



RØROS KOMMUNE

# Oppheving av reguleringsplaner

Ingunn Holøymoen

Kommuneplanlegger Røros kommune



EATNEMENAERPIE  
/ VERDENSARV



INDUSTRIJE  
/ INDUSTRI



KULTUVRE  
/ KULTUR

*Vaerien  
Vuelie* *Pulsen  
i fjellet*

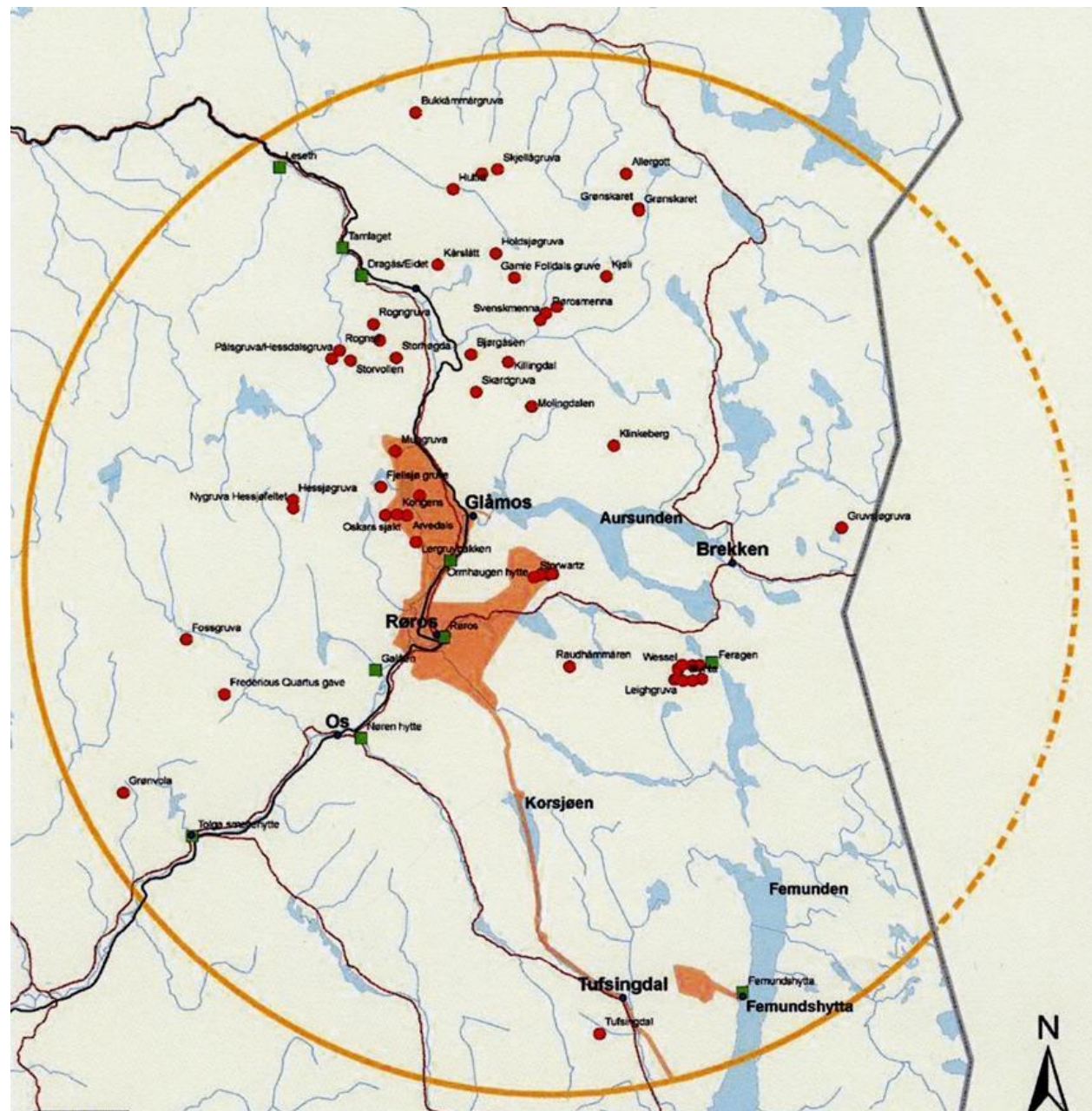


## Røros kommune/ Rossen tjelste

- Trøndelag fylke
- 15 mil sør for Trondheim
- Grensekommune
- Samisk forvaltningskommune
- 5600 innbyggere
- Verdensarv
- 1 million (antatt) besøkende årlig









RØROS KOMMUNE





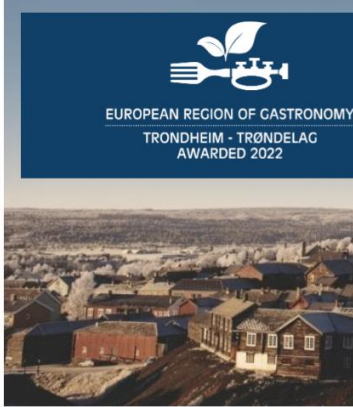


RØ









### Oppskrifter

Et lite utvalg oppskrifter med lokale råvarer til ins



Høstlig smuldrepai



Tjukkmjølksvaffer

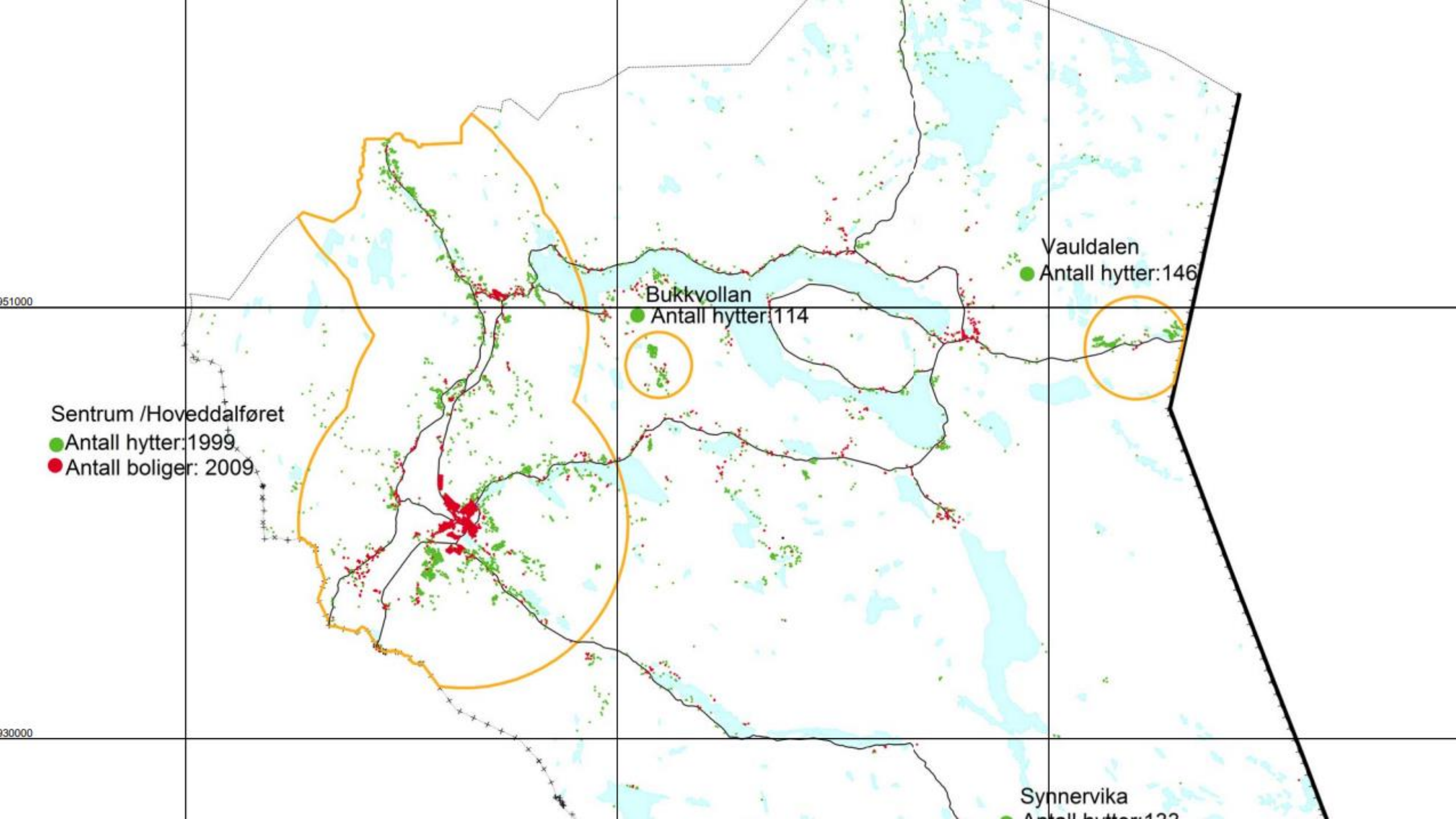


Byggrynssalat

### Produsenter i Rørosmat

I Røros-traktene har vi skapt et moderne mateventyr

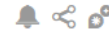






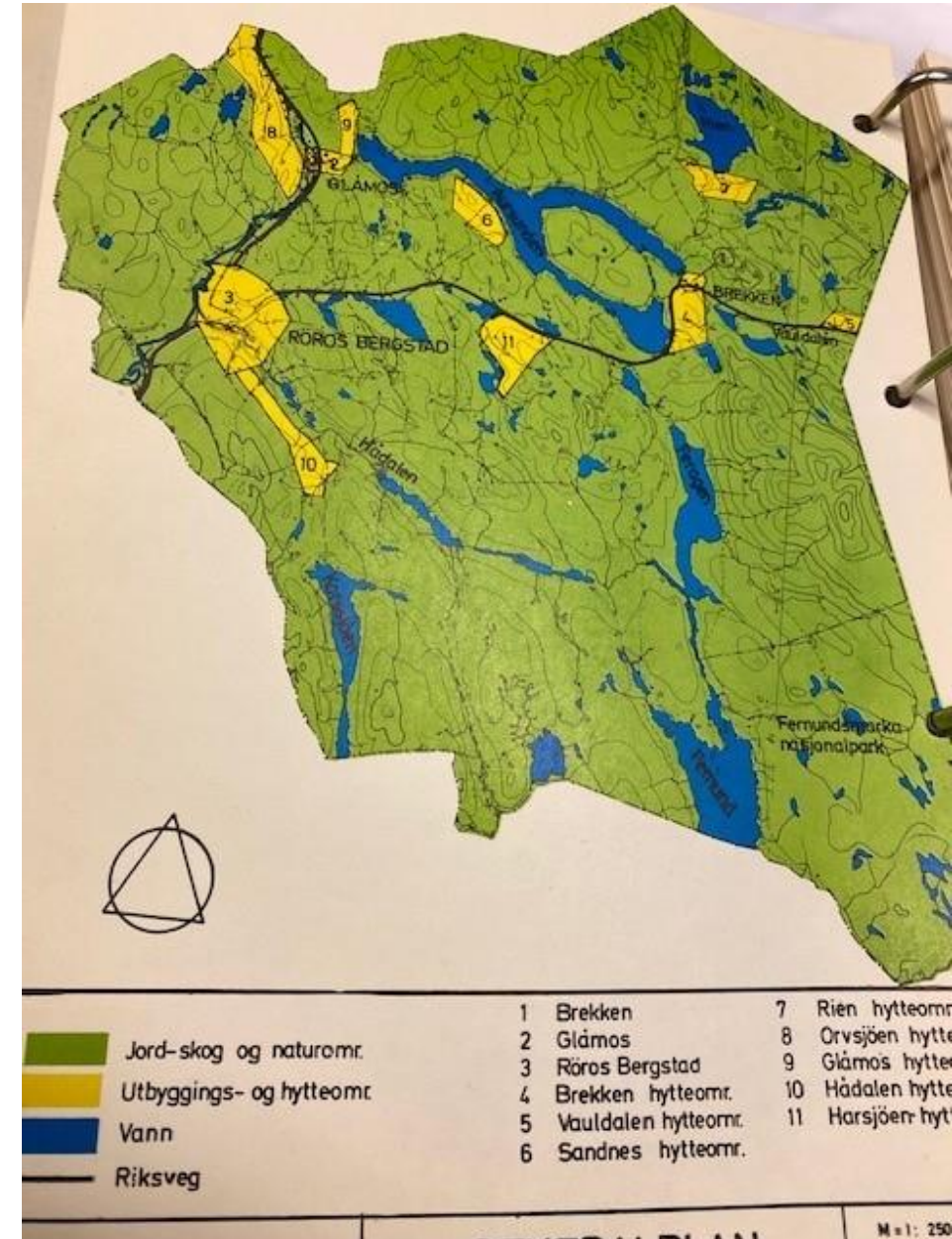
# Planhistorikk

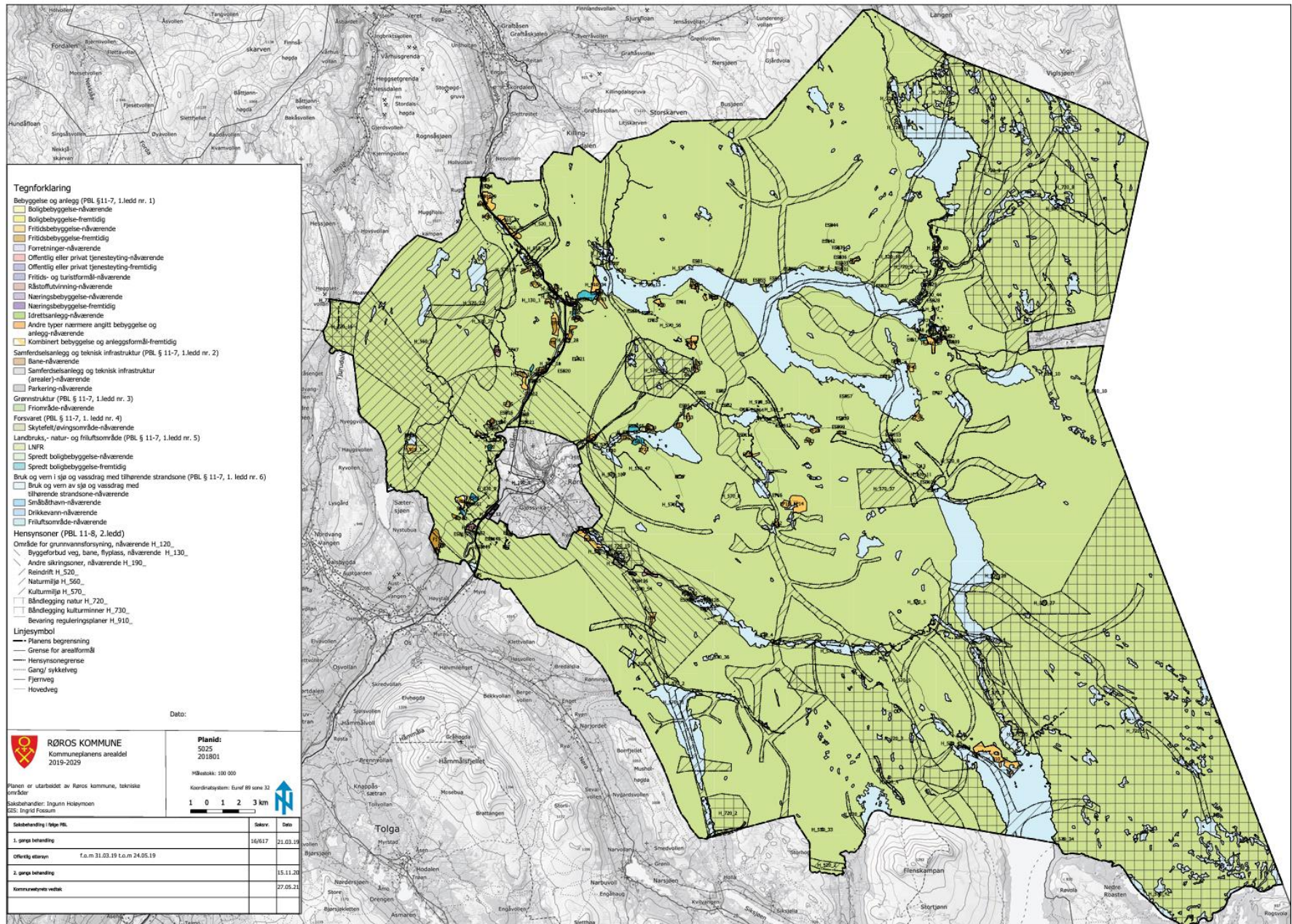
## Kap. I. Lovens virkekrets og andre almindelige bestemmelser.



### § 1.

1. Denne lov gjelder for landets byer (kjøpstæder, ladesteder og bergstaden **Røros**) samt i en utstrekning av 200 m. utenfor sammes grenser (byggebeltet). Byggebeltets utstrekning kan utvides etter bestemmelse av vedkommende regjeringsdepartement efterat vedkommende herredsstyre har hatt anledning til å uttale sig derom. Lovens forbud mot loftsinnredning over 2nen etasje i trebygninger (§ 114) gjelder dog over det hele land for pleiehjem og sykehus.
2. Vedkommende regjeringsdepartement kan bestemme, at loven helt eller delvis skal gjelde for større samlinger av bygninger på landets grunn, samt for strekninger hvor sådanne samlinger begynner å dannes. Forinnen sådan bestemmelse fattes, skal herredsstyrets uttalelse være innhentet.
3. Det påligger fylkesmannen å avgi innberetning til vedkommende regjeringsdepartement, når bygningsloven antas å burde gjøres gjeldende for et strøk på landets grunn.







## Status idag

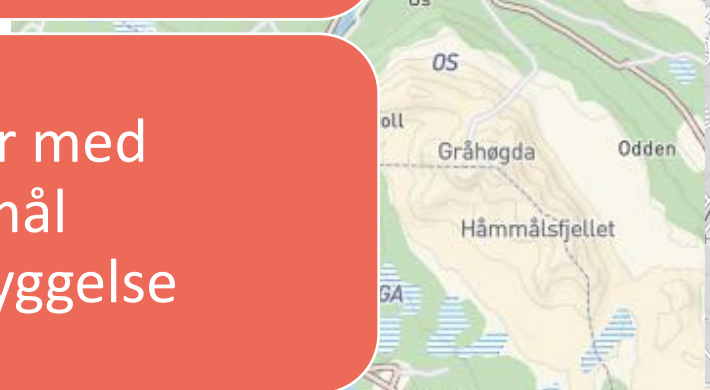
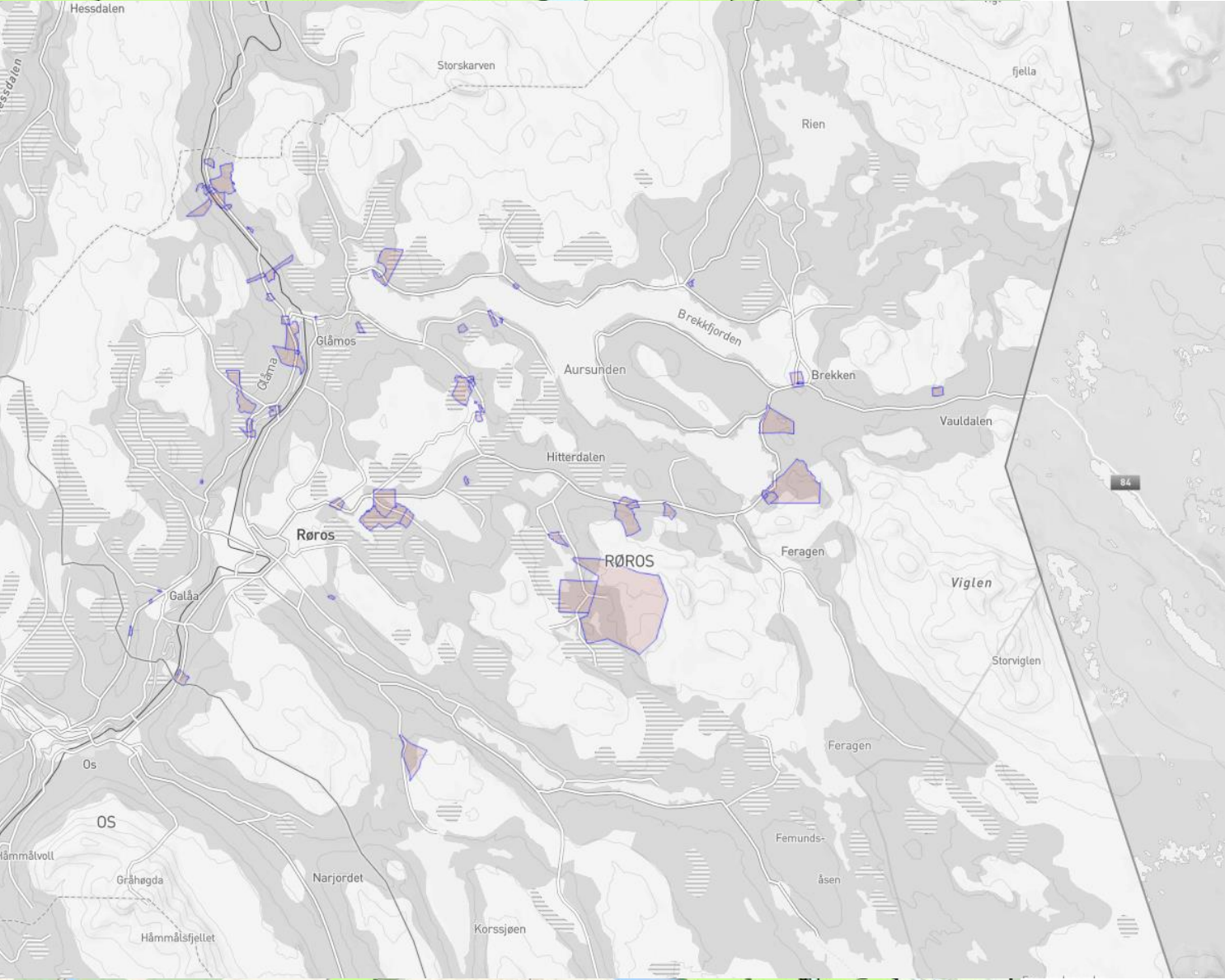
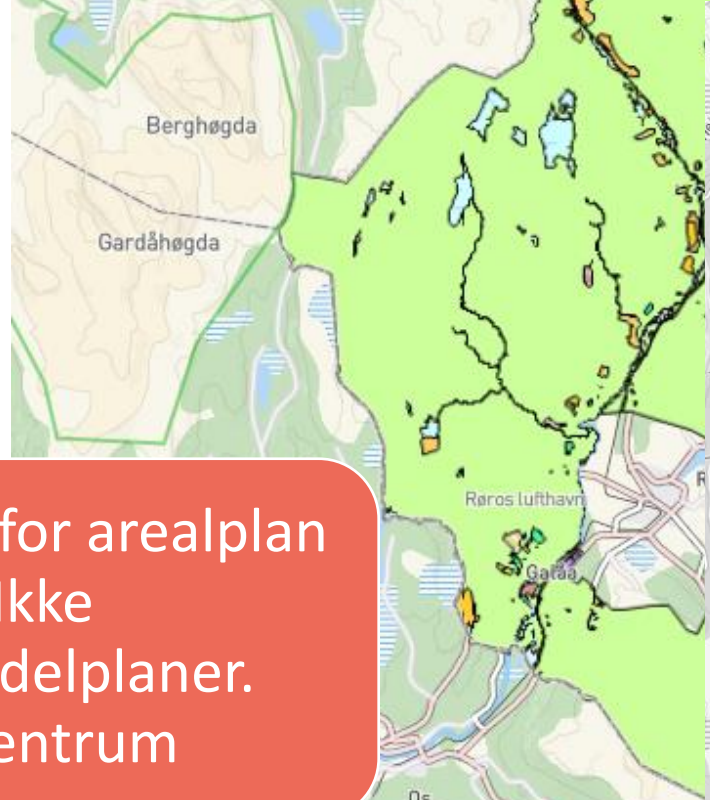
- Alle reguleringsplaner digitalisert i eget prosjekt i 2015/16. Stor variasjon i kvalitet, alle digitalisert som as is.
- Stor mengde dispensasjonssaker på byggesak. Mange av disse var med bakgrunn i gamle reguleringsplaner hvor kart og terreng ikke stemmer.
- To prosesser
  1. Opphevet 58 reguleringsplaner. Eget vedtak, egen prosess, kjørt litt etter KPA prosessi ordinær prosess.
  2. I prosess med å endre 30 gamle boligplaner i sentrum. Blir til 9 planer.





RØROS K

Søk etter adresse, sted eller eiendoms



Kun innenfor arealplan området. Ikke kommunedelplaner. Dvs ikke sentrum

Kun planer med hovedformål fritidsbebyggelse



## Fornyelse av boligplaner – arbeidet med forslag til nye reguleringsplaner i Røros tettsted

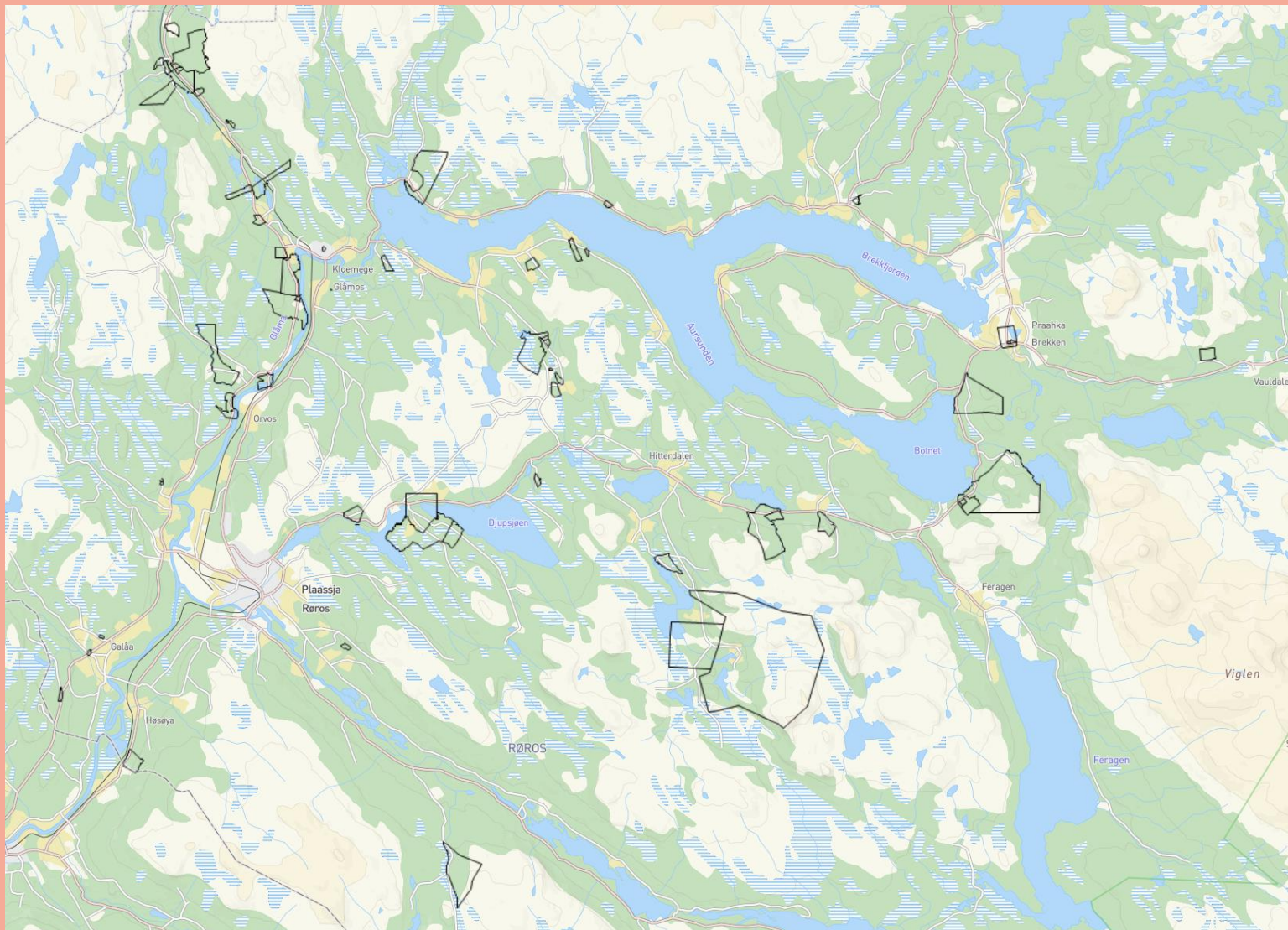


I sentrum endrer vi reguleringsplanene

planarbeidet som vi er i gang med nå. Feste Nordøst har etter varslingsristen i oktober arbeidet med kartgrunlaget for de nye reguleringsplanene. Nå skal vi jobbe videre med kartgrunlaget og bestemmelser til områdene og utarbeide et ferdig forslag til nye reguleringsplanene.



# 1. Oppheving av reguleringsplaner i KPA prosess







## Kommuneplanens arealdel



### Eksempel fra Røros kommune om parallell behandling av kommuneplanens arealdel og oppheving av gjeldende reguleringsplaner

Samtidig som prosessen med kommuneplanens arealdel kjøres, vil det også gå en prosess med oppheving av gamle reguleringsplaner. Opphevingen av reguleringsplaner er et ledd i arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel. Eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner er gjennomgått for å vurdere hvilke som kan/bør oppheves og erstattes med arealdelen. Arbeidet har endt opp med at i alt 58 av 121 reguleringsplaner ønskes opphevet.

Formålet med arbeidet er å få et mer oppdatert planverk som gir færre dispensasjoner og enklere saksbehandling. Planene som foreslås opphevet er planer som ikke har egne bestemmelser, som ikke angir grad av utnyttning, hvor det i liten grad er bygget ut i tråd med planen eller hvor planen er uthullet av dispensasjoner. I stor grad er begrunnelsen også at områdene er ferdig utbygget og plan og bestemmelser derfor kan håndteres gjennom kommuneplanen. Prosessen for oppheving av reguleringsplaner reguleres av plan- og bygningsloven § 12-14. Alle som står oppført som eier av eiendom innenfor et planområde hvor planen nå foreslås opphevet vil bli varslet med brev og har mulighet til å uttale seg. For områder hvor reguleringsplanen er opphevet vil det være bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel som er gjeldende. Det legges opp til at de to prosessene skal samkjøres i tid.

For de fleste som har en bebygd eiendom betyr det nærmest ingenting at reguleringsplanen de ligger innenfor eller linnlil blir opphevet. Dersom eksisterende reguleringsplan er gammel og området ikke er bygget ut i tråd med planen, vil et slikt vedtak være positivt for deg som grunneier ettersom kommuneplanens bestemmelser vil gi bedre og mer riktige rammer for ev. nye tiltak på bebygd eiendom.

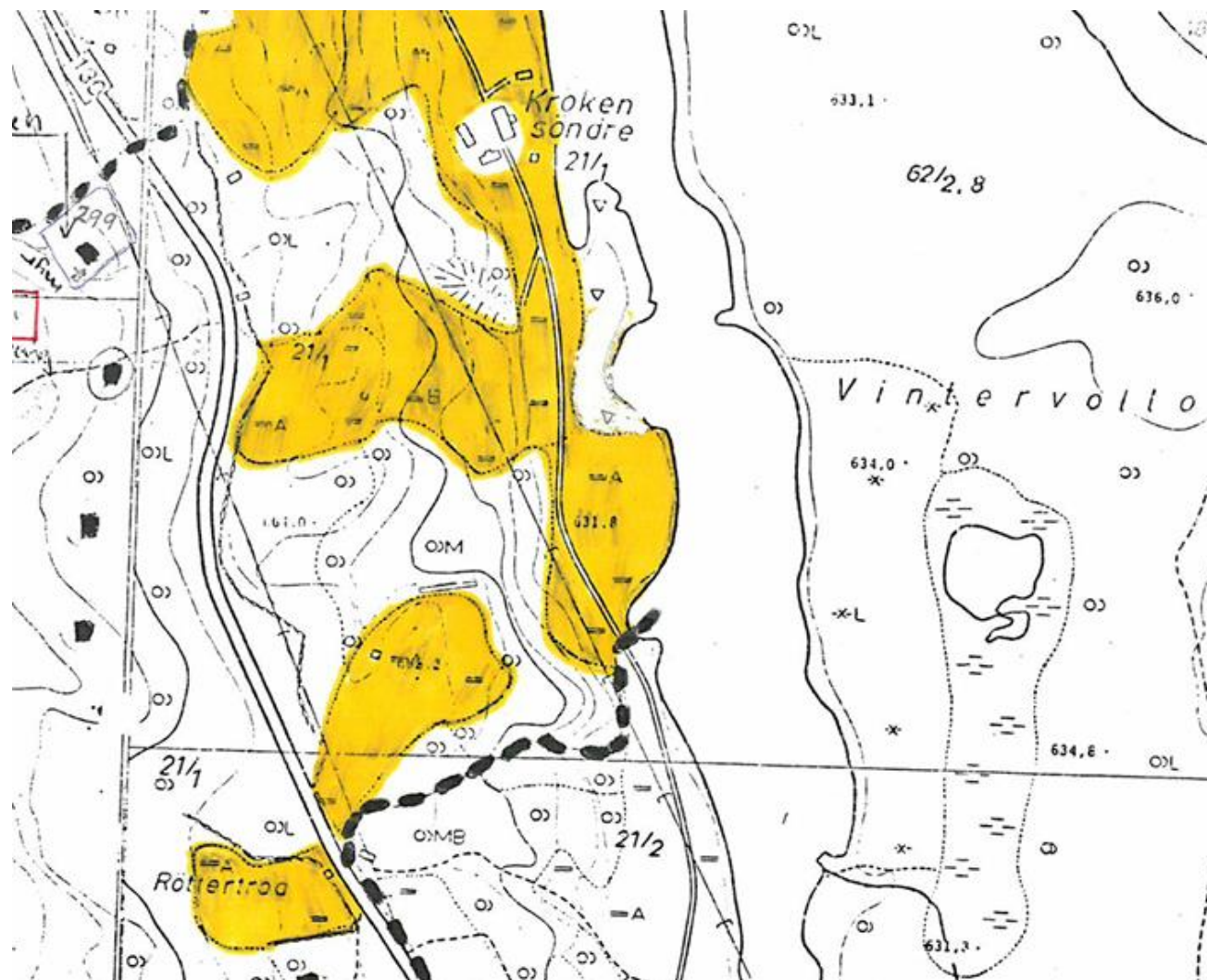
Dokumentene i denne prosessen ligger under

- Saksframlegg og vedtak.
- Skjema for vurdering av reguleringsplaner.

Se [Røros Kommune, revisjon kommuneplanens arealdel 2019-2029](#)



Er dette egentlig en reguleringsplan?





# Hva er en plan?

Er dette en reguleringsplan?

I e-posten stilles spørsmål om rettsvirkningen av disposisjonsplaner, nærmere bestemt om det kan fradeles nye tomter eller oppføres nye hytter i tråd med en disposisjonsplan.

Vi viser til henvendelse ved e-post 18. september 2015.

Gjennomføringen av gamle disposisjonsplaner er omtalt i veileder T-1491 om kommuneplanens arealdel på s. 131. Der står det følgende:

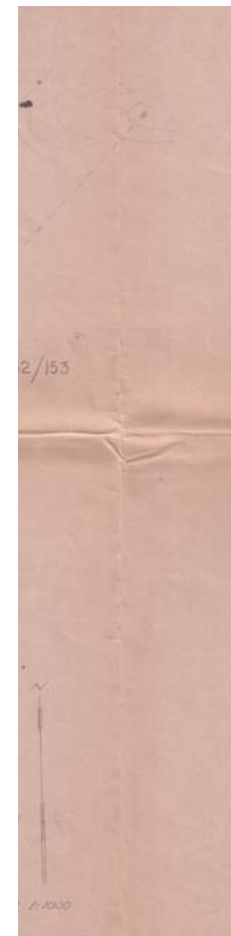
"Også disposisjonsplaner etter § 82 i bygningsloven av 1965, hvor gjennomføringen av planen er påbegynt før loven av 1985s ikrafttreden, gir i utgangspunktet grunneier mulighet til å bygge hytter slik som vist på planen. En disposisjonsplan regulerer ingen andre forhold."

Som det framgår av veilederen har departementet lagt til grunn at disposisjonsplaner som er påbegynt før plan- og bygningsloven av 1985 trådte ikraft, fortsatt kan gjennomføres. Dette gjelder dersom de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Dette innebærer at tomter kan fradeles og hytter kan oppføres i tråd med en disposisjonsplan der gjennomføringen av planen er påbegynt.

Med hilsen

Bjørn Casper Horgen (e.f.)

avdelingsdirektør

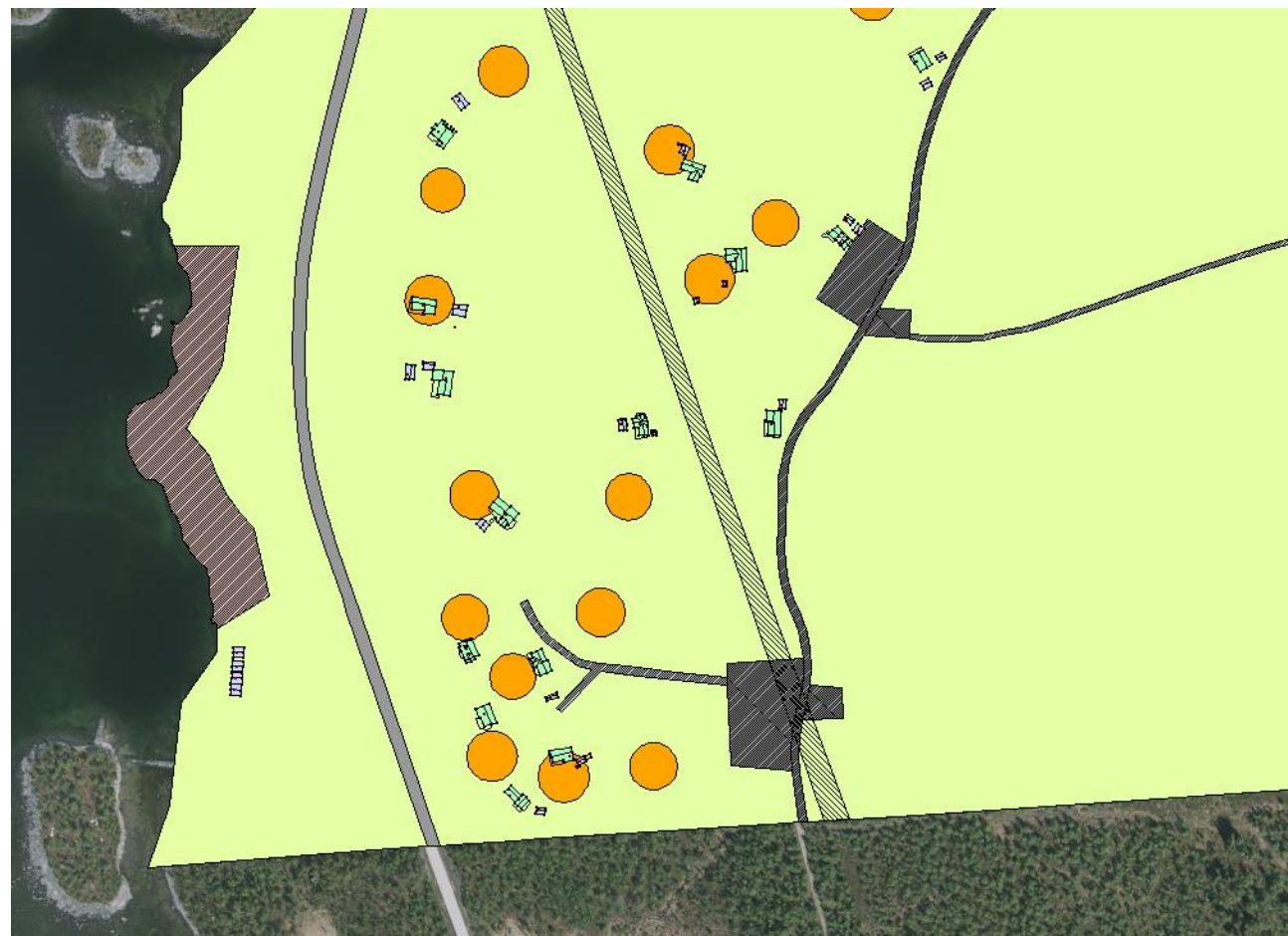




## Metodikk for digitalisering av reguleringsplaner

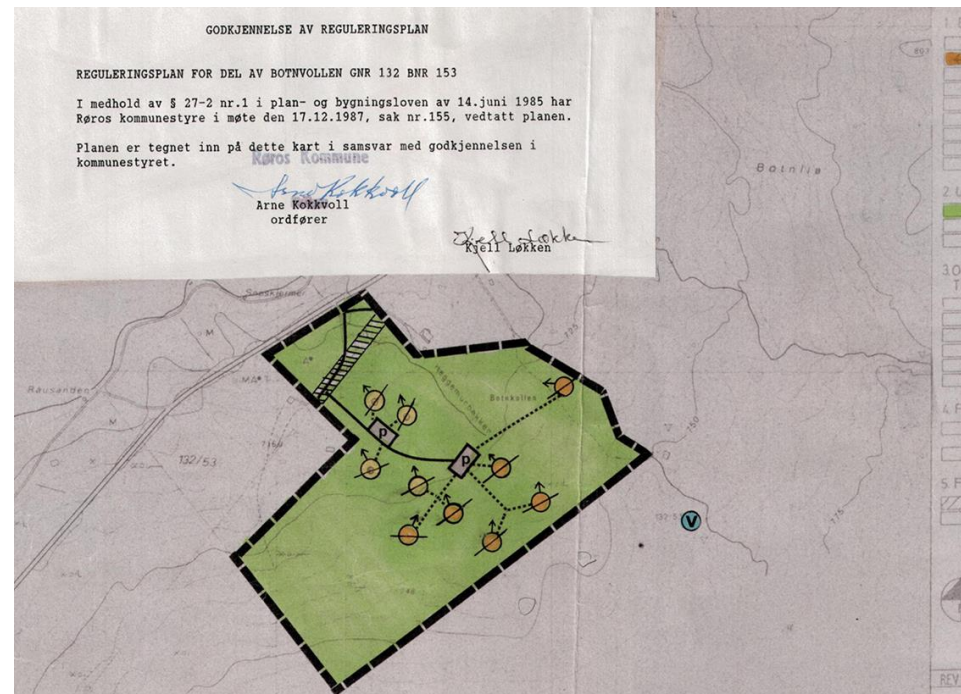
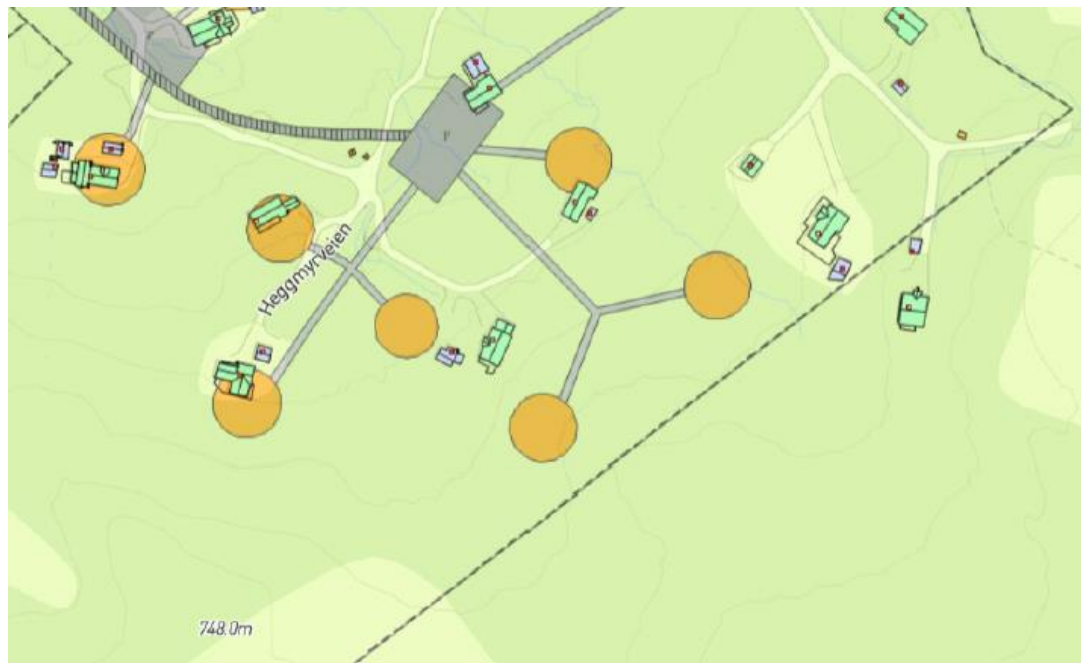
Hvordan man digitaliserer inn planen er avgjørende.

1. Digitalisere med justeringer etter hvordan det er bygget
2. Digitalisering eksakt som tegnet?



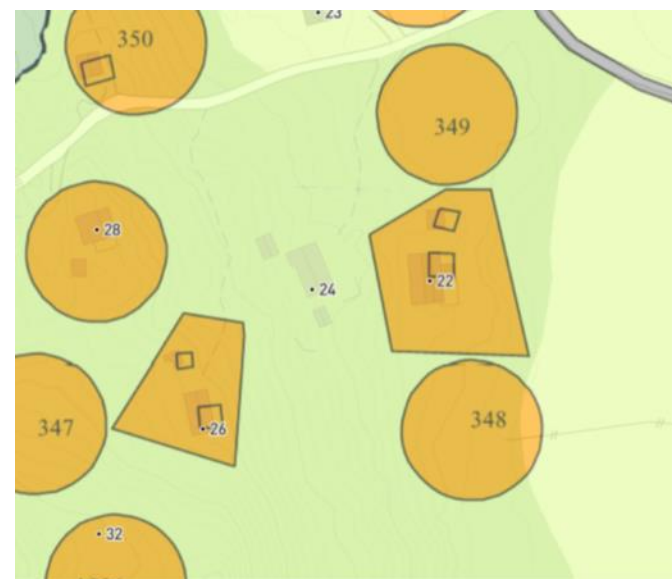


*Figuren viser en eldre reguleringsplan hvor bebyggelsen er plassert utenfor områdene som er regulert til fritidsbebyggelse, i tillegg er ikke vei etablert der det er regulert. En endring av den eksisterende bebyggelsen eller veianlegget vil her ofte generere dispensasjonsbehandling.*





*Bildet viser regulert utnyttelsesgrad for noen av tomtene (her merket nr 26, 22 og 350). Bebyggelse utenfor avmerket firkant vil utløse dispensasjonsbehandling.*



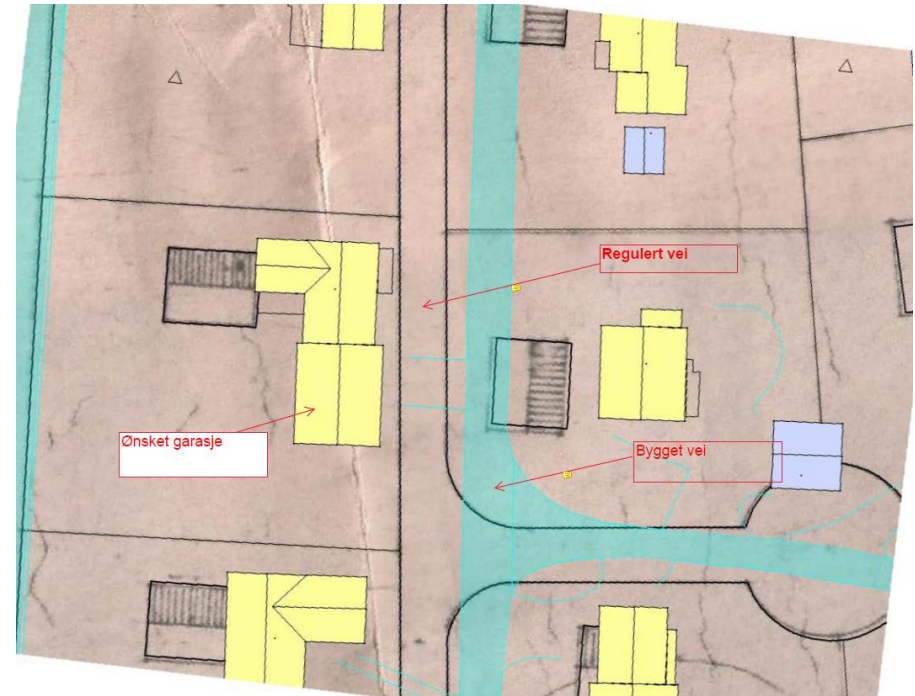


BYGGESAK RØROS BREKKEN

# Måtte søke dispensasjon på grunn av regulert vei som ikke eksisterer - og kreves nå for nærmere 34.000 kroner i gebyrer



IKKE SAMSVAR: I følge reguleringsplanen fra 1962 skal det gå en vei der Jan Inge Sorken står. - Planen er ikke i samsvar med virkeligheten, mener Sorken. Foto: Inge Morten Smedås





# Kriterier for utvelgelse

Byggesak og plan utarbeidet et sett med kriterier for utvelgelse av planer til oppheving.

58 planer

## Vurdering av oppheving av reguleringsplaner

Reguleringsplan for Kommandantvold Plan ID 19670001 Vedtatt 25.7.1967		
	Vurdering	Konklusjon
Er planen i strid med arealplanens arealformål	Området er bebygget med hytter og arealformålet videreføres i ny plan	Ok
Mangler planen bestemmelser	Ingen bestemmelser	
Er arealbruk i strid med reguleringsplanen?	Området er benyttet til fritidsboliger, men det er ikke etablert hytter der hvor det er tegnet inn i plankartet. Det er etablert flere enheter enn regulert. Mulig dette er gjort ved disp.	Ja
Er planen i direkte motstrid med ovennevnte punkter bør planen oppheves		
Er bestemmelser og plankart et godt styringsverktøy og relevant for gjennomføring med tanke på punktene nevnt under?		
Angir planen utnyttingsgrad?	Nei	
Er utnyttelse i henhold til planen?	I forhold til arealbruk ja, men ikke i forhold til antall enheter etablert og hvor de er etablert.	
Er veier bygget i henhold til planen?	Nei. Det er etablert flerre veier enn regulert	
Har planen ubebygde fradelte tomter?	nei	
Har planen ubebygde tomter som ikke er fradelt?	nei	
<b>Konklusjon</b>	Reguleringsplanen bør oppheves. Den har ikke bestemmelser og det er ikke bygget ut i tråd med plan. Arealbruk og plan stemmer ikke overens. Planen bør oppheves.	





## Oppheving av reguleringsplaner innenfor kommuneplanområdet



I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 varsles det herved at det er fattet planvedtak for opphevelse av i alt 58 reguleringsplaner i Røros kommune. For mer informasjon og oversikt over hvilke planer det gjelder se siden: <https://roros.kommune.no/om-kommunen/sentrale-dokumenter-og-pagaende-prosesser/arealplan2019/>

**Vedtaket ble fattet i kommunestyret den 26.11.21 i sak 79/21.**

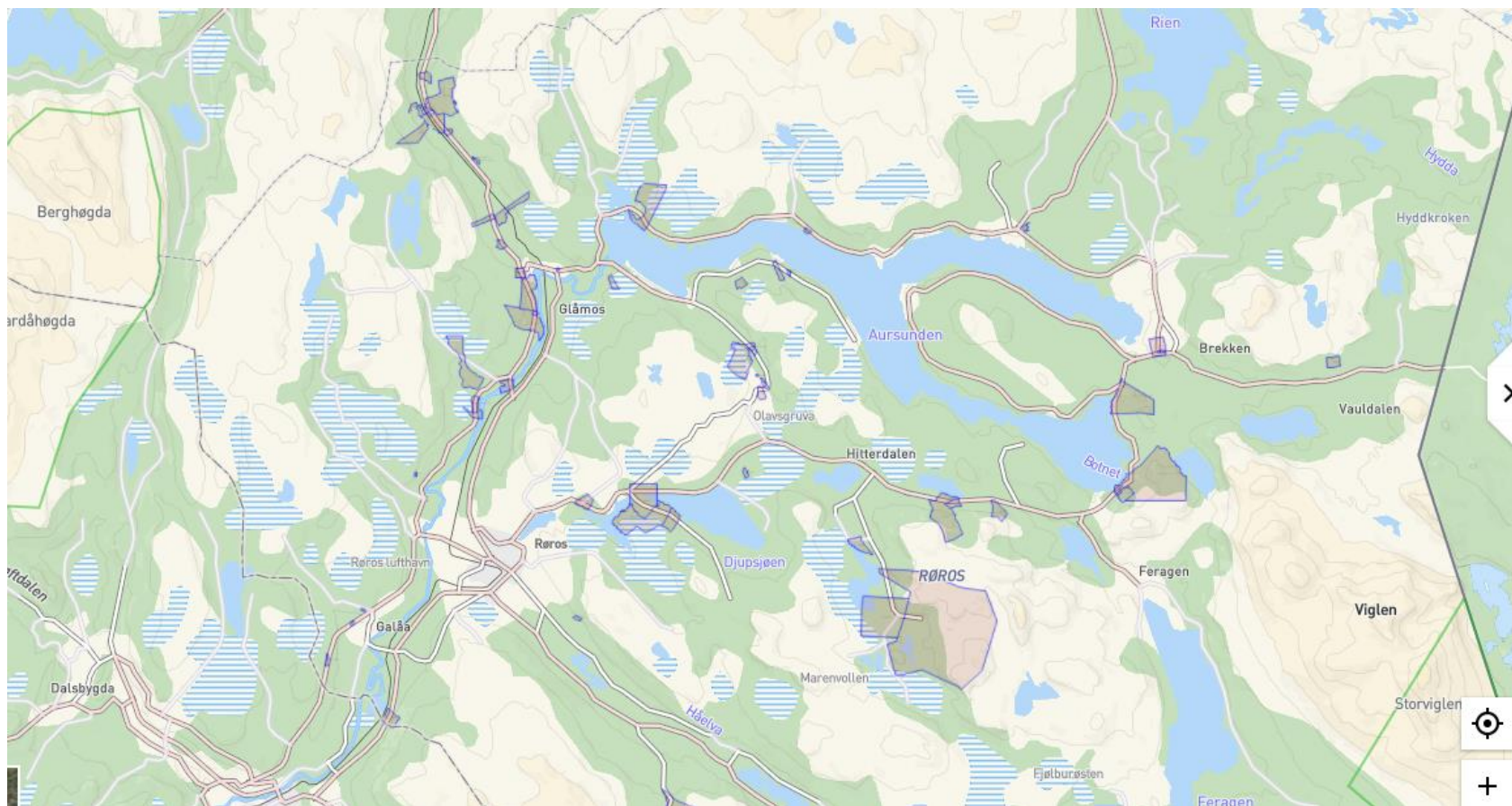
Nye tiltak på eiendommer hvor reguleringsplanen er opphevet vil bli behandlet med hjemmel i kommuneplanens arealdel som ble vedtatt i mai 2021. Bestemmelser for hva som er rammer for tiltak etter plan- og bygningsloven på den enkelte eiendom vil derfor ligge i planbestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

I henhold til pbl § 12-12 er grunneiere og andre varslet ved brev og planvedtaket blir kunngjort i lokal avis.

Fristen for å klage på vedtaket er etter forvaltningsloven § 29 satt til 3 uker fra den dagen vedtaket er kunngjort. Klagefristen er satt til 21.1.2022. Klage på vedtak sendes til [postmottak@roros.kommune.no](mailto:postmottak@roros.kommune.no) eller pr brevpost til Røros kommune, Bergmannsgata 23, 7374 Røros.



# Oversikt over planer som er opphevet



Ingen temakart

**Alle kartlag**    Aktive kartlag

Listen under viser tilgjengelige kartlag for kommunen.

- ▼ Røros Grunnkart\_Proff
- ^ Planer 
  - Reguleringsplaner
  - Reguleringsplanforslag
  - Kommuneplan med delplaner
- ^ Opphevelse av reguleringsplaner 
  - Oppheving av reguleringsplaner
- ▼ Kulturminner
- ▼ Biologisk\_mangfold
- ▼ Vilt



# Felles prosess med KPA. Fordel?

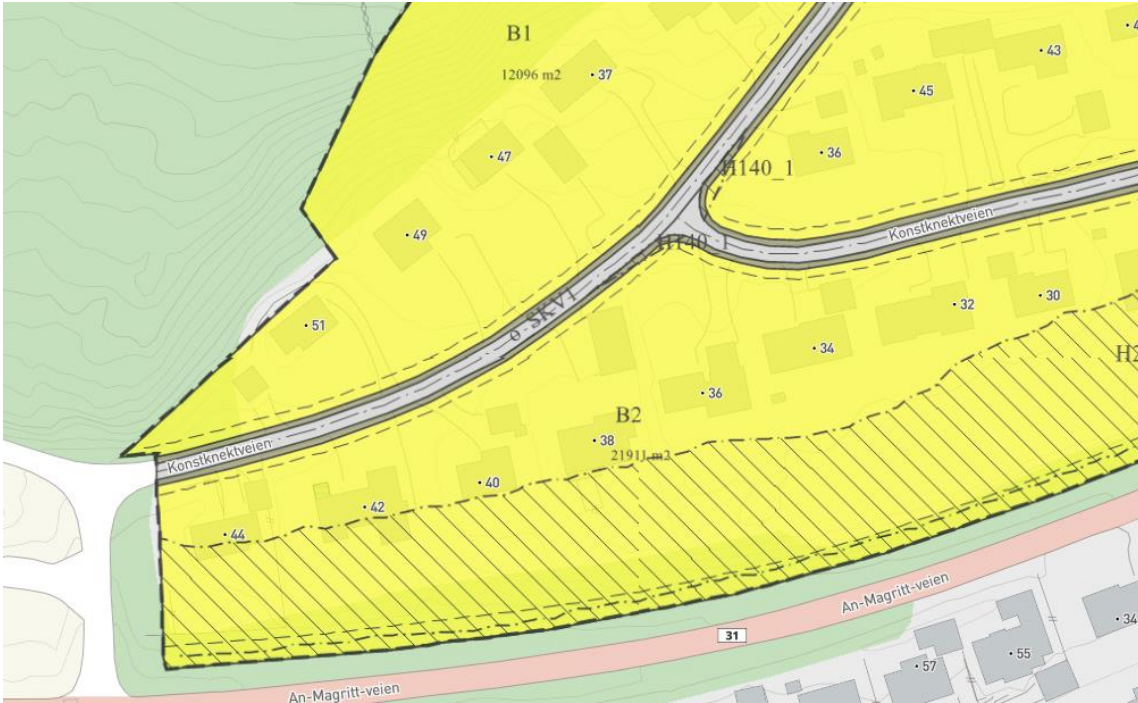
- Grep i KPA: vurderinger av konkrete hyttefelt hvor man trakk med seg bestemmelser fra reguleringsplanen tatt inn i KPA.
- Ellers usikker... Det var betydelig mer ressurskrevende enn vi tenkte oss ved oppstart å oppheve reguleringsplaner. Begrenset hvor stor kapasitet vi hadde til å vurdere grep inn i KPA som følge av opphevingen.

anneksdel.	
<b>Særlige bestemmelser for områder:</b>	
<b>ID EF3 Synnervika gjelder følgende bestemmelser:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>a. Maks BRA= 100 m<sup>2</sup> pr tomt</li><li>b. Maks gesimshøyde = 2,4 m</li><li>c. Området skal ikke opparbeides med vei, strøm eller annen felles infrastruktur.</li><li>d. Det skal ikke etableres nye enheter utover det som ligger i planid 19900002.</li></ul>
<b>ID EF12, EF13, EF14, gjelder følgende bestemmelser:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>a. Maks BYA = 120 m<sup>2</sup> pr tomt</li><li>b. Det skal ikke opparbeides nye enheter utover det som ligger planavklart i sist gjeldende reguleringsplan.</li></ul>
<b>ID EF22, Fjellsjøen gjelder følgende bestemmelser:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>a. Maks BYA hytte = 35 m<sup>2</sup> pr tomt</li><li>b. Maks BYA naust= 12 m<sup>2</sup>.</li><li>c. Maks gesimshøyde hytte: 2,3 m, maks gesimshøyde naust, 1,8 m</li></ul>
<b>ID EF62 og EF43, Olavsgruva</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>a. Maks BRA = 120 m<sup>2</sup> pr tomt</li><li>b. Det skal ikke opparbeides nye enheter utover det som ligger planavklart i sist gjeldende reguleringsplan.</li><li>c. Maks gesimshøyde = 2,4 m.</li></ul>
<b>ID F7 Vintervollen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>a. Det skal utarbeides konsekvensutredning på reguleringsplannivå for å kartlegge områdets vannhusholdning og tilsig for naturtype.</li></ul>
<b>Retningslinjer</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>a. <i>Bygninger skal fortsatt tillates som mer tradisjonelle hyttetyper, men det skal også gis rom for bygg med en mer moderne arkitektur.</i></li><li>b. <i>Viktige elementer for å oppnå et helhetlig inntrykk er takvinkel, taktekking og utvendige farger.</i></li></ul>	



## 2. Endring av reguleringsplaner i sentrumsnære områder





og verdensarv må vurderes mer separat område for område.



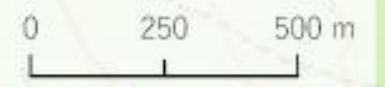
Kapasitet til å utarbeide KDP



Revisjon av reguleringsplaner  
Røros kommune



**Oversikt planområder**



Kartverket, Geovekst, kommuner og OSM - Geodata AS



## Nå skal behandlingen av byggesaker i Røros bli både enklere, raskere og billigere



VOLA ØST: Fra midt i Konstnektveien mot Sjøbakken ligger et av de ni områdene som nå skal få ny reguleringsplan. - Vi har et mål om at arbeidet skal være ferdig innen utgangen av 2021. Det vil avhenge av hva vi får av innspill, blir det mye ting som må avklares vil det kunne ta lenger tid, sier Helge Bakke fra Feste Nord-Øst (t.v.). Sammen med kollega Iselin Løkken, Benjamin Hicks, avdelingsleder på teknisk i kommunen og Øystein Engan, kommuneplanlegger, går han nå i gang med arbeidet. Foto: Linda Cathrine Herud

Av [Linda Cathrine Herud](#)

Publisert: 16.10.20 05:00

Del

Artikkelen er over 2 år gammel

De eldste boligplanene nær Røros sentrum er fra 1966. Nå er Feste Nordøst hyret inn av kommunen for å forenkle og fornye det som i dag er 30 planer.



# Før du begynner:

---

1. Tilpasse det eksisterende til ny plan er utfordrende. Sikre nok ressurser!!

---

2. Tenk nøye gjennom hva dere vil!!  
Hvordan håndterer man fortetting?  
Gang- og sykkelvei, kjekt å få med?







- Vi klarer ikke å håndtere dette innenfor de ressurser vi har tilgjengelig.
- Vi har ikke klart å håndtere dette uavhengig av KPA prosess. Dvs vi er avhengig av å få gjort noen strategiske vurderinger i KPA prosess før vi kan gå videre med reguleringsplanene.
- Klarer ikke forholde oss til kun å regulere som «as is». Også regionale myndigheter fremmer innspill om nye tiltak.





## Hva mister vi? Hva ser vi i etterkant?

- Planer som gir lite rom for tolkning og som er ferdig utbygget kan vurderes opphevet
- Boplikt opphevet for ett område som i henhold til bopliktforskrift har boplikt. Vanskelig å ha full oversikt over konsekvenser
- Mye på estetikk forsvinner dersom reguleringsplanene hadde egne bestemmelser om dette. Vanskelig å ivareta
- Bestemmelser om volum. For oss ble det en generalisering av tillatt utnyttelsesgrad. I noen tilfeller økte dette mye med at reguleringsplanen ble fjernet. Vanskelig å vurdere konsekvens av dette konkret i det enkelte område.
- Skjemaset for vurdering av planer kunne vært utvidet til å allerede da se på hva man burde videreføre i KPA.
- KPA åpner for utvidelse av bebyggelse på bebygde tomter innenfor KPA sine bestemmelser. Man må være tydelig og gjennomtenkt på hvor plankrav til ny reguleringsplan inntreffer.
- Når bør man endre reguleringsplanen og når bør man oppheve reguleringsplanen? Vær tydelig og realistisk
- Viktig å følge opp kontinuerlig om gamle planer bør oppheves for å unngå slike «skippertak»
- Organiser det som et prosjekt!! Det er ressurskrevende!





RØROS KOMMUNE



EATNEMENAERPIE  
/ VERDENSARV



INDUSTRIJE  
/ INDUSTRI



KULTUVRE  
/ KULTUR

*Vaerien  
Vuelie* *Pulsen  
i fjellet*