



## DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Ifølge liste

Vår ref  
21/3893-3

Dato  
5. november 2021

### **Svar på henvendelser om kommuneplanbestemmelser som presiserer eldre reguleringsplaner, og om byggegrensers rettsvirkning**

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har fått spørsmål fra Statsforvalteren i Oslo og Viken vedrørende bestemmelser i kommuneplanens arealdel som tolker eldre reguleringsplaner. Spørsmålene gjelder konkrete bestemmelser i kommuneplanene til Bærum kommune og Nesodden kommune. Bærum kommune har tatt opp lignende problemstillinger vedrørende rettsvirkning.

Departementet vil ikke vurdere de konkrete bestemmelsene, men ta opp problemstillingene på generelt grunnlag. Vi finner det derfor hensiktsmessig med et felles svar på brevene fra Statsforvalteren i Oslo og Viken av 25. juni 2021 og 1. juli 2021, samt brev fra Bærum kommune av 16. august 2021.

Statsforvalteren i Oslo og Viken har i hovedsak tatt opp problemstillinger rundt tre konkrete kommuneplanbestemmelser, som alle har til felles at de skal presisere eksisterende reguleringsplaner og muligens også gi de ny betydning. De tre bestemmelsene legger opp til at eksisterende reguleringsplaner må tolkes opp mot kommuneplanbestemmelsen.

#### **Klare og entydige bestemmelser**

Det vedtatte plankartet og bestemmelsene må tolkes konkret for hver enkelt arealplan. Siden en reguleringsplan kan være svært inngripende for både de direkte berørte og samfunnet forøvrig, kan en ikke gå langt i å fortolke uklare bestemmelser. Det er derfor viktig at alle bestemmelser er tilstrekkelig klare og entydige, jf. veilederen om kommuneplanens arealdel punkt 4.4 og reguleringsplanveilederen punkt 6.2. I sistnevnte står det blant annet at krav som blir stilt skal være absolutte og ikke skjønnsbaserte.

Postadresse  
Postboks 8112 Dep  
0032 Oslo  
postmottak@kmd.dep.no

Kontoradresse  
Akersg. 59  
www.kmd.dep.no

Telefon\*  
22 24 90 90  
Org.nr.  
972 417 858

Avdeling

Saksbehandler  
Cecilie Gardan  
Sørum  
22 24 59 99

Dersom bestemmelsen overlater en skjønnsmessig vurdering til byggesaksbehandlingen, så vil den ofte ikke være tilstrekkelig klar og entydig. Det er behov for å ha en forutsigbar plan som både innbyggere og myndigheter forstår innholdet i. Herunder ligger også rettssikkerhetshensynet og behovet for at det ved varsling foreligger en tilstrekkelig klar og entydig plan. Berørte parter må forstå planen for at de skal ha mulighet for å fremme sine interesser, og eventuelt klage på etterfølgende vedtak.

### **Rett nivå på kommuneplanbestemmelser**

Detaljerte arealavklaringer skal gjøres på reguleringsplannivå, og departementet er av den oppfatning at det ofte kan være utfordrende å supplere en reguleringsplan ved mer detaljerte bestemmelser på kommuneplannivå. Samtidig gir plan- og bygningsloven stor fleksibilitet når det gjelder å velge detaljeringsgrad i kommuneplanen, og åpner også for fremstilling av planer med høy detaljeringsgrad innenfor rammen av forvaltningsloven, se reguleringsplanveilederen pkt. 2.3. Departementet mener derfor at det kan gis supplerende bestemmelser i kommuneplanen. Like fullt vil en for detaljert kommuneplan falle inn under forvaltningslovens bestemmelser om enkeltvedtak i kapittel IV. Dette kan innebære at det kan være krav om forhåndsvarsling og eventuelt klagerett. Dersom detaljeringsgraden er høy og planen går inn i spørsmål og avklaringer som har stor betydning for enkeltgrunneiere eller andre berørte, bør man som hovedregel velge å endre reguleringsplanen.

En nyere kommuneplan kan endre berørtes rettigheter i en reguleringsplan helt eller delvis. Bakgrunnen kan være motstrid mellom formål eller bestemmelser i planene, eller at kommuneplanen har bestemmelser om forhold som ikke er regulert i den gamle reguleringsplanen. Denne rettsvirkningen følger av plan- og bygningslovens system, så lenge kommuneplanbestemmelsene holder seg generelle og på et overordnet kommuneplannivå. Det er dette departementet har lagt til grunn når det er sagt at kommuneplan kan supplere reguleringsplan. Det må likevel trekkes en grense mot nye bestemmelser som har intensjon om å endre en reguleringsplan eller flere på en for detaljert måte. Dette kan være en indikasjon på at bestemmelsen ikke hører hjemme i en kommuneplan. Da må reguleringsplanen endres etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Det som er vedtatt i en reguleringsplan er varslet berørte parter, og endringer i denne planen må varsles på samme måte av hensyn til blant annet medvirkning, rettsikkerhet og forutsigbarhet. Plan- og bygningsloven har mange verktøy som gir fleksibilitet for kommunen i planarbeidet. I valget mellom kommuneplanbestemmelser eller reguleringsplanbestemmelser kan forholdet til forvaltningsloven og reglene om enkeltvedtak være av stor betydning.

### **Byggegrenser i reguleringsplankart**

Bærum kommune ønsker at departementet tar stilling til og tydeliggjør rettsvirkninger av byggegrenser fastsatt i reguleringsplankart. Herunder blant annet om det må gis planbestemmelse om at byggegrense vist i plankartet skal gjelde, for at byggegrenser skal få rettsvirkning. Det spørres også på om departementet legger til grunn et prinsipp om at plankartet går foran planbestemmelser ved motstrid.

Slik departementet ser det har plankartet selvstendig juridisk rettsvirkning, og en byggegrense vist i plankartet må ikke nødvendigvis suppleres av en forklarende bestemmelse jf. reguleringsplanveilederen punkt 7.1. Dette forutsetter at det er riktig bruk av juridiske linjer i plankartet, slik at det ikke er tvil om betydningen. I noen eldre planer vil et bygningsomriss kun være et omriss av eksisterende bygg på tomte, og ikke være ment som juridisk bindende planlinjer. Hensikten med omrisset kan også være å vise mulig plassering av bygg uten at linjene er juridisk bindende. Det skal framgå klart og entydig av planen at inntegningen på plankartet er juridisk bindende.

Som ellers må dette avklares ved en konkret tolkning av plangrunnlaget. Byggegrensen kan fremgå av plankartet alene, av bestemmelsene alene eller i både kart og bestemmelser.

Ved utarbeiding av planer er det viktig at byggegrensen fastsettes på en tydelig måte, gjennom angivelse på plankartet og/eller bestemmelser i planen. Plankart og bestemmelser er likestilt ved tolkningen. Vi viser til reguleringsplanveilederen punkt 6.2:

*Formelt er plankart og bestemmelser likeverdige slik at disse må stemme overens.*

*(...)*

*Planbeskrivelsen er et viktig grunnlag for å tolke hvordan plankart og bestemmelser skal forstås. Departementet vil understreke at både plankartet og bestemmelsene skal være så tydelige at planen kan forstås uten å måtte ta planbeskrivelsen til hjelp.*

En byggegrense kan ikke tolkes inn i en plan kun fordi eksisterende bygninger er tegnet inn. Det skal framgå klart og entydig av planen at inntegningen på plankartet er juridisk bindende.

### **Utspring og utkragninger utenfor byggegrenser**

Videre spør Bærum kommune om det må være fastsatt en egen bestemmelse som forbyr utspring eller bygningsdeler i form av balkong eller andre bygningsdeler, for å hindre at slike tiltak/konstruksjoner kan føres opp inntil 1 meter utenfor byggegrenser.

I veilederen Grad av utnyttning (H-2300) står det i § 6-3 om avstand og utstikkende bygningsdeler, at den relaterer seg til krav om avstand mellom bygg og eiendomsgrense eller mellom bygg. Det står presisert at målereglene ikke gjelder for byggegrense mot vei. Veilederen sier blant annet at «[i]ngen deler av bygningen kan krage ut over byggegrense mot vei eller gate.» Det samme gjelder også for andre byggegrenser.

En byggegrense i arealplan angir den ytre grensen for plassering av tiltak. Som utgangspunkt må hele bebyggelsen plasseres innenfor byggegrensen, også eventuelle utkragede bygningsdeler. Det kan likevel være gitt planbestemmelser som fastsetter en nærmere plassering av tiltak i forhold til byggegrensen. For eksempel kan det gis planbestemmelse om at bygningens fasadeliv kan ligge i byggegrensen, slik at eventuelle takutspring og andre utkragede bygningsdeler kan gå utover grensen. Spørsmålet om bygningsdeler kan gå utover byggegrensen vil i slike tilfeller bero på en tolkning av den enkelte arealplan.

Departementet gjør oppmerksom på at handlingsrommet kan begrenses dersom byggegrensen skal tilfredsstillere lovbestemte krav, slik som plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd.

### **Byggegrenser under terreng**

Bærum kommune har videre spurt om det må stå eksplisitt i planen at byggegrensene også gjelder tiltak under bakken.

Departementet mener at byggegrense angir yttergrensen for hvor et tiltak omfattes av § 1-6 kan plasseres, og at grensen er absolutt uavhengig av om tiltaket er over eller under terreng. Er det ønskelig med unntak fra dette bør det fastsettes bestemmelse som angir i hvilke tilfeller den kan fravikes. Det er også her viktig å huske på forholdet til byggegrenser som skal tilfredsstillere krav i loven, som plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd.

Med hilsen

Pål A. Frostad Lorentzen (e.f.)  
utredningsleder

Cecilie Gardan Sørum  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer*

## Adresseliste

Bærum kommune	Postboks 700	1304	SANDVIKA
Statsforvalteren i Oslo og Viken	Postboks 325	1502	MOSS

## Vedlegg

Brev fra Statsforvalteren i Oslo og Viken av 25. juni 2021

Brev fra Statsforvalteren i Oslo og Viken av 1. juli 2021

Brev fra Bærum kommune av 16. august 2021