

# Arkitektur i plan- og byggesaker

Det rettslige handlingsrommet til å ivareta arkitektoniske kvaliteter



## HOLTH & WINGE

[www.holthogwinge.no](http://www.holthogwinge.no)

Statsforvalteren i Innlandet

02.02.2024

Tone Steinnes  
kontakt@howi.no

# Hvem er vi?



## Eksempler på kurs:

- Konsekvensutredninger
- Utbyggingsavtaler
- Endring og oppheving av planer
- Gebyrforskrifter
- Fullstendig byggesøknad
- Sikkerhet mot naturfarer
- Vannforskriften

- Holth & Winge ble stiftet i 2021.
- Vi ønsker å:
  - Styrke kunnskapsnivået i forvaltningen.
  - Bidra til at beslutninger om arealbruk bygger på korrekt forståelse av jussen.
- Dette får vi til ved å tilby:
  - Kurs og forelesninger innen plan- og bygningsrett m.m.
  - Juridiske utredninger.
  - Rammeavtaler.



Bli du fårete i  
blikket når noen  
spør deg om plan-  
og bygningsloven?

Meld kommunen på [politikerskolen!](#)

# Juridiske utredninger

## Dispensasjoner fra arealplaner etter plan- og bygningsloven

*En analyse av årsaker til at det søkes om og innvilges  
mange dispensasjoner, samt forslag til tiltak*

OPPDRAAGSGIVER: KOMMUNAL- OG  
DISTRIKTSDEPARTEMENTET

DATO: 23/12 2022  
DOKUMENTKODE: 10243824



HOLTH & WINGE **Multiconsult**

HOLTH & WINGE

## Juridisk utredning

Naturavtalens betydning for norsk rett



Utarbeidet av  
Holth & Winge AS

April 2023

1

HOLTH & WINGE

## Dispensasjon etter plan- og bygningsloven *En analyse av mulige lovendringer*



HOLTH & WINGE

FOU-rapport for KS  
Juni 2023



1

HOLTH & WINGE

# Arkitektur i plan- og byggesaker

- Plan- og bygningsloven er den viktigste loven vi har for å ivareta arkitektur.
- Loven kan sikre gode bomiljøer, gode visuelle kvaliteter og ivareta landskapshensyn.
- Intet areal er for stort eller for lite for plan- og bygningsloven.



Arkitektonisk kvalitet i plan- og byggesak

*Utarbeidet for Kommunal- og distriktsdepartementet*

oslo**economics**

HOLTH & WINGE

A\_LAB

# Arkitektur i plan- og byggesaker

## Arkitekturopprøret bør resultere i et arkitekturoppgjør

Det er viktig å utstyre fremtidens fagpersoner med kunnskap om historie, sosialt engasjement og et bredere perspektiv på arkitektur som en samfunnsform.



– Et godt eksempel på bred medvirkning med reelle endringer, kan man se da Norge fikk sin stortingsbygning i 1866, skriver Innleggsforfatteren. (Foto: Håkon Mosvold Larsen/NTB)

Av  
Ole Knagenhjelm Lysne, arkitekt MNAL og studioleder ved Afry Ark Studio Oslo

ARKITEKTUR

Aktuelt Meninger Prosjekter Folk Abonnement Ledige stillinger

## Uro om arkitekturopprøret



– Jeg håper vi kan forskyve fokuset bort fra arkitekturopprøret, og heller prioritere en grundig debatt om hvordan byens offentlige rom kan styrkes som en motstandsdyktig blå-grønn infrastruktur, skriver landskapsarkitekt Nuno Almeida.

Av Nuno Almeida

Nuno Almeida er landskapsarkitekt i Bjørbekk & Lindheim og universitetslektor ved Institutt for Urbanisme og Landskap ved Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo (AHO). Foto: Bjørbekk & Lindheim

HOLTH & WINGE

# Arkitektur i plan- og byggesaker

- Ivaretagelse av arkitektoniske kvaliteter i plan- og byggesaker forutsetter:
  - Kunnskap om det rettslige handlingsrommet.
  - Vilje til å utnytte det rettslige handlingsrommet.

## Arkitektur i plan- og byggesaker

- *Selv om det hersker bred enighet om at det er nødvendig med en regel i loven som setter en minstestandard for tiltakenes utforming, er en slik regel vanskelig å praktisere. Hva som anses akseptabelt kan variere over tid, fra person til person og fra sted til sted. Vurderingen er basert på skjønn hvor enkeltkomponentene og resultatet ikke er målbare i tradisjonell forstand.*

*(Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 219)*





# Arkitektur i plan- og byggesaker

- **Plan- og bygningsloven § 1-1. Lovens formål**
- Loven skal fremme **bærekraftig utvikling** til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.
- Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om **bruk og vern** av ressurser.
- Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir **i samsvar med lov, forskrift og planvedtak**. Det enkelte tiltak **skal utføres forsvarlig**.
- Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og **konsekvenser for miljø og samfunn** skal beskrives.
- Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og **estetisk utforming av omgivelsene**. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.

## Arkitektur i plan- og byggesaker

- Plan- og bygningsloven likestiller alle arealinteresser og determinerer ikke løsningen ved arealkonflikter, men:

*Dersom det oppstår konflikt om et areal, f.eks. konkurranse mellom parkeringsarealer og grønne uteoppholdsarealer, skal hensynet til barns interesser gå foran andre interesser eller prioriteres høyest. Gjennom den kommunale planleggingen kan man tilrettelegge for sammenhengende grønnstrukturer, innslag av natur og grøntarealer i boligområder og korte avstander til gode plasser for lek og fysisk aktivitet for hele befolkningen. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008)*

# Arkitektur i plan- og byggesaker

- Plan- og bygningsloven omtales som en prosesslov:
  - Oppstiller rammer for forvaltningens skjønn
    - Hvilke hensyn som skal tas i betraktning
    - Hvilke arealformål som kan anvendes
    - Hvilke hensynssoner som kan fastsettes
    - Hvilke planbestemmelser som kan brukes
  - Oppstiller omfattende saksbehandlingskrav
    - Varsling, planprogram, medvirkning, høring, KU

Er plan- og  
bygningloven  
en JA-lov?

## Arkitektur i plan- og byggesaker

- *Departementet foreslår derfor at begrepet «god arkitektonisk utforming» anvendes som et samlebegrep for integrering av visuelle kvaliteter, brukbarhet, funksjonalitet og universell utforming i utformingen av det enkelte tiltak, for å presisere at kravene er likestilt. Begrepet omhandler således ikke bare utseendet, men alle elementer i loven som skal balanseres mot hverandre for å få en tilfredsstillende helhet både ved prosjektering og utførelse.*

*(Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 229)*

# Arkitektur i plan- og byggesaker

- **§ 1-6.Tiltak**
- Med tiltak etter loven menes oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. [§ 20-1](#) første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.
- Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. [kapittel 20](#) om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter [§§ 20-5](#) og [20-6](#).
- Andre ledd kommer ikke til anvendelse for tiltak som omfattes av [§§ 20-7](#) og [20-8](#) om skjermingsverdige objekter i medhold av sikkerhetsloven.

## Arkitektur i plan- og byggesaker

- **§ 11-9. Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel**
- Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om:
  6. miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg,

*1. nr. 6 ...Likeledes kan det gis bestemmelser om estetiske hensyn for både bygninger og anlegg, og ikke minst for landskapsutforming og landskapsestetikk, f.eks. i områder med viktige kulturlandskapskvaliteter.*

Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) spesialmerknad

# Arkitektur i plan- og byggesaker

- **§ 11-10. Bestemmelser til arealformål etter [§ 11-7](#) nr. 1, 2, 3 og 4**
- Til arealformål nr. 1, 2, 3 og 4 i [§ 11-7](#) kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om:
  1. at mindre utbyggingstiltak ikke krever ytterligere plan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt,

*1. Det forutsettes at dette gjelder byggetiltak i eksisterende bebygde områder der den nye bebyggelsen kan innpasses i en bestående struktur, og at den nye bebyggelsen underordner seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnytting mv., samt at den nye bebyggelsen kan benytte seg av teknisk eksisterende infrastruktur og transportsystem.*

Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) spesialmerknad

## Arkitektur i plan- og byggesaker

- **§ 11-11. Bestemmelser til arealformål etter [§ 11-7](#) nr. 5 og 6**
- Til arealformålene nr. 5 og 6 i [§ 11-7](#) kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om:
  1. omfang, lokalisering og **utforming** av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift som nevnt i [§ 11-7](#) andre ledd nr. 5,

*1. Kommunen får her en klar hjemmel for å gi bestemmelser om plassering og utforming av nye bygninger og anlegg i LNFR-arealet. Bestemmelsen skal likevel ikke brukes slik at den hindrer nødvendige tiltak der det er liten valgfrihet i forhold til plasseringen.*

Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) spesialmerknad



# Arkitektur i plan- og byggesaker

- **§ 12-7. Bestemmelser i reguleringsplan**

I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner om følgende forhold:

1. grad av utnytting, utforming, **herunder estetiske krav**, og bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet,

*Estetikk er spesielt nevnt, og innebærer at det kan knyttes bestemmelser om estetisk utforming til alle typer arealer i reguleringsplanen, inkludert LNFR-områdene. Slike bestemmelser kan erstatte § 74 nr. 2 siste ledd i tidligere plan- og bygningslov om at kommunene kan utarbeide retningslinjer for estetisk utforming av tiltak etter loven. Bestemmelsene bør knyttes til planer, og vil være et viktig virkemiddel for å stille estetiske kvalitetskrav til prosjekter og virksomhet.*

Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) spesialmerknad til nr. 1

## Arkitektur i plan- og byggesaker

Kommunens arealplaner er rettslig bindende.

- Slike planer griper inn i borgenes mulighet til å utnytte sine eiendommer.
- Planer må tolkes for å fastlegge det rettslige innholdet i planene.
- Kommunen må være presise i formulering av bestemmelser, og grundige i sine utredninger av faktum.
- Departementet legger til grunn at kommunene bør formulere bestemmelser til planer i «skal-formen». Det gjør de med god grunn...

*Foreslått bestemmelse vil etter Statsforvalterens syn kunne gi betydelige utfordringer med hensyn til tolkning og anvendelse og vil også kunne oppfattes som uklar til tross for forsøk på klargjøring. At det for deler av eiendommer som er regulert med utbyggingsformål fastsettes begrensninger som innebærer et absolutt forbud mot enhver forandring av terreng eller fjerning av vegetasjon, kan også sammenholdt med det siste avsnittet i det siterte fra planbeskrivelsen fremstå som problematisk da dette er en bestemmelse som tilsynelatende står i direkte motstrid med fastsatt formål.*

*Uttalelse til Småhusplanen fra Statsforvalteren i Oslo og Viken*

## Arkitektur i plan- og byggesaker

*Planbeskrivelsen skal inngå i planforslaget når dette sendes på høring. Den skal være så fyldig og presis at det er mulig å få et dekkende bilde av hensynene bak planen. Den må også vise hva planen vil medføre for berørte parter, interesser og hensyn. Det er dette som ligger i uttrykket «virkninger». Det er opp til planmyndighetene å vurdere om planbeskrivelsen er dekkende. Mangler ved planbeskrivelsen vil kunne være en saksbehandlingsfeil.*

Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 187.

# Arkitektur i plan- og byggesaker

## Byggesaksdelen

- **§ 21-4. *Behandling av søknaden i kommunen***

Når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som framgår av [§ 21-7](#), gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven. Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav.

# Arkitektur i plan- og byggesaker

- **§ 29-1. Utforming av tiltak**

Ethvert tiltak etter [kapittel 20](#) skal prosjekteres og utføres slik at det får en god **arkitektonisk utforming** i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov.

- **§ 29-2. Visuelle kvaliteter**

Ethvert tiltak etter [kapittel 20](#) skal prosjekteres og utføres slik at det **etter kommunens skjønn** innehar **gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering**. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.

## Arkitektur i plan- og byggesaker

*Departementets forslag tar utgangspunkt i at de kommunale bygningsmyndigheter skal ha et fritt skjønn ved vurderingen av om et tiltak har «gode visuelle kvaliteter». De lokale bygningsmyndigheter må anses best egnet til å foreta den skjønnsmessige vurderingen, basert på lokal byggeskikk og lokalpolitisk styring av den visuelle utviklingen i kommunen. Kommunene vil likevel ha plikt til å foreta en forsvarlig vurdering av tiltakets kvaliteter etter kriteriene i § 29-2, og vedtaket må begrunnes i tråd med forvaltningsloven §§ 24 og 25.*

*(Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 230).*

## Arkitektur i plan- og byggesaker

*Klageorganet vil, etter forvaltningsloven § 34, kunne foreta en mer intens prøving enn domstolen der kommunen har fritt skjønn.  
Klageorganet skal likevel ta hensyn til det kommunale selvstyret i sin vurdering, slik at det ikke uten videre kan sette til side et kommunalt vedtak fordi klageorganet selv vurderer forholdet noe annerledes.*

*(Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 230).*

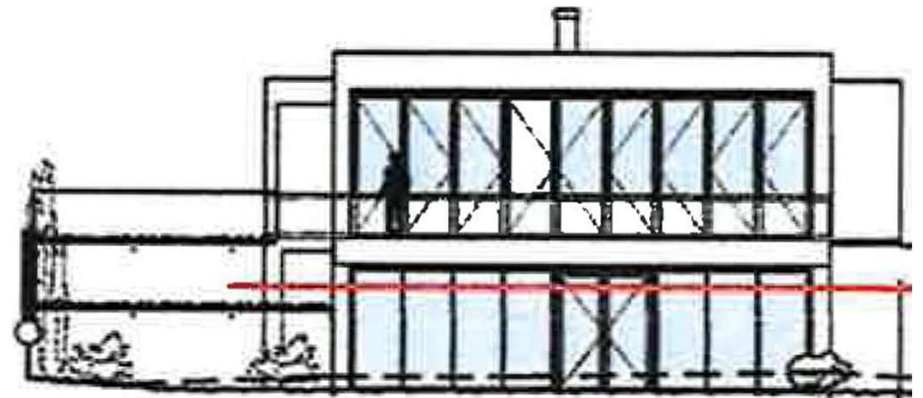
## Arkitektur i plan- og byggesaker

- **LA-2020-28910/Agder lagmannsrett**

*Domstolens overprøvingskompetanse er begrenset. Utøvelsen av forvaltningsskjønnet, det frie skjønnet, er som utgangspunkt overlatt til forvaltningens suverene vurdering. Domstolene kan bare prøve saksbehandlingen, rettsanvendelsen og om vedtaket bygger på korrekt faktum. Utover dette gjelder myndighetsmisbrukslæren, som innebærer at domstolen kan kjenne et vedtak fra forvaltningen ugyldig om det er foretatt usaklig forskjellsbehandling, det er tatt utenforliggende hensyn, eller hvor vedtaket er vilkårlig eller sterkt urimelig.*



# Arkitektur i plan- og byggesaker



HOLTH & WINGE

## Arkitektur i plan- og byggesaker

- *Etter lagmannsrettens syn må plan- og bygningsloven § 29-2 forstås slik at bestemmelsen kan benyttes som avslagshjemmel både i de tilfeller tiltaket ikke representerer et ønsket krav om likhet, samt også i de tilfeller tiltaket ikke representerer et ønsket krav om variasjon. I begge tilfeller er det etter lagmannsrettens oppfatning tale om en vurdering av tiltakets visuelle kvaliteter, slik som angitt i § 29-2. Departementet var dessuten åpne for at kontraster kan være positive. Avgjørende etter lagmannsrettens syn er derimot at det ikke kan ses å foreligge vektige rettskilder, så som eksempelvis uttalelser fra lovgiverhold eller fra Høyesterett, som underbygger en annen lovforståelse.*

## Arkitektur i plan- og byggesaker

- *Lagmannsretten ser det slik at dersom plan- og bygningsloven § 29-2 brukes utenfor de tilfeller den er ment til, herunder brukes uten at **begrunnelsen** kan anses som et faglig begrunnet valg jf. forarbeidene, vil det kunne foreligge en kompetanseoverskridelse i form av utenforliggende hensyn.*

# Arkitektur i plan- og byggesaker

## Arkitektonisk kvalitet i plan- og byggesak

*Utarbeidet for Kommunal- og distriktsdepartementet*

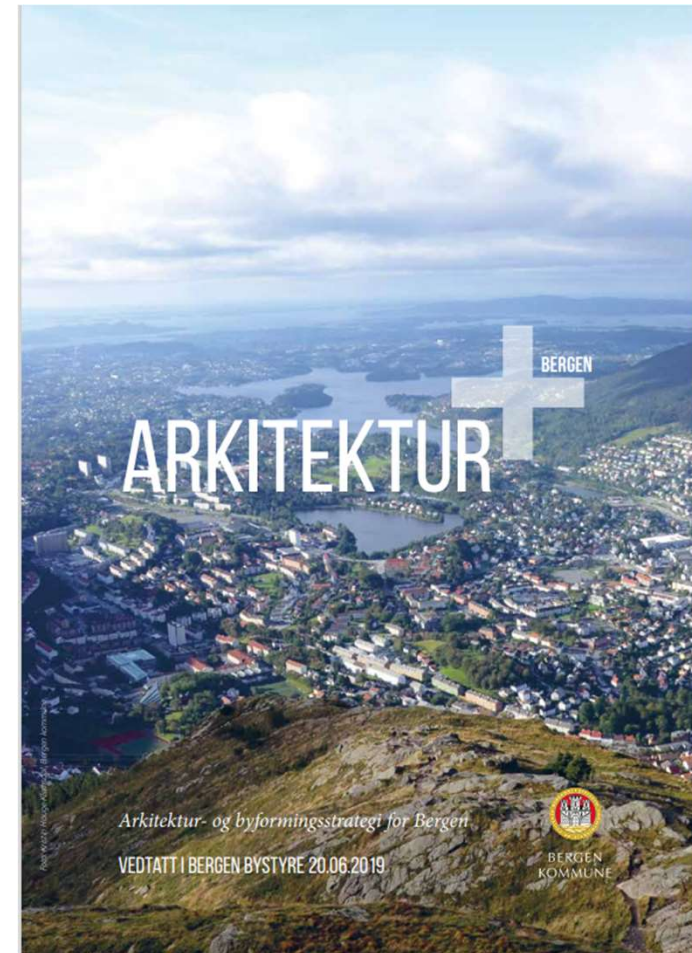
Vi kan oppsummere med at styringsverktøy som arkitekturveiledere, arkitekturprogram og lignende ikke i seg selv er rettslig bindende. Føringer kan gjøres rettslig bindende ved at de formuleres som bestemmelser i kommunenes arealplaner. I tillegg kan slike føringer være en del av de hensyn det legges vekt på ved utøvelse av forvaltningskjønnen i pbl. § 29-2, samt være nyttig informasjon både ved privatinitierte reguleringsplaner og ved utarbeidelse av byggesøknad.



# Arkitektur i plan- og byggesaker

Hensikten med arkitekturstrategien er å:

- ▶ bidra til å nå kommunens samfunns mål i KPS
- ▶ bidra til fortetting med kvalitet og særpreg
- ▶ styrke arkitektonisk kvalitet i kommunale bygg og byrom
- ▶ være et utfyllende verktøy til KPA § 8 Byform og arkitektur
- ▶ fungere som veileder for vurdering av arkitektonisk kvalitet i saksbehandling
- ▶ bidra med gode eksempler



## Arkitektur i plan- og byggesaker

- *Bergen kommune ønsker å fremme mulighetene for kvalitet i hvert enkelt tiltak. Arkitekturstrategien skal brukes i utvikling og vurdering av arkitektur i plan- og byggesaker. Den er et supplement til Plan- og bygningsloven (PBL) med forskrifter, samt til Kommuneplanens arealdel (KPA), for å tydeliggjøre sammenhenger disse ikke fyller. Arkitekturstrategien konkretiserer hva Bergen kommune mener med «god arkitektonisk utforming» i PBL § 29-1, og tydeliggjør bakgrunnen for kommunens skjønn som tillegges i § 29-2.*
- *Arkitekturstrategien Bergen kommune.*

# Arkitektur i plan- og byggesaker

*Takk for meg!*