



FALLER

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013, OSLO-DEP., OSLO 1

Til
departementene
fylkesmennene
fylkeskommunene
kommunene

Rundskriv T - 7/79

Juli 1979

LOV AV 8. JUNI 1979 OM ENDRINGER I BYGNINGSLOVENS § 26 OM BESTEMMELSER I REGULERINGSPLANEN

Innledning

Ved kgl. resolusjon 8. juni 1979 ble Stortingets vedtak om endring i bygningslovens § 26 sanksjonert. Loven trådte i kraft samme dag.

Om forarbeidene til lovendringen vises til Ot.prp. nr. 62 (1978-79), Innst. O. nr. 65 (1978-79) og forhandlinger i Odelstinget og Lagtinget 28. og 31. mai 1979.

Siktemålet med lovendringen er å gi kommunene et bedre grunnlag for utvikling av gode og trygge nærmiljøer. I dette arbeidet er bygningslovens bestemmelser om reguleringsplan et viktig virkemiddel.

Endringen gir utvidet adgang til å knytte reguleringsbestemmelser til en reguleringsplan på områder hvor hjemmelen tidligere har vært uklar eller manglet.

Rammen for hva reguleringsbestemmelsene kan inneholde for byggeområder er uttømmende angitt i bgl. § 26. Reguleringsbestemmelsene er et supplement til reguleringskartet og skal gi uttrykk for den del av

planens innhold som en vanskelig kan få vist på kartet. Det er et krav at de forhold som er omhandlet i reguleringsbestemmelsene har tilknytning til reguleringskartet og at bestemmelsenes innhold er hjemlet i bygningsloven.

Det vil f.eks. ikke være hjemmel til å gi reguleringsbestemmelser om dekning av kostnader til opparbeiding eller andre tiltak om rett for det offentlige til å legge vannledning, kloakk m.v. over privateiet grunn, om etablering av velforeninger eller om at bestemte firmaer skal ha særskilte oppdrag. Slike vilkår hører hjemme i kontrakt, festeavtale e.l.

Den nye lovbestemmelse

§ 26 i bygningsloven lyder nå slik:

"Andre bestemmelser i reguleringsplanen.

1. Ved reguleringsplan gis i nødvendig utstrekning bestemmelse om:
 - a) Vegers stigningsforhold, avkjørselsforhold og inndeling i gangveger og kjøreveger m.v.
 - b) bebyggelsens karakter (sammenhengende eller åpen), og dens avstand fra friområder, strand m.v.
 - c) bebyggelsens høyde og plassering, tomteinndeling, bebyggelsesplan eller ytre og indre byggegrenser,
 - d) forholdet mellom bebygd og ubebygd grunnareal på de enkelte tomter,
 - e) strøk hvor det bare kan føres opp branntrygge bygninger,
 - f) felles avkjørsel, gårdsplass og annet felles areal for flere eiendommer,
 - g) avskjerming av utbyggingsområder av hensyn til miljøforstyrrelser og trafikksikkerhet ved anlegg av støyvoller, gjerder, beplantningsbelter, fasadeisolering m.v., herunder om ferdigstillelse av slike tiltak før området tas i bruk,
 - h) rekkefølge og tidsplan for utbygging av ulike byggeområder, herunder om samtidig ferdigstillelse av boliger og fellesanlegg som skoler, barnehager, lekearealer, gangveger m.v. for strøket,

- i) utforming, bruk og behandling av ubebygd areal i byggeområder, herunder om terrengplanering, gjerder og bevaring av eksisterende vegetasjon,
- j) plassering av tung industri og av forurensende, brann- og eksplosjonsfarlig industri, herunder om forbud mot slik industri i planområdet,
- k) plassering av større varehus, herunder om forbud mot slik virksomhet i planområdet, dersom hensynet til trafikken og nærmiljøet tilsier det eller det vil være i strid med vedtatte regionalpolitiske målsettinger,
- l) nybygging innenfor bevaringsområder, herunder om materialvalg, fargebruk og utforming, og utførelse av ytre vedlikehold,
- m) anlegg og drift av steinbrudd og massetak, herunder om uttaksdybde og uttaksvolum, sikring, skjerming og tiltak for å kunne tilbakeføre terrenget til andre formål.

2. I kommuner med tilstrekkelig utbygd teknisk administrasjon kan reguleringsplan for bestemte byggeområder innskrenkes til reguleringsbestemmelser som fastlegger utnyttingsgraden. Nærmere bestemmelser om beregningsmåten kan gis ved forskrift."

MERKNADER TIL DE ENKELTE BESTEMMELSER:

§ 26 første ledd bokstav a utvides fra å gjelde vegers stigningsforhold til også å omfatte vegers avkjørselsforhold og deres inndeling i gangveger og kjøreveger m.v. Da det også tidligere var adgang til å ta inn slike bestemmelser i reguleringsplanen, innebærer lovendringen kun en presisering og klargjøring av eksisterende muligheter. I den grad avkjørselsforhold og inndeling i gangveger og kjøreveger m.v. kan vises på selve plankartet, bør dette gjøres. Det kan også være aktuelt å ta inn gågater, sykkelstier, gatetun o.a. i reguleringsplan. Dette innebærer at endring fra ett vegformål til et annet vil anses som en reguleringsendring.

§ 26 første ledd bokstavene b, c, d, e og f opp-
rettholdes uendret.

§ 26 første ledd bokstav g gir bestemmelser om avskjerming av utbyggingsområder mot miljøforstyrrelser, særlig når det gjelder boligområder, skoler og helseinstitusjoner. Som utgangspunkt bør ikke ny virksomhet etableres i områder hvor støyskjerming er nødvendig for å skape et tilfredsstillende miljø. I visse tilfeller er situasjonen likevel slik at en er nødt til å godta boligbygging i støybelastet område, men da under forutsetning av at det gjennomføres tilfredsstillende støyskjerming.

Også tidligere har man i en viss utstrekning søkt å innpasse støydempende tiltak i reguleringsplanen. En har imidlertid ikke hatt klar lovhjemmel på dette punkt og til å stille krav om samtidig opparbeiding. Derved har en ikke hatt tilstrekkelig sikkerhet for at tiltaket blir gjennomført.

De støydempende tiltak som er forutsatt ved planbehandlingen bør vises på selve plankartet. Voller og skjermes vil her ikke inngå som et eget reguleringsformål, men må markeres særskilt innenfor trafikkområdet eller eventuelt andre reguleringsformål.

Miljøverndepartementet vil om kort tid legge frem retningslinjer om vegtrafikkstøy for planlegging etter bygningsloven. Retningslinjene vil gi et grunnlag for å ta hensyn til ulempene ved vegtrafikkstøy i areal- og vegplanlegging, f.eks. ved utarbeiding og behandling av planer for nye veger, utvidelse av veger og ved planlegging av nye boliger, skoler m.v.

En viser også til veiledning fra Statens vegvesen om skjerming mot trafikkstøy, håndbok 052, og om hovedveg i tettsted, håndbok 058.

§ 26 første ledd bokstav h gir bestemmelser om rekkefølge og tidsplan for utbygging av ulike områder og til å stille krav om samtidig ferdigstillelse av boliger, barneinstitusjoner, lekeplasser, gangveger m.v. for strøket. Ved en slik bestemmelse kan en påse at viktige planelementer gjennomføres, og at dette skjer i en rekkefølge og størrelsesorden som gjør at vedkommende område fungerer miljømessig best mulig på alle trinn i plangjennomføringen. Rekkefølge og tidsplan for utbyggingen vil innebære at de ulike instansers interesser må samordnes i forbindelse med gjennomføringen av planen. Dette er vesentlig så vel i forholdet byggherre - entreprenør som i forholdet til statlige og kommunale myndigheter. For at dette skal fungere godt i praksis er man avhengig av kommunens medvirkning og at godkjenning av finansieringsordninger m.v. kan løses på en tilfredsstillende måte.

§ 26 første ledd bokstav i omhandler utforming, bruk og behandling av ubebygde areal i byggeområder og gir hjemmel for å gi bestemmelser om bl.a. terrengplanering, gjerder og bevaring av eksisterende vegetasjon, jfr. også bgl. §§ 103 og 104. Før kunne man i medhold av bygningslovens § 69 nr. 3 innføre vedtekt med nærmere bestemmelser om utforming og opparbeidelse av den ubebygde del av tomta eller av fellesareal. En kan nå også ved reguleringsplan treffe tilsvarende bestemmelser. Grannelovens bestemmelser om trær forutsettes å gå foran reguleringsbestemmelser om vegetasjon.

§ 26 første ledd bokstav j klargjør hjemmelen når det gjelder plassering av visse industri typer, og gir mulighet for å bestemme hvor slik industri kan lokaliseres.

§ 26 første ledd bokstav k gir hjemmel til å forby plassering av større varehus i planområdet innenfor områder som ellers planlegges for utbyggingsformål, eventuelt å bestemme hvor i området slik virksomhet kan plasseres.

En bør også kunne forby etablering av større varehus i visse deler av en kommune, dersom dette vil være i strid med regionalpolitiske målsettinger som er fastsatt av sentrale myndigheter eller vedtatt av fylkesting eller kommunestyre.

Virksomhet som nevnt under bokstavene j og k vil for en vesentlig del også gå inn under etableringsloven.

§ 26 første ledd bokstav l innebærer bare en presisering av hva slags reguleringsbestemmelser man kan gi i bevaringsområder, jfr. § 25 nr. 6.

§ 26 første ledd bokstav m gir bestemmelser om anlegg og drift av steinbrudd og massetak. Steinbrudd og massetak er reguleringsformål etter § 25 nr. 6. Det kan gis bestemmelser om uttaksdybde, uttaksvolum, sikring og skjerming samt om plikt til å tilbakeføre terrenget til tidligere bruk eller å treffe tiltak som gjør det mulig å nytte området til andre formål. Tilrettelegging av terrenget vil kunne pålegges etterhvert som uttaket finner sted.

For å redusere ulemper ved støy, støv m.v. må det kunne legges restriksjoner på selve driften, f.eks. forbud mot nattdrift. Uavhengig av dette vil forurensningsmyndighetene kunne sette vilkår for drift med hjemmel i forurensningslovgivningen. Det tiligger ikke bygningsmyndighetene å regulere den driftsøkonomiske siden. Med uttaksvolum tenkes det således på det totale volum, ikke hvor mye som kan tas ut f.eks. hvert år.

Ved slik bestemmelse kan det kreves fremlagt en driftsplan som skal godkjennes av bygningsrådet. Dette er særlig viktig for å se hvilke sikrings-tiltak m.v. som er nødvendige.

§ 26 nr. 2 er uendret.

Miljøverndepartementet vil i løpet av høsten 1979 sende ut nytt rundskriv om reguleringsbestemmelser (normalbestemmelser) som vil erstatte rundskriv T-13/73 av 2. juli 1973.

En viser for øvrig til Miljøverndepartementets rettledning om reguleringsplaner, T 501 for 1978 og rundskrivet Gode boligområder, T 502 for 1979 samt til Ot.prp. nr. 62 (1978-79). Proposisjonen følger
./.

Gro Harlem Brundtland

Gro Harlem Brundtland

Hans Chr. Bugge

Vedlegg