassene «Utstrekning og formgivning» og «Miljøkvalitet» vært nødvendig å dele opp ytterligere i kategorier for å kunne ha en viss oversikt og systematikk. I klassene «Funksjon og bruk», «Dokumentasjon», «Rekkefølge» og «Eierform» er det ikke behov for å dele videre opp i kategorier.

Klasse	Beskrivelse
Utstrekning og formgivning	Krav til; utforming av tiltak, utnyttelse, plassering, form, høyder m.m.
Miljøkvalitet	Krav som gjelder støy, luft, overvann, energiforsyning, m.m.
Funksjon og bruk	Spesifisering av formål og boligtype, antall boliger, nærmere angitt bruk, forbud mot bruk, orientering av funksjon (hvilken retning en bestemt funksjon skal henvendes mot)
Dokumentasjon	Krav til dokumentasjon som avklarer detaljer, f.eks. teknisk plan, utomhusplan, tiltaksplaner m.m.
Rekkefølge	Krav til rekkefølge på tiltak; hva som skal gjennomføres før noe kan bygges osv.
Eierform	Definisjon av eierform

Tabell 2. Tabellen beskriver innhold i klassene i foreslått kategoriseringssystem.

Inndeling i kategorier kan gjøres på mange måter, men i dette arbeidet har vi under klassen «utstrekning og formgivning» kommet frem til 11 kategorier, og i klassen «miljøkvalitet» har vi valgt å dele opp i 6 kategorier. En oversikt over kategoriseringssystemet er vist i figur 7. I kapittel 3 går vi mer detaljert inn i de enkelte klasser og kategorier.

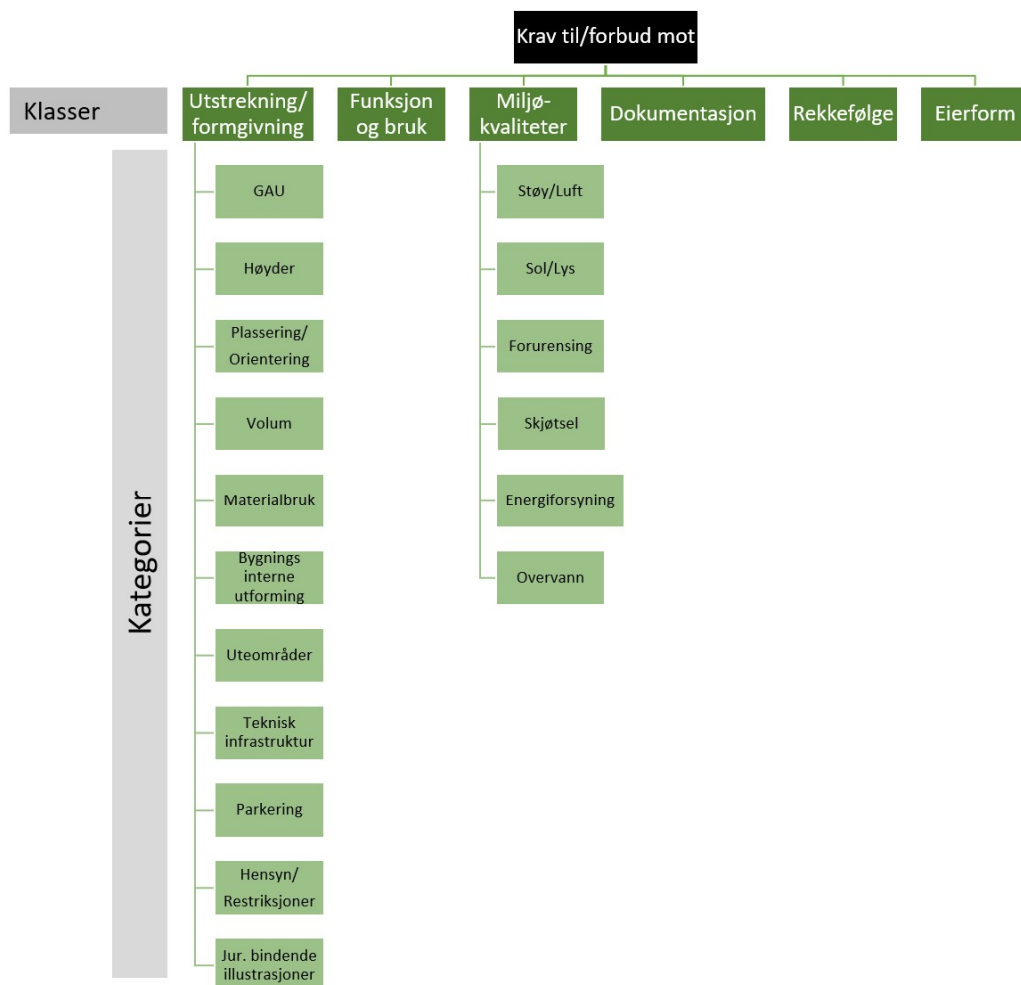


Fig. 7. Figuren viser en skisse av kategoriseringssystemet som er benyttet i dette arbeidet.

### 2.3. Kobling av plankart og digitale bestemmelser

Bestemmelsene skal knyttes til flater eller linjer i plankartet, enten for hele planområdet, for hvert enkelt felt, område eller eiendom, eller for flere felt. Figur 8 illustrerer sammenhengen.

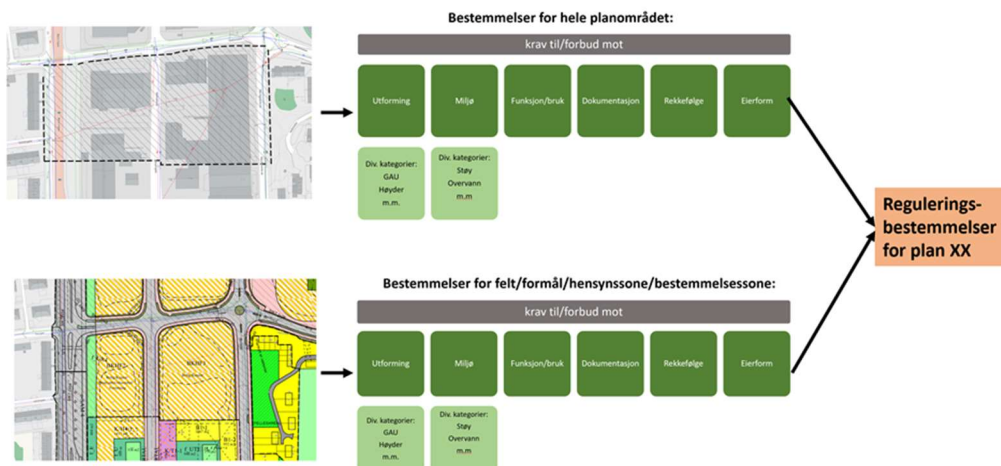


Fig.8. Bestemmelser kobles til flater eller linjer, hele planområdet, delfelt/områder e.l. eller flere av feltene. Samlet vil alle bestemmelsene gi et sett bestemmelser for planen.

Med en slik løsning kan en se for seg at bestemmelsene kan tas ut og presenteres på ulike måter, enten som i dagens nasjonale mal, eller sorteres etter klasse eller kategori. Da kan en f.eks. ta ut alle dokumentasjonskrav som gjelder for planen.

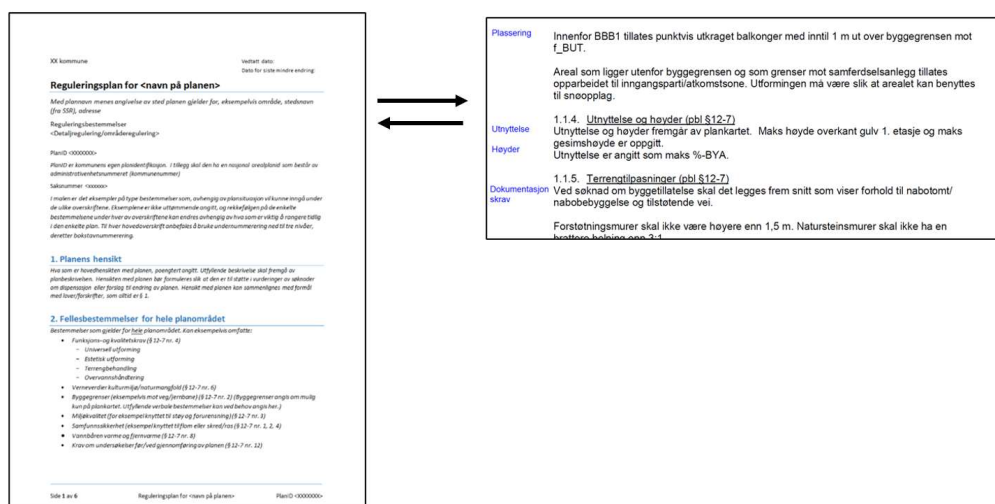


Fig.9. Illustrasjoner av mulige framtidige måter å presentere bestemmelser på, enten sorteres under formål, som dagens nasjonale mal, eller sorteres etter klasse eller kategori.

## 3. Standardisering og forenkling

I dette kapitlet drøftes hver klasse og kategori mer inngående. Dette er starten på en prosess, og i det videre bør det arbeides mer med anbefalinger og forslag til mal-tekster innenfor de ulike klassene og kategoriene.

Med standardisering følger også en forenkling. Plankart og bestemmelser skal være klare, entydige og juridisk bindende dokumenter, og det er avgjørende å ha dette med seg når de skal utarbeides. Planbeskrivelsen har fått en viktigere rolle som en del av planen, og vil være et viktig dokument for å forankre intensjoner, samt dokumentere og begrunne valg som er gjort i plankart og bestemmelser. Denne skal også bidra der det oppstår tolkningsutfordringer.

### 3.1. Forenkling

Bestemmelser skal være så klare og entydige som mulig. En forenkling vil være å fjerne unødvendige bestemmelser. Det er også viktig at bestemmelser som gis er gyldige, dvs. hjemlet i plan- og bygningslovens § 12-7. Generelt kan det se ut til at det legges inn en del unødvendige, og til dels ulovlige bestemmelser og at dokumentene bærer preg av å ville «sikre» at alle forhold ivaretas. Det er viktig å ha med seg at mange krav er sikret gjennom annet lovverk, ikke minst i byggesaksforskriften og byggeteknisk forskrift. Større krav til begrunnelse for fastsetting av krav i bestemmelser i planbeskrivelsen kan være nyttig, da det vil øke bevisstheten rundt hvilke krav som er absolutt nødvendige i den enkelte plan.

Som hovedregel skal ikke reguleringsbestemmelser gi krav som er hjemlet i annet lovverk. F.eks. så vil mange krav til selve byggeriet være hjemlet i byggeteknisk forskrift, og skal dermed ikke fastsettes i reguleringsplanen. Dette er det flere grunner til, men en av de viktigste er at en kan risikere motstrid dersom lovverket oppdateres og plangrunnlaget ikke holder tritt. Det er ikke anledning til å stille krav som går utover byggeteknisk forskrift i reguleringsplan. Her kan det være behov for en gjennomgang av f.eks. dokumentasjonskrav som settes i reguleringsplan. Et eksempel er at det



ikke skal settes krav til dokumentasjon ved rammetillatelse som går ut over byggesaksforskriften (SAK10).

Andre forhold, som f.eks. støy og luftforurensing, er ikke nødvendigvis hjemlet i lovverket, og konkrete krav må fastsettes i bestemmelser. KMDs veileder har en beskrivende liste over forhold det ikke kan gis bestemmelser om i kapittel 6.2.

Planhierarkiet i Norge gjør at det kan fastsettes føringer for utbygging i både kommuneplan og reguleringsplan. I noen tilfeller kan forholdet mellom plantypene være uklart, og dette kompliserer praktiseringen. Som hovedregel skal overordnede føringer konkretiseres i bestemmelser, enten de følger normen/kommuneplanen, eller avviker. Men kommuneplanen kan også gi bestemmelser som utfyller detaljreguleringen, for eksempel ved å sette konkrete krav til parkering eller uteoppholdsareal. Tydelighet i hva som gjelder handler om forutsigbarhet for utbygger og naboer. Her er det stor variasjon i praksis, og hvordan denne tydeligheten kan forbedres er et tema som bør drøftes i det videre arbeidet.

En ikke helt uvanlig praksis er å gjenta informasjon som kommer frem i plankartet. Dette er unødvendig, men en praksis som sannsynligvis kommer av at plankartet og bestemmelsene har vært analoge. Det er f.eks. vanlig å skrive «byggegrense går i formålsgrense». Med dagens praksis, der mange leser planen som papir/pdf, kan dette være viktig informasjon å få fram. I en mer digital fremtid vil brukerne kunne lese den digitale informasjonen og behovet for slik informasjon i bestemmelsene vil ikke lenger være til stede.

Ved byggesaksbehandling kan det være krevende å forholde seg til bestemmelser som er beskrivende, lite konkrete og overlater mye til vurderinger og tolkninger. Noe av begrunnelsen bak slike bestemmelser kan ha med at estetikkparagrafen ikke har sterk nok betydning. Bestemmelsene skal gi så konkrete føringer som mulig. En god planbeskrivelse der hensikt og intensjoner beskrives godt er viktig som dokumentasjon og støtte for valg av bestemmelser.

Det er altså viktig at bestemmelser er entydige, hjemlet i plan- og bygningsloven, har et riktig detaljeringsnivå og er tilpasset den konkrete planens behov og hensikt. I første omgang anbefales følgende punkt som kan bidra til enklere, tydeligere reguleringsplaner:

- Det skal ikke skrives generell informasjon i bestemmelsene, som f.eks. å gjenta bestemmelser/føringer som kommer fram i plankartet.
- I bestemmelser skal det brukes «skal» eller «kan», og ikke «bør».
- Det bør jobbes mot at kommunene i hovedsak har lik praksis, men med lokale tilpasninger.
- Det enkleste er ofte det beste; følge hovedregelen og bruk bestemmelser for å presisere eller gi unntak.

## 3.2. Standardisering

I tabellene nedenfor er bestemmelsene satt inn under følgende kolonner:

<b>Bestemmelse</b>	<b>Form (Parametriserbar - PA, Maltekst - M)</b>	<b>Presisering (P)/unntak (U)</b>
--------------------	--	-----------------------------------

Tabell 3. Innholdet i kolonnene i bestemmelsestabellene i kapittel 3.3-3.8.

I det videre vil vi ta for oss hver klasse og kategori og gi våre anbefalinger for utforming av et utvalg mal-bestemmelser. Listen er på ingen måte uttømmende, og vi mener at en slik liste/katalog må arbeides videre med i tett samarbeid med kommunene og andre aktører. Bestemmelsene er markert om de egner seg for å vurderes for parametrisering eller er ment som forslag til en mal-tekst. Den siste kolonnen angir om bestemmelsen er en presisering eller et unntak.

## 3.3. Utstrekning og formgivning/Utforming

Krav til utstrekning og formgivning er de bestemmelsene det er flest av, og inkluderer blant annet bestemmelser som utnyttelse, høyde, plassering m.m. Hoveddrammene i en plan settes som regel i form av byggegrenser og høyder i plankart og bestemmelser for grad av utnyttning. Mange av de andre kravene til tiltak er konkretiseringer, unntak osv.

### 3.3.1. Grad av utnyttning

Regler for grad av utnyttning er satt i byggt teknisk forskrift og det er utgitt en veiledning for forståelsen av regelverket. Det er to hovedverktøy for å fastsette grad av utnyttning; Bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA). Dette kan oppgis som absolutte tall, eller som prosentandel. Dette er tallverdier, og utnyttelse kan legges i plankartet. Dette er dermed bestemmelser som

allerede i prinsippet er parametrisert. Bestemmelsene vil dermed ofte være presiseringer innenfor utnyttelsesgraden, unntak eller fordeling av utnyttelse til ulike bruk eller del av planområdet. Unntaksbestemmelser og presiseringer er nyttige og nødvendige, og kan være avgjørende for planresultatet.

Bestemmelse	Form	Presisering
[Maks]/[Min] tillatt BRA = [___]	PA	P
[Maks]/[Min] tillatt % BRA = [___]	PA	P
[Maks]/[Min] tillatt BYA = [___]	PA	P
[Maks]/[Min] tillatt % BYA = [___]	PA	P
Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA	M	U
Av total utnyttelse skal [min/max] [___eks: %/m <sup>2</sup> ] av [BRA/BYA] brukes til [___eks: frittliggende garasje/boder]	M	P

Tabell 4. Forslag til bestemmelser for grad av utnytting.

### 3.3.2. Høyder

Høyde måles som maksimal byggehøyde, mønehøyde eller gesimshøyde. Det er ulike måter å måle høyden på; fra gjennomsnittlig planert terreng, fra gjennomsnittsnivå eksisterende terreng, fra gatenivå eller fra et angitt høydenivå i kartet. Det kan også angis faste høyder med en egen kode i plankartet, da som linje.

Praksis for hvordan høyder reguleres, særlig i kompliserte planer i tett by, varierer. Det er potensiale for at bestemmelser om høyder i større grad kan parametriseres som bestemmelser i plankartet. Dette vil også bli en naturlig følge av ny fagstandard for Plan 5.0 og arbeidet med romlige planer.

Bestemmelse	Form	Presisering
Maks [mønehøyde/gesimshøyde] er [___] meter.	PA	P
Bygningshøyde måles ut fra [gjennomsnittlig planert terreng/gjennomsnittsnivå eksisterende terreng/gatenivå/angitt høydenivå (i kartet)]	PA	P
[Min/Max] [mønehøyde/gesimshøyde] skal være på [___eks: meter/angitt høydenivå (i kartet)]	PA	P

Innenfor de øverste 3 m tillates kun [___eks: tekniske bygg, trappe- og heishus].	M	P
--	---	---

Tabell 5. Forslag til bestemmelser for høyder.

### 3.3.3. Plassering/Orientering

Bestemmelser om plassering og orientering vil variere fra plan til plan og er vanskelige å parametrisere i verdier, men under finnes forslag til maltekster som dekker det vi oppfatter som de vanligste behovene.

Bestemmelse	Form	Presisering
Fasade mot [ ___eks: gatenavn] skal ligge i [byggegrensen/formålgrensen]	M	P
[Møne/byggets lengderetning] skal være parallelt med [___ eks: gatenavn].	M	P
[Møne/byggets lengderetning] skal følge samme retning som kotene i terrenget.	M	P
[_eks: boder/garasje] kan plasseres utenfor byggegrense, inntil [__] meter fra [_eks: nabogrense/formålgrense] mot [___eks: nabogrense/vei].	M	U
Mot [___eks: adkomstvei] kan balkonger [i felt __] være utkraget opptil [__ m] ut over [___eks: byggegrensen/formålgrensen].	M	U
Balkonger og karnapper f.o.m. [_] etasje kan krages maks [__ m] ut over [___eks: byggegrense/formålgrense/fasadeliv]. Fri høyde til terreng skal være minst [___m].	M	U
[___ eks: parkeringskjeller/kjeller] under terreng skal plasseres innenfor [___ eks: bestemmelsesområde (må ha navn og nummer som tilsvarer plankart)/formålgrense].	M	P
Forstøtningsmurer med høyde [___ m] til [___ m] skal plasseres i en avstand fra [___eks: byggegrense/formålgrense] tilsvarende murens halve høyde.	M	P

Tabell 6. Forslag til bestemmelser for plassering/orientering.

### 3.3.4. Volum

I volum-kategorien kommer bestemmelser om takform, hva som er tillatt innenfor bygningsvolumet o.l. Dette er også bestemmelser som gir presiseringer og unntak innenfor de ytre rammene. Det kan arbeides med parametrisering av bestemmelser som angir takform ved at de ulike takformene gis verdier. Det samme gjelder takvinkel.

Bestemmelse	Form	Presisering
Tekniske installasjoner skal være integrert i bygningene/bebyggelsen.	M	P
Takform på [bolig] [garasje/carport/boder] skal være [saltak] [pulttak] [flatt tak] [valmtak] [annet].	PA	P
Takvinkel skal være [__] grader.	PA	P
Takvinkel skal være mellom [__] og [__] grader.	PA	P
[__ eks: takterrasser] er tillatt [__ eks: på boligens tak/over carport/over 1.etasje]	M	P
Øverste etasje skal være minimum [__ m] tilbaketrukket fra [__ eks: byggegrense/fasadeliv mot __].	M	P
[__ eks: takoppbygg, rekkverk] skal være [__m] tilbaketrukket fra [__ eks: byggegrense/fasadeliv]	M	P
Bygningen skal være et sluttet volum.	M	P

Tabell 7. Forslag til bestemmelser for volum.

### 3.3.5. Materialbruk

Det vil ofte være behov for å gi bestemmelser om materialbruk, og det er viktig at disse blir så konkrete som mulig.

Bestemmelse	Form	Presisering
Fasaden skal være [oppført/utformet] med [__ eks: tre, mur, glass]	M	P
[Mer/mindre] enn [__ %] av fasaden skal bestå av [__ eks: tre, mur, glass]	M	P
Maks tillatt sammenhengende fasadelengde er [__m].	M	P
Fasaden med lengde over [__m] skal brytes opp skal brytes opp ved [__ eks: variertfargebruk/materialbruk/fasadedetaljering/sprang/åpninger i bebyggelsen/annet].	M	P

Tabell 8. Forslag til bestemmelser for materialbruk.

### 3.3.6. Bygnings interne utforming

Bestemmelser om bygningers interne utforming kan være aktuelt i konsentrerte sentrumsområder der selve utformingen er viktig for kvaliteten eller for å sikre bokvaliteter der det f.eks. er to kvalitativt svært ulike sider av et bygg. I de fleste planer vil solforhold og andre kvaliteter være avklart ved utarbeiding av planen, og gi grunnlag for plassering av bygg osv. Som hovedregel vil også byggt teknisk forskrift være tilstrekkelig regelverk for utformingen av selve bygget. I noen tilfeller er det likevel behov for å presisere ytterligere, og angi bestemmelser som er noe mer detaljert mot selve byggets interne utforming. Nedenfor noen forslag til mal-tekster på bestemmelser som går igjen. Noen bestemmelser kan muligens egne seg for parametrisering i det videre arbeidet.

Bestemmelse	Form	Presisering
Minst [___ %] av boenhetene skal ha hovedfunksjoner på inngangsplan.	PA	P
Minst [___ %] av alle boliger i bygning uten krav om heis skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsparti.	PA	P
[___ eks: %/antall] av leiligheter i [___ eks: felt/område/formål etasje] skal være [___ eks: gjennomgående/ha fasader vendt mot to ulike himmelretninger].	PA	P
Ensidige leiligheter skal ikke være vendt mot [eks: nord/nordøst].	M	P
Leilighetsdybden for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.	M	P
Gode lysforhold skal sikres i form av [___ eks: gunstig orientering/store vinduer/ekstra takhøyde].	M	P
Svalganger skal begrenses til [___ m].	M	P
Svalganger skal betjene maksimum [___ antall] boenheter].	M	P
Svalganger skal ikke vende ut mot offentlig gate eller byrom.	M	P
Planområdet skal ha en variert leilighetssammensetning og tilfredsstillende følgende fordeling [sett inn fordeling eller norm dersom finnes].	M	P

Tabell 9. Forslag til bestemmelser for bygningers interne utforming.

### 3.3.7. Uteområder

Bestemmelser om uteområder finnes i mange varianter og varierer fra plan til plan. Dette er et tema mange kommuner har brukt mye tid og ressurser på å definere, og praksisen rundt i landet varierer. Noe av grunnen til dette kan være at begrep som utomhusplan og landskapsplan, og innholdet i disse, ikke er definert i lovverket.

Bestemmelser for uteområder kan deles i to hovedgrupper; bestemmelser som omhandler størrelse og plassering og de som omhandler utforming og bruk. I mange planer er det krav utomhusplan eller landskapsplan, og ofte kan mye overlates til byggesaken. Men er det tiltak eller krav som er absolutt påkrevd at gjennomføres, eller er en del av uteområdet, så kan det være hensiktsmessig at dette kommer klart frem i bestemmelsene. Noen bestemmelser for uteområder kan egne seg for videre arbeid mot parametrisering.

Bestemmelse	Form	Presisering
Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være [min ___eks: m2/% pr. ___ eks: boenhet/total BRA bolig].	PA	P
Hver boenhet skal ha [min/max__m2] privat uteoppholdsareal.	PA	P
Minste uteoppholdsareal per [___eks: elev/barn i skole/barnehage] skal være [___] m2.	PA	P
Areal brattere enn 1:3 kan ikke regnes med i [MUA] [MFUA]	M	U
Min/Max [___eks: %/m2] av [MFUA][MUA] skal være på [___eks: terreng/lokk].	M	P
[___ eks: balkonger/terrasser/private forhager] skal telle med i MUA med [___eks: inntil __m2 per boenhet]	M	P
Ikke overbygget del av terrasser og takterrasser skal inngå i [MUA/MFUA]	M	P

Minst [__ %] av MFUA skal samles i sammenhengende felt med minste størrelse [__ m <sup>2</sup> ].	M	P
Innenfor [__ eks: område/formål/felt __] skal det etableres [__ eks: sandlekeplass/ballbane/kvartalslekeplass].	M	P
Innenfor [felt __] kan det etableres [__ eks: badeplass/ballbane].	M	P
[__ eks: sandlekeplass/ballbane/kvartalslekeplass] skal være min __m <sup>2</sup> .	M	P
Innenfor felt [__] skal eksisterende [__ eks: vegetasjon/terreng/store trær] bevares.	M	P
[__ eks: lekeplass/sandlekeplass/ballbane] skal utformes iht. kravene i [kommunal normal/kommuneplan].	M	P
Gjennom felt [__] skal det opparbeides [__ eks: turvei/tursti/kjørbar driftsvei] med bredde [__] m.	M	P
Naturlig terreng skal opprettholdes. Det tillates ikke skjæringer eller fyllinger som endrer terrengnivå mer enn [+/- __m].	M	P
Utearealet skal [__ eks: opparbeides med/utformes] med [__ eks: sittegrupper, basketbane, grønne vegetasjonsflater/robust med stor slitestyrke/høy kvalitet] i [dekker/belegg/materialbruk/utstyr/møblering]	M	P
Leke- og uteoppholdsareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenom [__ eks: skoletid/barnehagens åpningstid].	M	P
Grønnstruktur skal [opparbeides/vernes] i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.	M	P
Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.	M	P

Tabell 10. Forslag til bestemmelser for uteområder.



### 3.3.8. Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur omhandler et bredt spekter av tiltak; gater, veier, fortau, renovasjon, overvann m.m. Behovet for å regulere tiltak, og hvor detaljert det må være, vil variere mellom ulike planer. Som med uteområder vil det i mange planer være krav om teknisk plan som avklarer detaljer i byggesaken.

Bestemmelse	Form	Presisering
Det tillates [__ antall] avkjørsel [__ eks: pr. eiendom/felt].	PA	P
Avkjørsel skal ha maksimal bredde [__] meter.	M	P
Maksimal stigning i avkjørsel skal være [__] % de første [__] m fra formålsgrænse samferdsel med unntak av grøft.	M	P
Innenfor [__ eks: felt/eiendom] [skal/kan] det etableres [__ eks: nettstasjon/avfallsløsning/fordrøyningsbasseng/gjenbruksstasjon/returpunkt/varelevering]	M	P
Renovasjonsanlegg skal integreres i bebyggelsen	M	P
Det skal etableres felles renovasjonsløsning for [__ eks: område, felt]	M	P

Tabell 11. Forslag til bestemmelser for teknisk infrastruktur.

### 3.3.9. Parkering

Bestemmelser for parkering handler om antall og omfang av parkering for ulike typer framkomstmidler, og dette er bestemmelser der det i stor grad kan jobbes mot parametrisering.

Bestemmelse	Form	Presisering
Det skal være [__ antall] parkeringsplasser for [__ eks: bil/sykkel/moped] innenfor [__ eks: felt/eiendom/formål].	PA	P
Minimum antall parkeringsplasser [for bil/sykkel] per boenhet er [__].	PA	P
Det skal være [__ antall] parkeringsplass(er) for [bil/sykkel] pr. [__ m <sup>2</sup> BRA/BYA].	PA	P

I [__ eks: felt/eiendom/formål] skal det være [__ eks: antall] parkeringsplass(er) [bil/sykkel] per [__] m <sup>2</sup> avsatt til [kontor/industri/hotell/tjenesteyting/sengeplasser].	PA	P
Minimum [__ eks: %/antall] av parkeringsplassene i [__ felles parkeringsanlegg/parkeringsplass/parkeringskjeller/innen for felt/eiendom] skal være tilpasset bevegelseshemmede.	PA	P
[__ eks: %/antall] av plassene skal være tilrettelagt for lading.	PA	P
Minst [__ eks: %/antall] av parkeringsplassene for sykkel skal ha overbygg.	PA	P
Parkering for bil skal være i garasjeanlegg [__ eks: over/under/delvis under] terreng.	M	P
Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være minst 4,5 meter brede og 6,0 meter lange.	M	P

Tabell 12. Forslag til bestemmelser for parkering.

### 3.3.10. Hensyn/Restriksjoner

Hensyn- og restriksjonsbestemmelser er bestemmelser som følger hensynssone. Det kan gjelde faresoner med f.eks. flomfare, høyspent eller frisikt. Eller det kan være soner med angitte særlige hensyn for å ivareta f.eks. kulturminner, naturverdier eller friluftsverdier. Bestemmelsene vil variere mellom planene, helt avhengig av situasjon og hvilke hensyn eller restriksjoner som skal ivaretas.

Praksis varierer mye, og forholdet til annet lovverk kan i noen tilfeller være uklart. En liste med forslag til mal-tekster vil derfor ikke være uttømmende for alle situasjoner. Forslagene i tabellen er hentet fra praksis i kommunene, og noen kan sannsynligvis drøftes om de er nødvendige eller er sikret av annet lovverk. Når det gjelder kulturminner og kulturmiljø, finnes det en rekke eksempler på bestemmelser som avklarer hva som er lov og ikke. Bestemmelsene vil da i noen tilfeller falle inn under andre kategorier i klassen utstrekning og formgivningsbestemmelser.

<b>Bestemmelse</b>	<b>Form</b>	<b>Presisering</b>
<b>Faresoner</b>		
I flomsonen tillates etablert [__eks: parkering/vei].	M	P
Innenfor frisiktsonen tillates ikke [__eks: murer/gjerder/vegetasjon] høyere enn [__m] over tilstøtende veiens nivå.	M	P
Det tillates ikke bebyggelse innenfor faresonen.	M	P
<b>Sone for angitte særlige hensyn - bevaring naturmiljø</b>		
Ved etablering og drift av veianlegg skal eksisterende [__eks: trær/vegetasjon] beskyttes.	M	P
Innenfor hensynssonen tillates ikke anlegg i grunnen.	M	P
<b>Sone for angitte særlige hensyn - bevaring kulturmiljø</b>		
Bygninger markert med hensynssone H570 tillates ikke revet, fjernet, flyttet eller tilbygget. Bygningenes eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier og estetiske verdier.	M	P
Det tillates ikke tiltak som kan skade, forandre, tildekke eller skjemme kulturminner eller kulturmiljøet. Alle nye tiltak i områdene skal avklares med antikvarisk myndighet.	M	P
Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.	M	P
<b>Båndleggingszone</b>		
Tiltak etter plan- og bygningslovens § [__] er ikke tillatt inntil ny reguleringsplan foreligger.	M	P
<b>Båndleggingszone etter lov om kulturminner</b>		
Innenfor hensynssonen gjelder kulturminnelovens bestemmelser. Her tillates ikke igangsetting av tiltak, herunder omfattes alle terrenginngrep, samt utplassering av lekeapparater og liknende tiltak, uten etter særskilt søknad og tillatelse fra rette kulturminnemyndighet.	M	P

Tabell 13. Forslag til bestemmelser for hensyn/restriksjoner.

### 3.3.11. Juridisk bindende illustrasjoner

Det hender at det henvises til tegninger, skisser eller lignende i bestemmelsene. Dette kan være hensiktsmessig f.eks. der en ønsker å legge klare rammer for hvilke fasadeendringer som er tillatt innenfor et ensartet område, og hvor disse endringene kan skje over tid. Men en slik bestemmelse kan også bli svært detaljert, gir lite rom for endringer, og må derfor være godt begrunnet. Om det skal henvises til en tegning som skal være juridisk bindende må den være tydelig datert og beskrevet, så det ikke oppstår tvil senere om hvilken tegning som gjelder. Det bør også være tydelig *hva* i den gjeldende tegningen som skal videreføres.

Bestemmelse	Form	Presisering
[__ eks: uteområdet/lekeplass/torg el.l.] skal utformes som vist i vedlagte tegning [dd.mm.åååå].	M	P
Ved utbygging av [__ eks. loft/vindfang] skal [__ eks: takvinduer/arker/ tilbygg] ha samme størrelse, format og plassering som vist på vedlagte tegning datert [dd.mm.åååå]	M	P

Tabell 14. Forslag til bestemmelser for juridisk bindende illustrasjoner.

### 3.4. Funksjon og bruk

Bestemmelser for funksjon og bruk består av fem hovedgrupper:

- Spesifisering av formål
- Spesifisering av boligtype og evt. antall boliger
- Nærmere angitt bruk
- Forbud mot bruk
- Orientering av funksjon (hvilken retning en bestemt funksjon skal henvendes mot)

Også her vil det være behov for å kunne presisere i noen situasjoner, f.eks. med helt konkrete beskrivelser av hva som skal etableres innenfor et felt eller formål, spesifisering av hva som er forbudt eller mer detaljert om plassering av funksjoner i etasjer el.l.

Bestemmelse	Form	Presisering
Boligtype skal være [liste basert på grad av utnyttning s. 12-13]	M	P
I [__eks: felt/eiendom] skal det være [maksimalt/minimalt] [__antall] boliger	PA	P
Innenfor [__eks: felt/eiendom/formål] tillates [funksjon/funksjoner].	M	P
Innenfor [__eks: felt/eiendom/formål] skal det etableres [funksjon/funksjoner].	M	P
Innenfor [__eks: felt/eiendom/formål] er det ikke tillatt med [funksjon/funksjoner].	M	P
Innenfor [__eks: felt/eiendom/formål] [skal/kan] det etableres [__funksjon] i [__]. Etasje.	M	P
Det tillates ikke boenheter på bakkeplan.	M	P
Forretningsareal kan kun etableres i første etasje.	M	P
[Forretning /kontor/bevertning] kan utgjøre inntil [__ m2 BRA/%]	M	P
[Forretning /kontor/bevertning] tillates bare [__eks: i 1. etasje mot gate/ på hjørnet mot x og y].	M	P
[Publikumsrettet virksomhet/forretning/bevertning] skal ha henvendelse mot og inngang fra x.	M	P

Den enkelte forretningsenheten skal ikke overstige BRA = [xx], [f.eks.400] m <sup>2</sup>	M	P
Innenfor [__eks: felt/eiendom/formål] tillates [__ eks: dagligvareforretning(er)/handel] med samlet størrelse på inntil [__m <sup>2</sup> BRA], inkludert nødvendig betjeningsareal.	M	P
Innenfor [__eks: felt/eiendom/formål] tillates kun forretning for plasskrevende varer - [angi varetype, enkeltvis eller flere sammen].	M	P
Lager, som betjener industriproduksjon, kan kun tillates innenfor [__ eks: antall m <sup>2</sup> /% av tillatt BRA].	M	P
Utendørs lagring tillates ikke.	M	P

Tabell 15. Forslag til bestemmelser for funksjon og bruk.

### 3.5. Miljøkvaliteter

Bestemmelser for miljøkvaliteter angir krav og forbud innenfor ulike miljøtema. Noen miljøtema reguleres i eget lovverk. For tema som f.eks. støy foreligger krav til støynivå som veiledning, og grensene må dermed fastsettes i bestemmelsene for å få juridisk virkning.

Tiltak for klimatilpasning og tema som blågrønn faktor har fått økt aktualitet. Dette vil ofte være tiltak som vurderes i planprosessen, og som sikres som krav til utstrekning og formgivning i planen, eller som blir tema i et dokumentasjonskrav.

#### 3.5.1. Støy/Luft

Med økt fortetting i sentrumsnære områder er støy- og luftforurensingsproblematikk blitt et vanlig tema i reguleringsplaner. Siden anbefalte støygrenser for utendørs støy og grenser for luftforurensing ikke er gitt i lov, men som retningslinje, må de fastsettes som bestemmelser i reguleringsplan.

Tiltak for å redusere støy og luftforurensning på reguleringsplannivå er begrenset. Det er derfor viktig at vurderinger av områdets egnethet for utbygging alltid er vurdert i planprosessen. Det kan være aktuelt å regulere inn avbøtende tiltak. Dette blir i praksis utstrekning og formgivningsbestemmelser, men det kan ev. følges av bestemmelser som fastsetter nivået på akseptabel støy/forurensing.

Bestemmelse	Form	Presisering
Minimum [__eks: %/m <sup>2</sup> ] av uteoppholdsarealene for [grunnskole/barnehage/boliger] skal tilfredsstillende grenseverdiene i [__ eks: T-1442/16 tabell 3]	M	P
Innenfor [__eks: felt/område/grunnskole/barnehage/boliger] skal [alle boenheter/ hver avdeling] ha minst én fasade mot stille side, og uteoppholdsareal med soner der støynivået skal tilsvare eller være lavere enn gul sone etter T-1442/16.	M	P

Arealer i gul eller rød sone for [støy (T-1442/16)/luftforurensing (T-1520)] tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.	M	U
--	---	---

Tabell 16. Forslag til bestemmelser for støy/luft.

### 3.5.2. Sol/Belysning

Solforholdene bør som hovedregel avklares i reguleringsplanprosessen slik at det dokumenteres at forholdene er tilfredsstillende og avklart før vedtak. Men der hvor planen gir fleksibilitet i plassering av bygningsvolumer, og/eller uteområder, kan det være nødvendig å sette krav til solbelysning av f.eks. felles uteoppholdsarealer slik at en sikrer at det tas hensyn til solbelysning ved videre prosjektering.

Dagslys og krav til dette for boliger er regulert i byggt teknisk forskrift. Å regulere belysning kan være aktuelt ved regulering av torg og offentlig uteområder i sentrumsområder. Som regel overlates dette til byggesaken, men av og til kan det være nyttig med noen klare føringer for belysning i reguleringsplanen, særlig om belysningen skal ha en annen kvalitet enn det som er vanlig. Det er vanskelig å formulere klare maler på dette, da slike bestemmelser vil variere fra sted til sted.

En annen problemstilling med belysning er lysforurensing. Særlig om det er faste funksjoner som etableres og kan gi lysforurensing for nabobebyggelsen. Det kan da bli aktuelt å stille krav om utstrekning og formgivning, plassering og avbøtende tiltak i reguleringsbestemmelsene.

Bestemmelse	Form	Presisering
Min/max [___ eks: %/m <sup>2</sup> ] av [eks: MUA/MFUA/lekeplass] på terreng skal være solbelyst [___ eks: minst __ timer/klokka __] ved jevndøgn.	M	P
Arbeid ved virksomhetene i felt ___, skal ikke gi lys på fasader til boliger innenfor felt ___ innenfor tidsrommet kl. 22.00 til 07.00.	M	P

Tabell 17. Forslag til bestemmelser for sol/belysning.

### 3.5.3. Forurensing

Forurensing reguleres som hovedregel av forurensingsloven. Ved etablering av forurensende virksomhet kreves som regel



konsekvensutredning, og avbøtende tiltak må vurderes i planen. Statsforvalteren er forurensningsmyndighet. Det kan være aktuelt at reguleringsplanen setter vilkår for hva som må gjøres for å unngå forurensning eller krav om gjennomføring av ytterligere undersøkelse av grunnforholdene før det kan bygges ut.

Et tema som kan være aktuelt er tiltak for å unngå spredning av fremmede arter. Dette er regulert i egen forskrift, og vil som regel håndteres som et dokumentasjonskrav, dvs. at masser med frø fra fremmede arter skal deponeres i tråd med en tiltaksplan, på samme måte som forurenset grunn.

Bestemmelse	Form	Presisering
I næringsområde [felt___] kan det ikke etableres virksomhet som kan føre til kjemikalieutslipp eller lagres farlige stoffer.	M	P

Tabell 18. Forslag til bestemmelser for forurensning.

#### 3.5.4. Skjøtsel

Dette er ikke av de vanligste bestemmelsene, men kan være aktuelt i bysituasjoner med f.eks. gatetrær eller der det er ønskelig å ta vare på spesielle trær ved en utbygging. Det vanligste er at slike tema tas opp i utomhusplan eller at planen har dokumentasjonskrav om marksikringsplan. Krav om skjøtsel er vanskelig å håndheve etter plan- og bygningsloven.

Bestemmelse	Form	Presisering
Før det gis igangsettingstillatelse for bygningsmessige tiltak, skal [___eks: større og/eller bevaringsverdige trær med rotsone/slåttemark/park] beskyttes.	M	P
Trær som på grunn av alder, sykdom, vindfall el.lign. må fjernes, skal erstattes med nye trær av samme art, på samme sted.	M	P

Tabell 19. Forslag til bestemmelser for skjøtsel.

### 3.5.5. Energiforsyning

Bestemmelser om energiforsyning vil som regel handle om krav til påkobling av fjernvarmeanlegg, men dette er et tema som kan bli mer aktuelt å omhandle i reguleringsplaner fremover.

Bestemmelse	Form	Presisering
Tiltak over [___] m <sup>2</sup> innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.	M	P
Det tillates [___eks: solfangere/andre energiproduserende enheter] som skal plasseres på [___eks: tak/fasader].	M	P

Tabell 20. Forslag til bestemmelser for energiforsyning.

### 3.5.6. Overvann

Håndtering av overvann har fått stor aktualitet i senere år, med økt omfang av harde flater ved nedbygging, samt økende antall episoder med ekstremvær som setter overvannsystemene i byene på harde prøver. Dette vil ofte handle om krav til tiltak for å fordrøye overvann innenfor planområdet. Håndtering av overvann i plan praktiseres på ulike måter; behov for tiltak dokumenteres i planbeskrivelsen og areal avsettes i plankartet eller nøyaktig plassering og utforming av overvannstiltak skyves til byggesak ved at det settes en bestemmelse om at overvann skal håndteres lokalt. Nedenfor er eksempler på et par aktuelle bestemmelser, men som hovedregel vil dette temaet fanges opp av krav om utstrekning og formgivning eller dokumentasjonskrav.

Bestemmelse	Form	Presisering
Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket, fortrinnsvis gjennom infiltrasjon og fordrøying i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttet som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.	M	P
[Elva/bekken/vassdraget] skal gjenåpnes fra [___] til [___].	M	P

Tabell 21. Forslag til bestemmelser for overvann.

### 3.6. Dokumentasjon

Bestemmelser med krav om dokumentasjon er der det kreves fremlagt dokumenter som f.eks. detaljerer tiltaket før det kan gjennomføres. Ofte vil mye være dokumentert i plansaken som grunnlag for de valg av løsninger som er gjort. En del krav til dokumentasjon framkommer av Byggesaksforskriften (SAK10) og Byggteknisk forskrift (TEK17). Dokumentasjonskrav i reguleringsplan skal ikke gå ut over kravene i nevnte forskrifter. Krav til dokumentasjon, og når de kreves, må også sikre en logisk fremdrift av tiltaket.

Bestemmelse	Form	Presisering
Sammen med søknad om rammetillatelse for [__eks: formål/felt/område/eiendom] skal det innsendes en [__eks: utomhusplan/landskapsplan], i målestokk [1:__].	M	P
Sammen med søknad om igangsetting for [__eks: formål/felt/område/eiendom] skal det innsendes en [ev. dokumentasjon]	M	P
Utomhusplanen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal for [__eks: felt/eiendom/område/formål].	M	P
[Utomhusplanen/Landskapsplanen] skal [dokumentere/redegjøre for] [beskrivelse av tiltak tilpasset prosess/behov].	M	P
Ved søknad om tiltak skal det foreligge arealberegning for uteoppholdsareal for [__eks: formål/felt/område/eiendom].	M	P

Tabell 22. Forslag til bestemmelser for dokumentasjon.

### 3.7. Rekkefølge

Rekkefølgekrav er bestemmelser som bestemmer rekkefølgen på gjennomføringen av tiltak i forhold til hverandre eller i forhold til andre aktiviteter i omgivelsene. Rekkefølgekrav legger grunnlaget for ev. forhandlinger av utbyggingsavtale ved gjennomføring.

- Tidsrekkefølge: f.eks. hvilke utbyggingsområder (arealformål eller utbyggingsfelt) som skal bygges ut i hvilken rekkefølge.
- Utbyggingsrekkefølge: sikrer at nødvendig infrastruktur er på plass før en bestemt utbygging tillates.

For å bruke rekkefølgebestemmelser i en plan, må disse være nødvendige for å sikre eller fremme formålet/hensikten med planen, jf. pbl. § 12-7, først ledd nr. 10. Nødvendigheten må være planfaglig godt begrunnet i en saklig sammenheng mellom den utbyggingen som planen tilrettelegger for og de behovene for fysiske tiltak denne utløser. Dette må gå frem av planbeskrivelsen.

Det må differensieres mellom begrepene «opparbeidet» og «sikret opparbeidet»:

«*Opparbeidet*» betyr at et nødvendig tiltak er gjennomført, dvs. fysisk opparbeidet, enten av det offentlige eller av forslagsstiller/tiltakshaver (som en realytelse), senest før det gis brukstillatelse for den (del av) utbyggingen som er betinget av at rekkefølgekravet/-ene er innfridd.

«*Sikret opparbeidet*» betyr at finansieringsavtale om kontantbidrag (utbyggingsavtale) eller annen kontraktsrettslig forpliktelse for et nærmere definert og nødvendig tiltak er inngått, før det kan gis rammetillatelse for den bebyggelsen som er betinget av at rekkefølgekravet/-ene er innfridd.

Rent juridisk pålegges ikke utbygger å gjennomføre eller bekoste tiltaket, men i og med at rammetillatelse/midlertidig brukstillatelse må avslås inntil rekkefølgekravet er innfridd, ønsker ofte utbygger å bidra til at rekkefølgebestemmelsen blir innfridd.

Bestemmelse	Form	Presisering
Før [__eks: byggetillatelse/rammetillatelse/IG/ brukstillatelse/ferdigattest] i [__eks: planområdet/felt/eiendom/formål] skal [__tiltak/avbøtende tiltak for__] være [__eks: gjennomført/ferdigstilt/sikret gjennomført]	M	P
Felt [__] skal bygges ut først, deretter felt [__], så feltene [__]	M	P

Tabell 23. Forslag til bestemmelser for rekkefølge.

### 3.8. Eierform

Eierform for offentlig areal skal legges inn i kartfila og vil komme frem på plankartet som en o\_ foran feltbetegnelsen. Dermed er det i prinsippet ikke nødvendig å gjenta dette i bestemmelsene. For fellesareal er det derimot nødvendig at bestemmelsene angir hvilke felt arealet er felles for.

Bestemmelse	Form	Presisering
[__eks: Felt/Eiendom/Område] skal være felles for [__eks: felt/eiendommer].	M	P

Tabell 24. Forslag til bestemmelser for eierform.

## 4. Oppsummering og anbefaling

Det er stor variasjon mellom bestemmelsene til reguleringsplaner i Norge i dag. Dette er noe vi har fått bekreftet ved å lese gjennom bestemmelser fra flere ulike kommuner. Hver eneste plan vekker også en egen debatt om hvor det er mulig å forenkle, og hvor detaljert bestemmelsene bør være for å oppnå ønsket formål. Etter vår vurdering er det gevinst å hente bare i forenkling, ved å unngå unødvendige bestemmelser, gjentakelser, og ved å bruke tydelig språk. Vi tror også det er potensial for å utvikle gode systemer for standardisering av bestemmelser. I det videre arbeidet er det avgjørende at dette blir et godt verktøy for bedre planer og planforståelse, uten å være begrensende for god steds- og situasjonstilpasning i hver enkelt plan.

I denne utredningen har vi foreslått en måte å starte en kategorisering og systematisering av planbestemmelser på, slik at det kan arbeides videre med standardisering og maleksempler innenfor ulike klasser og kategorier. Vårt forslag til oppdeling av bestemmelsestyper i klasser mener vi er hensiktsmessig, men det har vært drøftet om kategorien «hensyn/restriksjoner», som nå er plassert i klassen «utstrekning og formgivning», like gjerne kunne vært en egen klasse. Det kan hevdes at kategorien «hensyn/restriksjoner» også handler om forbud mot tiltak, men det oppleves antakelig ikke som helt naturlig at vern o.l. ligger i klassen for utstrekning og formgivning. Dette er noe som bør drøftes i det videre arbeidet.

Et første skritt mot mer standardiserte bestemmelser kan være å arbeide frem en katalog basert på kategoriseringssystemet i tett samarbeid med kommunene. Formuleringene av samme type bestemmelser varierer en del, og det er viktig at en slik katalog av standardbestemmelser er forankret, og oppleves som nyttige. Bruken av katalogen vil gi verdifull erfaring for ytterligere standardisering med sikte på mer digitale løsninger. Vi mener det vil være fornuftig å starte med de enkleste bestemmelsene eller planene, og at dette forenklings- og standardiseringsarbeidet må bli en kontinuerlig prosess med utvikling, evaluering, forbedring osv.

Samtidig kan det arbeides videre med parametrisering av de bestemmelsene som er lettest tilgjengelige for dette. I mange planer er det behov for utfyllende bestemmelser, og ved parametrisering kan det være

en utfordring å sikre at variasjoner og presiseringer kommer klart fram i planen. Parametrisering er komplekst og krevende, og nytteverdien må hele tiden vurderes. Det er dermed fornuftig å ta denne utviklingen i trinn, ev. i samarbeid med leverandører av programvare.

Som nevnt har utredningen vært begrenset til planer som skal til byggesak. I det videre arbeidet er det naturlig å se på et bredere spekter av planer, og tema som kommer frem i dem. For eksempel kan planer der større områder er avsatt til ulike former for vern eller for store infrastrukturtiltak gi andre behov for malbestemmelser enn vi har foreslått.

En problemstilling vi ikke har gått grundig inn i denne utredningen er at føringer for et område ofte ligger i flere plannivå. Det er behov for å klargjøre praksis for hvordan overordnede føringer skal håndteres ved detaljregulering. Skal kommuneplanens bestemmelser eller kommunale normaler brukes om grunnlag for konkretisering av bestemmelser i reguleringsplan? Eller skal det være mulig å henvise til overordnede føringer i detaljregulering, med de utfordringer dette kan føre med seg ved revisjoner? Hvordan kan det bli lettere for brukerne å finne frem til hva som gjelder i overordnet plan for det enkelte området?

Som vi har vist i utredningen, er punktene i plan- og bygningsloven § 12-7 ikke hensiktsmessige å benytte som grunnlag for en kategorisering. Punktene er til en viss grad overlappende og de er ikke sortert eller prioritert hverken når det gjelder viktighet eller tema. Noen av punktene kan også til en viss grad være overlappende med annet lovverk. En gjennomgang av § 12-7 vil kunne presisere hjemmelen til å fastsette bestemmelser tydeligere, noe som også kan bidra til forenkling av praksis.

Det er også et behov for en gjennomgang av forholdet mellom reguleringsplaner og byggesaksforskriften (SAK10) og byggteknisk forskrift (TEK17). Det er en fare for at krav i reguleringsplanen går ut over disse forskriftene, og en tydeligere avgrensning av hva som kan og skal kreves av dokumentasjon vil være nyttig. En del planer blir også unødvendig detaljerte, og en større bevissthet rundt hva slags krav det i realiteten er behov for i den enkelte plan er nødvendig. Planleggere må ha innsikt i hvordan kravene i reguleringsplanen slår ut ved byggesaksbehandlingen.

Dette vil blant annet sikre en logisk framdrift av utbyggingen. En ordning der hensikten bak de krav som vurderes nyttige for planens formål i bestemmelsene beskrives og begrunnes godt f.eks. som et eget kapittel i planbeskrivelsen, eller metadata til bestemmelsene, vil kunne bidra til enklere, mer entydige og presise planer.

Det er også behov for å vurdere noen begrep som benyttes, og se på hva disse innebærer, samt få en felles definisjon og praktisering. De mest åpenbare er utomhusplan og landskapsplan, som ikke er definert i lovverket, og der krav til, og innhold i, varierer en del mellom kommunene.

I prosjektet «drømmeplan» har det vært trukket frem et behov for å skille bestemmelsene i en «byggefase» og en «driftsfase». En utfordring med dette er at de to fasene kan være svært ulike i de forskjellige planene og utbyggingsområdene. Behovet for brukerne av planen vil også variere. Slik praksis og systemet med bestemmelser er bygd opp i dag er det ikke mulig å skille klart mellom disse fasene. Med en større bevissthet rundt dette temaet ved utforming av bestemmelser, kan det være en mulig å skille mer på disse fremover. Prosjektet har også trukket fram behovet for å bruke et forståelig språk, slik at alle brukere kan forstå en reguleringsplan, ikke bare fagfolk. Det er et dilemma å balansere mellom å kommunisere innholdet i reguleringsplan og å være presis, men som del av standardiserings- og forenklingarbeidet må språk og formidling være et tema.

I oppdraget skulle de vanligste bestemmelsene i bruk i Norge i dag kartlegges. Det ble førende for vårt arbeid fra starten. Underveis har vi drøftet om en alternativ metode kunne vært å starte på null, dvs. å løsrive seg fra dagens praksis og maler og utarbeide de bestemmelser som er nødvendige innenfor hver klasse eller kategori. Det kan hende lista hadde sett noe annerledes ut da. Dette oppdraget gir ikke rom for en slik metode, men det kan vurderes som en innfallsvinkel i det videre arbeidet.

Som vi har vist i utredningen ligger det er potensiale i å kategorisere, samt arbeide enda mer systematisk med standardisering og forenkling av bestemmelser enn det som er tilfellet i dag. Det finnes svært mye kunnskap om bestemmelser, hvilke som fungerer og ikke fungerer, rundt i kommunene i dag, og i et slikt utviklingsarbeid må kommunene trekkes



med. Vi anbefaler å jobbe trinnvis mot å finne gode og brukervennlige brukergrensesnitt på de digitale løsningene, i samarbeid med kommuner, andre statlige aktører og leverandører.

## Kilder

- [Lov om planlegging og byggesaksbehandling \(plan- og bygningsloven\) - Lovdata](#)
- [Lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven \(2020\) - regjeringen.no](#)
- [Reguleringsplanveileder \(regjeringen.no\)](#)
- [Forskrift om byggesak \(byggesaksforskriften\) - Lovdata](#)
- [Forskrift om tekniske krav til byggverk \(Byggteknisk forskrift\) - Lovdata](#)
- Trondheim kommune. Eksempelsamling for reguleringsbestemmelser, dato: 24.03.2017. [17 eksemplarsamling-for-reguleringsbestemmelser--20170324.pdf \(trondheim.kommune.no\)](#)
- Oslo kommune. Veileder for utforming av reguleringsbestemmelser og plankart, dato: 13.09.2017. [Veileder for utforming av reguleringsbestemmelser og plankart.pdf \(oslo.kommune.no\)](#)
- Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5, beslutade 09.09.2020. [Boverkets föreskrifter \(2020:5\) om detaljplan](#)
- PBL kunskapsbanken, Boverket, Sverige. [Startsida - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)
- Planbestämmelsekatalogen, Boverket, Sverige, sist oppdatert 01.01.2020. [Planbestämmelsekatalogen - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)
- Plandata.dk. Erhvervsstyrelsen, Danmark. [Plandata.dk | Planloven - Erhvervsstyrelsen.dk](#)
- Utkast til veileder for planbestemmelser v/Ida Rørbye

### Innspill/møter:

DiBK v/Olaug H. Nesheim - 06.01.2021 på MS Teams

KS v/Heidi Liv Tomren - 06.01.2021 på MS Teams

Mindshift v/Thor Fredrik Eie - 06.01.2021 på MS Teams

Mindshift v/Bjørn Hallan - 08.01.2021 på MS Teams

Focus v/Øystein Wiger - 08.01.2021 på MS Teams

Bovärket i Sverige v/ Mikael Jarbrink, Lars Svensson, John Hellman,  
Beatrice Buskas og Lisa Svensson - 12.01.2021 på Zoom  
Erhvervstyrelsen Danmark v/Ole Pagh Schlegel - 21.01.2021 på MS Teams  
Tyréns AB v/Emelie Johansson - 25.01.2021 på MS Teams

