



Bruk av planbestemmelser i byggesaker

Gudrun Holm, fagleder byggesak Molde kommune

Plan- og byggesakskonferanse, 27.11.18



Utfordringer når planbestemmelser ikke slår ut i tråd med intensjonen.

- Hvordan formulere brukkbare bestemmelser for både byggesaksbehandlere og innbyggerne i kommunen.
- Eksempler fra Molde kommune



Hvordan formulere brukbare bestemmelser

- Bruk skal istedenfor bør.
- Ikke bruk skjønnsmessige bestemmelser.
- Unngå bestemmelser knyttet til byggteknisk forskrift.
- Tett samarbeid mellom byggesak og planavdelingen.



Krav til uteoppholdsareal

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

- a. Det skal avsettes egnet uteoppholdsareal i samsvar med soneinndelingen vist i figur 3 og Temakart 2. Det legges til grunn følgende krav per boenhet:
 - 50 m² på egen grunn
- b. I sentrumsområdet kan offentlige områder som byrom, sjøfront, parker, gate-tun og andre bilfrie miljø inngå som uteoppholdsareal og areal til lek. Der arealkravet ikke er mulig å oppfylle, skal dette kompenseres med høyere kvalitet i utformingen av arealet. Dette må gjøres i samråd med Molde kommune.
- c. I arealberegningen for uteoppholdsareal kan balkonger og terrasser inngå.

Konsekvenser:

- Utfordring med bygging i Molde sentrum.
- Behov for dispensasjoner
- Bestemmelsen må revideres.



Hensynssone for kulturminner

§ 16.5 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på en annen måte utillatelig ødelegge kulturminner innenfor disse områdene, uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. kml. §§ 3 og 8.

Konsekvenser:

- Krav til tillatelse fra fylkeskonservatoren i en rekke saker.
- Behov for dispensasjoner.
- Bestemmelsen må revideres.



Byggegrense mot sjø

- Byggegrenser:
Eiendommer med eksisterende bebyggelse utenfor godkjent reguleringsplan: På godkjente fradelte tomter kan bolighus, garasjer, uthus, fritidsboliger, anneks og tilbygg til slike, ikke plasseres nærmere strandlinjen enn eksisterende bebyggelse pr. 01.07.2012.
Dette gjelder også for de "tomtene" som ikke er opprettet som egne eiendommer.

Konsekvenser:

- Vanskelig å forstå, behov for tolkning.
- Arbeidskrevende, ingen oversikt over bebyggelsen 01.07.12.



Bolig med sekundærleilighet

Der hvor tomte er stor nok og terrenget ligger til rette for det, kan det tillates sokkelleilighet/bileilighet i tilknytning til boligen.

Konsekvenser:

- Når er den aktuell?
- Definisjon på bileilighet?
- Tolkes ulikt av ulike personer – forskjellsbehandling.

Bevaring av vegetasjon

Det skal legges vekt på å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon under opparbeidelsen av planområdet. Areal som ikke opparbeides, skal behandles parkmessig.





Rekkefølgekrav – privatrettslige forhold

Rekkefølgebestemmelser:

- Ved bygging av nye boliger som forutsettes skal ha tilkomst etter Solheimvegen, skal denne opprustes i full bredde i samsvar med reguleringskartet for byggearbeid igangsettes.

Atkomstveger

- a) Før tiltak kan settes i gang må atkomstvegene til området ha fast dekke.
- b) Før det kan gis rammetillatelse for bygg A må det foreligge en bindende avtale om bruk av Tiurvegen/Fasanvegen.

Konsekvenser:

- Tidkrevende prosess, omkamper
- Misforståelser hos innbyggerne



Sykkelparkering

§ 10 Parkering

§ 10.1 Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med soneinndeling vist på figur 2 og Temakart 3.

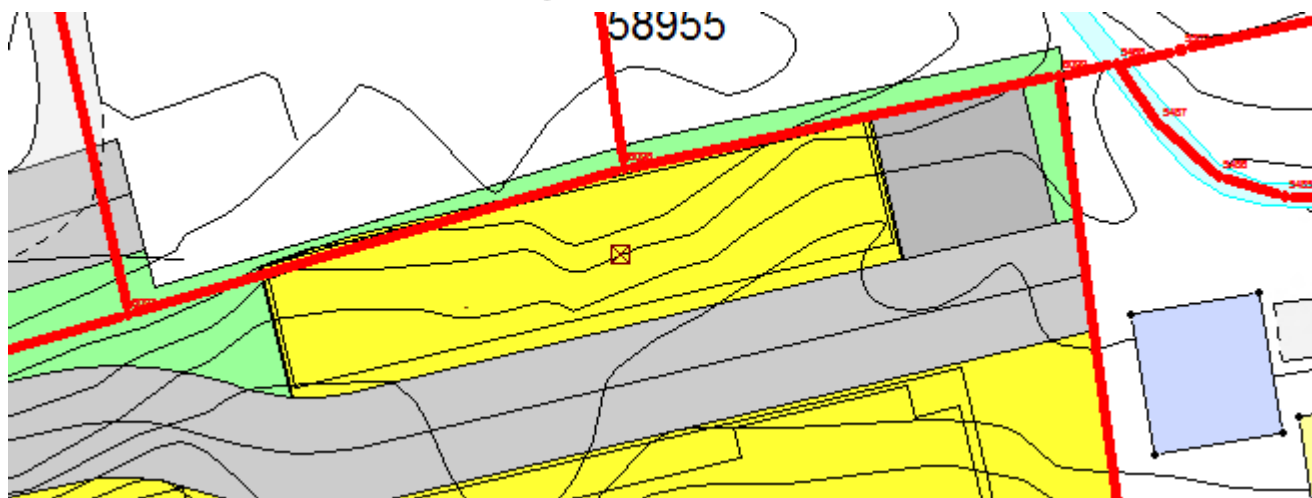
§ 10.6 Sykkelparkering ved kommunale/fylkeskommunale/statlige bygg og institusjoner skal skje i tilknytting til hovedinngangen. Minst 40 % av den påkrevde sykkelparkeringen skal skje under tak. Valg av stativet skal fastsettes av kommunen.

Konsekvenser:

- Parkering uten stativ.
- Bestemmelsen må revideres.



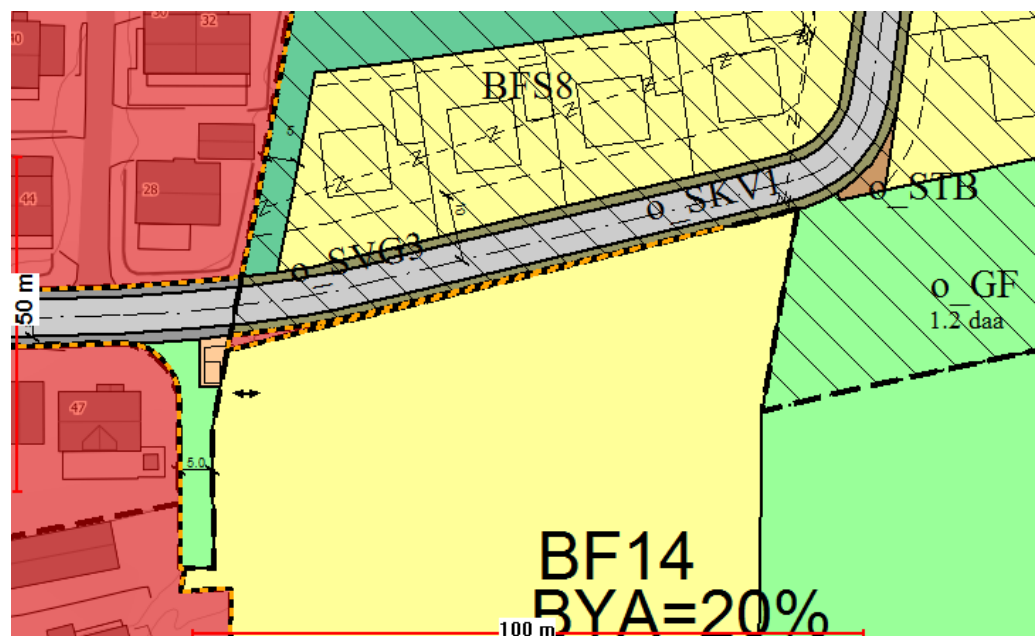
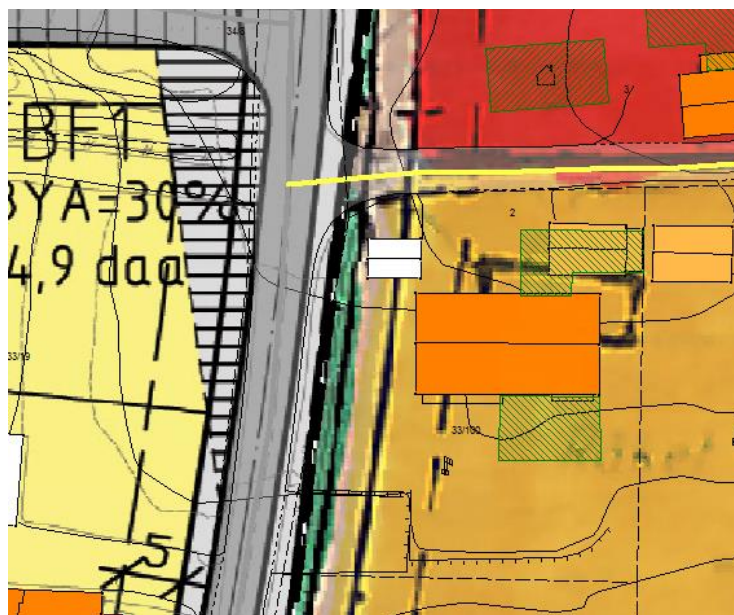
Regulering uten avklarte grenser



Konsekvenser:

- Bygging på annen manns grunn
- Dispensasjon/riving

Uheldige reguleringskart



Konsekvenser:

- Omregulert veg – dispensasjon.
- Splines – manglende kvalitetssikring av nytt planområde



Krav ved ferdigstillelse

Utomhusareal

- Før det kan gis ferdigattest må utearealet utformes i samsvar med landskapsplan (jf. § 7.1).
- Det er mulig å tilpasse oppføringen til en evt. trinnvis utbygging i området.
- Det er mulig å utsette oppføringen ved ferdigstilling av bygg mellom november og april. Utearealet må i så fall ferdigstilles senest i slutten av mai året etterpå. Dette må avtales med planmyndigheten.
- At bestemmelsen overholdes skal sikres med en befaring før ferdigattesten kan gis.

Konsekvenser:

- Uklare bestemmelser