

Rett på byggesak:

Hva kan Norge lære av den tyske planerstatningsbestemmelsen?

Vera Houck, BeePlan, for Norske Boligbyggelags Landsforbund, november 2025



Hanseterrassen, Hamburg. Foto: Falcon Crest Air. www.falconcrest.com

Om forfatteren

Vera Houck har gjennomført denne studien på oppdrag for NBBL i perioden august–november 2025. Hun er diplomingeniør med over 25 års erfaring fra eiendoms- og boligbransjen, blant annet innen bolig- og områdeutvikling i Oslo og på Østlandet. Frem til august 2025 var Houck direktør for bolig- og prosjektutvikling i USBL. Houck har tysk bakgrunn og kom til Norge med DAAD-stipend i 1996. Hun har siden hatt Oslo som fast bosted og har et bredt kontaktnett i Berlin og Tyskland fra tidligere arbeid og engasjement. Hun driver rådgivningsselskapet BeePlan og er særlig opptatt av sammenhengen mellom plan- og byggesaksprosesser og fysiske omgivelser, og av å forenkle prosessene spesielt rundt boligbygging.



Undersøkelse av den tyske planerstatningsbestemmelsens relevans for Norge

§34 (1-3) Baugesetzbuch, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)

Bakgrunn og utfordring i Norge

Boligbyggingen i Norge er på et historisk lavt nivå, noe som reduserer tilbudet av nye boliger, driver boligprisene opp og gjør det vanskelig for mange å kjøpe egen bolig. Plan- og byggesaksprosessene er en sentral flaskehal. Disse utfordringene var bakgrunnen for at Kommunal- og distriktsdepartementet i april 2025 nedsatte en hurtigarbeidende arbeidsgruppe som skulle foreslå tiltak for raskere plan- og byggesaksprosesser. Det ble levert en bruttoliste med tiltak i mai 2025, der ett av tiltakene som foreslås er «rett på byggesak», med henvisning til det tyske systemet.

I Norge må altfor mange boligprosjekter gjennom omfattende og tidkrevende regulering selv der dette ikke gir reell merverdi. Siden reguleringsplanlegging er tidkrevende og planene detaljerte, oppstår det ofte et behov for dispensasjoner, selv fra nylig vedtatte planer. Dette peker på et behov for å vurdere alternative og mer effektive systemer som kan bidra til raskere boligbygging uten å gå på bekostning av kvalitet og medvirkning.

Dagens system innebærer betydelige kostnader både for kommunene og for de som bygger. Kommunene og sektormyndigheter binder opp store administrative ressurser, mens langvarige og komplekse prosesser bidrar til økt risiko og høyere kostnader i prosjektene. Dette hemmer produktivitet, innovasjon og konkurranse om boligbygging. I et samfunnsøkonomisk perspektiv senker det produktivitet og gir lavere boligbygging enn ønskelig. Iht beregninger Samfunnsøkonomisk Analyse har gjort for Spekter og NBBL, anslås kostnader å ligge på ca. kr 170.000 per år forsinkelse per bolig i Osloområdet for utbyggerne og dermed boligkjøperen.

Regjeringen har satt et tydelig mål om 130 000 igangsettingstillatelser innen 2030, og arbeider målrettet for å fjerne unødvendige hindringer i plan- og byggesaksprosessene.

Denne rapporten oppsummerer utforming og praktisering av den tyske ordningen som grunnlag for raskt å kunne innføre et tilsvarende system i Norge.

Tysk bestemmelse

I Tyskland har man siden 1960-tallet hatt en bestemmelse i plan- og bygningsloven som sparer tid både for byggherrer og myndigheter. Det dreier seg om den såkalte Planerstatningsbestemmelsen, også kalt Einfügungsparagrafen («innføyningsparagrafen»), § 34 i Baugesetzbuch (BauGB)

Bestemmelsen innebærer at et byggeprosjekt kan godkjennes og få byggetillatelse, dersom det harmonerer med den eksisterende bebyggelsen i området. Paragrafen åpner for lokal tilpasset fortetting uten behov for reguleringsplan, og kan brukes i områder hvor det ikke foreligger noen gjeldende plan, eller hvor tidligere reguleringsplaner har mistet sin relevans, for eksempel ved avvik mellom planen og den faktiske utviklingen i området. Sistnevnte må være bekreftet gjennom rettspraksis.

Et slikt effektivt virkemiddel som gjør det mulig å gå rett på byggesak, uten å forringe kvaliteten på byggeprosjektet eller omgivelsene, er høyst relevant også for Norge.

Opprinnelse av

Planerstatningsbestemmelsen / Innføyningsbestemmelsen

Etter andre verdenskrig forelå få planer, og man etablerte etter hvert et prinsipp for rask vurdering av byggesaker. Der planer manglet, ble byggeprosjektet vurdert og byggetillatelser gitt på bakgrunn av omgivelsenes utforming og bruk. Byggingen foregikk, mens nye reguleringsplaner ble utarbeidet parallelt.

Da Tyskland fikk sin første Plan- og bygningslov på 1960 tallet, ble prinsippet del av loven.

Den såkalte Planerstatningsbestemmelsen viste seg å være en god og effektiv måte å vurdere byggesaker på og et alternativ for langtekkelige reguleringsprosesser. Den har derfor blitt til en fast del av den tyske plan- og bygningsloven.

Det er §34 BauGB og den omtales både som Planerstatnings- og Innføyningsbestemmelse.

Bestemmelsen ble brukt hele veien, men fikk på nytt høy relevans etter murens fall i 1989, da det manglet planer for hele tidligere Øst-Tyskland.

Planerstatningsbestemmelsen er hyppig i bruk i dag. Alle samtalepartnere (20 personer) til denne studien bekrefter uten tvil at §34 er et svært nyttig og nødvendig redskap som alternativ til å lage reguleringsplaner og at man ikke har kapasitet til å bedrive planlegging i så omfattende grad som ville vært nødvendig uten §34.

Relevante forskjeller i plansystemene i Norge og Tyskland

Innen- und Außenbereich

I Tyskland deler man arealbruken inn i to hovedkategorier: Arealene som ønskes bebygget, og arealer, der det i utgangspunktet ikke skal bygges. Begrepene for dette er henholdsvis «Innenbereich» og «Außenbereich».

Delen av §34 som denne studien omhandler belyser kun prosjekter i sammenhengende bebyggt uplanlagt Innenbereich.

Rettsvirkning av norsk kommuneplan versus tysk/ Flächennutzungsplan

Både norsk og tysk planlegging har to nivåer med kommunal planlegging. I Norge er det øverste kommunale nivået kommuneplan som kan sammenliknes med tysk såkalt «Flächennutzungsplan». En relevant forskjell er at den tyske Flächennutzungsplan ikke er rettsbindende på samme måte som en norsk kommuneplan. Flächennutzungsplan ble også kalt for «vorbereitender Bauleitplan» (§§5-7 BauGB) som kan oversettes med en forberedende byggeledelsesplan. Den binder kommunen, men kommunen må sørge for at gyldige reguleringsplaner lages for å skape direkte rettsvirkning. Der det gis byggetillatelse på grunnlag av Planerstatningsforskriften, er det ikke behov for en reguleringsplan.

Det er en forutsetning at tiltaket er i et bebyggbart område uten gyldig plan «unbeplanter Innenbereich» for å kunne bli vurdert iht Planerstatningsbestemmelsen.

Betydning av Planerstatningsbestemmelsen etter murens fall

Alle arealplaner utviklet etter øst-tysk lov ble ugyldige etter sammenslåingen med VestTyskland. Dermed var såkalt «Unbeplanter Innenbereich» det mest vanlige utgangspunktet for byggesaker i hele det tidligere Øst-Tyskland. Planerstatningsbestemmelsen iht §34 BauGB ble da den mest effektive måten å gjennomføre nye byggesaker på.

I Berlin fikk man, takket være denne forskriften, konsentrert seg om de viktige plansakene som for eksempel Postdamer Platz, samtidig som andre byggeprosjekter ikke stoppet opp. Kjent eksempel for §34 BauGB er Berlins sentrale handelsgate: Friedrichstraße, der alle byggesaker fikk tillatelse på grunnlag av §34 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wilhelm Böltke 13.08.25).

Konkret beskrivelse av Planerstatningsbestemmelsen

§34 er en planerstatningsbestemmelse og kommer til anvendelse når det ikke foreligger en gyldig reguleringsplan, uttrykt på tysk: Bebauungsplan ref. §30BauGB Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Den sentrale lovteksten for §34 er som følger på tysk, og oversatt til norsk:

§ 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

- (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

§ 34 BauGB – Tillatelse av tiltak innenfor sammenhengende bebygde områder

- (1) Innenfor sammenhengende bebygde områder er et tiltak tillatt dersom det, når det gjelder art og omfang av den bygde bruken, byggemåten og den tomteflaten som skal bebygges, tilpasser seg egenarten i den nærmere omgivelsen, og dersom adkomsten er sikret. Kravene til sunne bolig- og arbeidsforhold må opprettholdes; stedsbildet må ikke påvirkes.

Hovedprinsippet er, at et tiltak etter § 34 Planerstatningsbestemmelsen er tillatt når følgende kriterier er oppfylt:

- Må være del av sammenhengende bebygd Innenbereich uten plan.
- Innpassingsregelen: Tiltaket må etter sin art og omfang passe inn med de nære omgivers egenart, bygningsmessige bruk, byggemåte og være tilpasset ift tomtearealet som skal bebygges.
- Kravene til sunne bolig- og arbeidsforhold må opprettholdes. Det gjelder for den eksisterende bebyggelsen som tiltaket skal innføres i og for det nye tiltaket som vurderes.
- Stedsbildet skal ikke påvirkes.
- Adkomsten og teknisk infrastruktur (VAV og EL) er sikret.

**Forutsetninger for anvendelse av
Planerstatningsbestemmelsen – kumulative krav**



BeePlan, Vera Houck

Rettspraksis §34

Siden tiltak har blitt vurdert og godkjent etter Planerstatningsbestemmelsen i over 65 år, foreligger det omfattende rettsavgjørelser og eksempler for hvordan hvert av kriteriene skal forstås og etterleves.

Krav på vedtak

Tiltakshaver har krav på bekreftelse (forvaltningsvedtak) etter §34 Planerstatningsbestemmelsen når premissene er oppfylt. Man kan da få en byggetillatelse som varer i 2 år og som kan forlenges i to omganger med ett år, det vil si totalt 4 år. De vanlige vilkårene for byggetillatelsen gjelder uavhengig av vurdering iht §34.

§34 har i utgangspunktet ingen størrelsesbegrensning og det kan godkjennes store prosjekter. Det er ikke uvanlig med prosjekter med flere enn 100 boliger. Se eksempler senere i rapporten.

Når en ny bebyggelse skal «passe inn med de nære omgivers egenart» blir et sentralt spørsmål hva som skal gjelde som «nære omgivelser». Tommelfingerregelen for dette er blitt bebyggelse i en avstand på opptil 140–150 m. (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Hamburg, Timo Weederemann-Korte og Ute Müller 18.08.25)

Hvordan ivaretas politiske og faglige avklaringer?

Det er forvaltningen, altså Plan- og bygningsmyndighetene, som tar stilling til om betingelsene for §34 iht innføring er oppfylt. Det er ikke en politisk beslutning. Byggetillatelsen skal kun gis i samråd med den berørte kommunen (Einvernehmen der Gemeinde, som ikke nødvendigvis er Plan- og bygningsmyndighet). Kommunens samråd og Plan- og bygningsmyndighetenes vurdering må baseres på betingelsene i §34.

Plan- og bygningsmyndighetene gjennomfører vurderingen og etterprøver om søkeren har en byggerett etter bestemmelsen. Tillatelsen eller avslaget er et forvaltningsvedtak som kan påklages.

Dersom Plan- og bygningsmyndighetene har andre målsetninger for området enn de som må tillates iht §34 Planerstatning må disse sikres gjennom reguleringsplan. «Planaufstellungsbeschluss», tilsvarende midlertidig forbudt mot tiltak i påvente av ny reguleringsplan, kan vedtas og stoppe realisering av prosjekt på grunnlag av §34. Det pålegger da myndighetene en plikt til å følge opp og lage en reguleringsplan (tilsvarende som i Norge).

Hvilke dokumentasjonskrav og utredninger kreves eller kan spares?

Ved innsendelse av byggesøknaden der §34 Planerstatning gjelder, stilles de samme krav til dokumentasjon og utredninger som ved annen byggesøknad. Utredninger som lages ifm reguleringsplaner er gyldig i 5 år og må i mange tilfeller lages på nytt under byggesøknadsprosessen. (Bernhardt Weyrauch, 10.10.25). Det er tids- og kostnadsbesparende når utredninger lages ifm byggesaken, da disse da kun lages en gang og målrettet for prosjektet som skal bygges.

Flere prosjekter, funksjonsendring og rehabilitering kan være tillatt iht §34 Planerstatning

Det er mulighet for at forskjellige prosjekter kan vurderes å være «innføringsbare» etter §34. Er prosjektet f. eks i et blandingsområde, kan både nærings- og boligprosjekter være innføringsbare på samme tomt på samme tid. Paragrafen kan også anvendes for bruksendring og endring mellom ulike formål, og er relevant for rehabiliteringsprosjekter.

Prosjekter med vedtak etter §34 (Planerstatning) overstyrer Flächennutzungsplan (tilsvarende kommuneplanen, dog ikke rettsbindende), (Michael Bock, Bezirksamt Pankow, 14.08.25.)

Plan- og bygningsetaten vurderer om tiltaket er tillatt iht §34 (Planerstatning) på bakgrunn av selvstendige vurderinger og dokumentasjon, og behøver ikke materiale fra tiltakshaveren til vurderingene (Wilhelm Bölte, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 13.08.25.) Det er likevel ikke uvanlig at tiltakshaveren utarbeider en begrunnelse.

Tids- og kostnadsbesparelser som kan oppnås ved innføring av tilsvarende system i Norge

Det foreligger ikke noe statistikk, men det er vanlig at innføring iht §34 Planerstatning og byggesøknaden avklares i 3 måneder, og rundt ett år ved krevende saker. Det er allikevel lite tidsbruk sammenliknet med en flerårig planprosess. God dialog mellom plan- og bygningsmyndighetene og tiltakshaver i forkant av innsending av byggesaken bidrar til redusert tidsbruk.

«Når det gjelder saksbehandlingstiden for byggesøknader i uregulerte «bygge»områder etter § 34 BauGB, er erfaringene at sakene i de fleste tilfeller avsluttes innen tre til seks måneder. Bare i noen få, som oftest saker med konflikt/uenighet, kan saksbehandlingstiden bli betydelig lengre.» (Gruppenleiter der Obersten Bauaufsicht Berlin)

Sammenligning Norge – Tyskland: Plansystemer

Tabellen nedenfor viser forskjeller og likheter mellom det norske og det tyske plansystemet, med fokus på kommuneplan, reguleringsplan og mulighet for å bygge uten detaljplan (§ 34 BauGB og PBL § 11-10).

Tema	Norge (Pbl)	Tyskland (BauGB)
Overordnet plan	Kommuneplanens arealdel (Pbl § 11) – juridisk bindende for byggesaker	Flächennutzungsplan (FNP) – bindende bare for kommunen, ikke for private
Detaljplan	Reguleringsplan (Pbl kap. 12) – ofte nødvendig for byggesak	Bebauungsplan (B-Plan) – bindende
Bygging uten detaljplan	Mulig etter pbl § 12-1, hvis tiltaket ikke har «vesentlig virkninger for miljø og samfunn» Mulig etter Pbl § 11-10 nr. 1, hvis kommuneplanen gir hjemmel	Mulig etter § 34 BauGB Planerstatning, hvis tiltaket «fører seg inn» i omgivelsene
Trend	Som regel kreves detaljreguleringsplan	§ 34 BauGB Planerstatning mye brukt, i Innenbereich uten B-Plan, særlig boligbebyggelse får utvidete muligheter for å motvirke stopp i boligbygging

Kommuneplanen 2015 for Oslo Kommune åpnet for «rett på byggesak» for mindre prosjekter i noen områder.

4.2.5 Byggetillatelse direkte på grunnlag av arealdelen:

«For områder som ikke er definert som utviklingsområder i ytre by, kollektivknutepunkter, transformasjonsområder, hensynssone/båndleggingssone for kul turmiljø/naturmiljø og regulert til bevaring, kan større bygge- og anleggstiltak som normalt ville krevd regulering, men som omfatter tomteareal under 1500/2000 m² (sistnevnte for prosjekter med 60 prosent boliger eller mer) og som følger av kommuneplanen for øvrig, behandles direkte som byggesak, dersom de oppfyller visse kriterier (jf. § 3.2). Dette gjelder imidlertid ikke for ny bebyggelse over 30 meter. Unntak fra plankrav i kommuneplanens arealdel tillates kun der tiltak innordner seg eksisterende bebyggelse og hensynet til eksisterende bebyggelse er ivarettatt. Videre skal viktige kulturminner ivaretas.»

Det er imidlertid et unntak i norsk sammenheng. Det finnes per i dag ingen samlet oversikt eller evaluering av hvor utbredt denne muligheten faktisk er brukt i norske kommuneplaner. Inntrykket er at svært få kommuner som har benyttet adgangen til å åpne for «rett på byggesak» etter plan- og bygningsloven § 11-11. I Oslo har ordningen kun vært aktuell for mindre prosjekter, og praktiseringen har vært restriktiv.

Til sammenligning finnes det i Tyskland ingen tilsvarende størrelsesbegrensning på tiltak som kan godkjennes etter den såkalte Einfüguungs-bestemmelsen (§ 34 i Baugesetzbuch). Dette innebærer at byggesaker kan behandles direkte, så lenge tiltaket føyer seg inn i eksisterende bebyggelse og omgivelseskarakter.

Fordeler og utfordringer med bruk av et system for Rett på byggesak på grunnlag av §34 Planerstatning i Tyskland

Det er viktig at kommunen har oppdaterte planer der man ønsker «brudd med eksisterende omgivelser» f. eks. i høyder. Her kan planmyndighetene ligge i forkant eller reagere med «Planaufstellungsbeschluss» (midlertidig forbudt mot tiltak) dersom det kommer §34 saker som ikke er ønskelig.

§34 Planerstatning går raskt, men har ikke samme rettsvirkning som en reguleringsplan, og ved større utbygginger kan noen byggherrer velge å regulere likevel for å skape seg mer varig trygghet. Det er også diverse kombinasjonsmuligheter, der man eksempelvis begynner utbyggingsprosessen etter Innføyningsparagrafen §34, men fortsetter med reguleringsplan som opprettes parallelt.

§ 34 Planerstatning har enn så lenge fungert som en «konserverende» mulighet, dvs. man har ikke utnyttet områdene mer kraftig enn omgivelsene rundt. Nå er det endringer på gang som gjør det mulig å benytte bestemmelsen også ved økt utnyttelse i omgivelsene. Det er argumentert med at prosjekter ikke er gjennomførbare med de økte byggekostnadene og at det er ønskelig med flere boliger og kraftigere utnyttelse. Her er det også kommet kritiske stemmer til hvordan omgivelsene vil se ut når det kan bygges i henhold til nye § 34 3b med noe høyere utnyttelse (Wilhelm Böltke 13.08.25 og Ulf Gerlach 12.08.25)

Infrastruktur

Prinsippet etter §34 Planerstatning er at man får bekreftet en gjeldende byggerett gjennom et enkeltvedtak ift §34 BauGB og kan søke om byggetillatelse uten reguleringsplan. Planmyndighetene vurderer ikke, men konstaterer, at forutsetningene for fortettingen foreligger. I praksis kan det skape problemer at man får f.eks. 250 flere boliger i et område, men det kan ikke pålegges en utbygger å bidra med infrastruktur. Dog vil det ved en ny regulering kun kunne tas infrastrukturbidrag for den utnyttelsen som reguleres ut over gjeldende byggerett (dvs det som kunne ha vært tillat ift §34 kommer til fratrekk)

Naboer

Naboer må bare varsles (anhören) imf §34 BauGB så lenge de er berørte, slik det er vanlig i byggesaker. Det skjer i veldig begrenset omfang generelt og også iht §34 BauGB Planerstatning (Wilhelm Böttke, 13.08.25). Bezirksamt Pankow von Berlin bekreftet at det ikke er nabovarsel ift §34 BauGB. Når naboer observerer konkret bygging eller ved at de blir informert av tiltakshaveren, har de en måned til å reagere. Da kan den pågående utbyggingen stoppes i opptil ett år ved en naboklage i påvente av avklaring. Derfor hender det at plan- og bygningsmyndighetene anbefaler at byggherren er proaktiv og varsler selv om det ikke er noe krav. (Michael Bock 15.08.25).

Demokratiske prosesser

Store tiltak godkjennes uten den samme deltakelse som i planprosesser. Det kan komme overveldende for et nabolag og i noen tilfeller anbefaler kommunen informasjonsmøte selv om det ikke er noe krav. (Michael Bock 15.08.25). Motargumentet er at prinsippet for tillatelse til tiltakene forutsetter at de skal føye seg inn i området, og at så lite kontroversielle tiltak i utgangspunktet ikke gir like stort behov for omfattende deltakelse som i planprosesser.

Sektormyndigheter

Byggesøknadsprosessen i Tyskland styres og koordineres av Plan- og bygningsmyndighetene. Tiltakshaver må levere en komplett søknad, men har ikke ansvar for å koordinere sektormyndighetene. Det gjør Plan- og bygningsmyndighetene selv.

I 2006 ble byggesaksprosessen forenklet i Tyskland. Mens det tidligere ble gjennomført en komplett kontroll av de offentlig rettslige bestemmelsene, har nå tiltakshaveren et utvidet ansvar. De enkelte kommunene har mulighet til å gi byggetillatelse ift forenklete prosesser. Dette gjelder naturligvis også tiltak der byggerett foreligger uten reguleringsplan, men iht §34 Planerstatning. Selv om man prøver å gjøre byggesaksprosessen mer enhetlig i Tyskland, er det lokale forskjeller.

En bydel i Berlin forklarte at de etter at byggesaksprosessen ble forenklet, bare involverer Byplanlegging, som koordinerer med forskjellige fagmyndighetene mens kulturminnevern i alle konkrete byggesaksprosesser involveres direkte. De antikvariske myndighetene har kompetente fagpersoner som samarbeider tett med plan- og bygningsmyndighetene. De er ikke organisert som egen etat. (Michael Bock, 14.08.25)

Generelt kan det virke som om Plan- og bygningsmyndighetene i Tyskland har større beslutningsmyndighet enn i Norge og samarbeidet med de antikvariske myndighetene er bedre integrert.

Selv om et prosjekt vurderes å kunne innføres etter §34 Planerstatningsbestemmelse, kan andre bestemmelser og annet lovverk i teorien hindre at byggetillatelse gis. Ut fra de samtalene som er gjennomført ifm. denne utredningen, kan det se ut som byggherren/tiltakshaver og planmyndighetene samarbeider godt om dette punktet, og at det i liten grad fremmes søknader i prosjekter der andre bestemmelser hindrer bygging. Både tiltakshavere og plan- og bygningsmyndighetene virker opptatte av å avdekke slike forhold tidlig i prosessen.

Grå transformasjonsområder som var i bruk som f.eks. industri, lager, logistikk, havn, vei og parkering med harde tette flater, er predestinert for §34 og i liten grad berørt av f.eks. naturvern.

5 konkrete eksempler fra Berlin, Hamburg og Kleinmachnow på hvordan §34 BauGB benyttes i praksis.

Hamburg

- Hanseterrassen, Hamburg Hamm
- Quartier Marie-Bautz-Weg, Hamburg, Farmsen

Hamburg ligger i Vest-Tyskland og det er mange områder med gjeldende reguleringsplaner der §34 Planerstatning ikke kommer til anvendelsene.

Berlin West

- Rosengärten, Düsseldorf Straße Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf

§34 Planerstatning kommer i dag i liten grad til anvendelsene i Berlin West pga foreligge plan fra 1960 tallet og nyere reguleringsplaner

Berlin Ost

- Paule Panke, Damerowstraße 8, Berlin Pankow

§34 Planerstatning kommer i dag i stor grad til anvendelsene i Berlin Øst, da det er mange områder uten reguleringsplan. Berlin Pankow opplyser at 96% av byggesakene vurderes iht 34 Innføring. (Michael Bock, 14.08.25)

Kleinmachnow

- Kleine Eichen 44 mfl, Kleinmachnow, Brandenburg

Kleinmachnow ligger nordøst i Tyskland i en kommune som grenser til Berlin-Vest. Det ble godkjent flere prosjekter etter §34 på ubebygde boligtomter på 1990 tallet og frem til reguleringsplaner var på plass. Reguleringsplaner styrer nå mer detaljert enn §34 utviklingen av boligområdene.

Konklusjon: «Rett på byggesak» ved Planerstatningsbestemmelsen, prinsipp og overføringsverdi

Det er klare forskjell mellom norsk og tysk plan- og bygningslov. Bestemmelsen i den tyske Baugesetzbuch § 34 kan derfor ikke uten videre overføres til norsk plan- og bygningslov. Det prinsipielle innholdet lar seg imidlertid overføre til den norske Plan- og bygningsloven.

Prinsippet innebærer at tiltak som harmonerer med omgivelsenes karakter og rammer, kan godkjennes direkte – uten krav om reguleringsplan. En slik adgang til «rett på byggesak» vil være av vesentlig betydning, slik at ressursene kan rettes mot mer komplekse og samfunnsmessig viktigere oppgaver.

Muligheten for et slikt system er også nylig løftet frem av daværende kommunal- og distriktsminister Kjersti Stenseng i en pressemelding 15. august 2025



«Kommunal- og distriktsdepartementet vil også jobbe videre med tiltaket som arbeidsgruppen har kalt «rett på byggesak». Dette kan ta bort et prosessledd, og kan gi raskere bygging i en del situasjoner, for eksempel ved at enklere boligprosjekter kan gjennomføres uten detaljregulering.»

Ved å etablere et eget «rett på byggesak»-spor vil planmyndighetene kunne bruke mer av sin tid på by- og stedsutviklingsoppgaver som forutsetter kompetanse og høy faglig kvalitet. Samfunnsøkonomisk vil en slik ordning bidra til både lavere kostnader og raskere boligbygging. «Rett på byggesak»-sporet bør derfor følges som et selvstendig alternativ til reguleringsplanlegging, uavhengig av eventuelle forenklinger i dagens reguleringsprosess.

Behov for infrastrukturbidrag

Man bør være varsom med å etablere ordninger som utelukker nødvendige infrastrukturbidrag. I teorien kan et tiltak føye seg inn i eksisterende bebyggelsesstruktur uten vesentlig merbelastning. I praksis vil nye boliger eller funksjoner nesten alltid skape behov for tilleggsinvesteringer i vei, barnehager, skoler, grøntarealer eller teknisk infrastruktur. I Tyskland er det til dels problematisk at tiltak gjennomføres uten at utbygger bidrar til å dekke de kostnader som utløses. Denne problemstillingen bør man kunne løse ved lovgiving som tar hensyn til et tilpasset infrastrukturbidrag fra utbygger.

Innføyningsprinsippet tilsvarende tysk Planerstatningsbestemmelse brukes ved reguleringssaker

I mange tilfeller aksepterer kommunene uansett ikke tiltak som bryter med de etablerte omgivelsene. Etter flere års planprosess ender man derfor ofte opp med prosjekter som kun “føyer seg inn” i eksisterende bebyggelse, selv om man gjennomfører en fullstendig reguleringsprosess. Det er nettopp i slike tilfeller man med fordel kunne benyttet en ordning tilsvarende den tyske, der tiltak som åpenbart er i samsvar med omgivelsene kan gå direkte til byggesaksbehandling.

Forvaltning, stimulans og målsetting

Tillatelse bør i slike tilfeller kunne gis av kommunen, eventuelt av delegert forvaltningsnivå. Ordningen bør ha som målsetning raskere bolig- og næringsutbygging, reduserte samfunnsøkonomiske kostnader og en mer bærekraftig arealbruk ved at eksisterende byggeområder fortettes fremfor at ny mark tas i bruk. Dette vil særlig gjøre det enklere for større og tettere bykommuner å nå målsetning om tilstrekkelig boligbygging. Den politiske målsetningen om 130 000 nye boliger innen 2030 kan kun nås dersom plan- og byggesakprosessene strømlinjeformes betydelig. Med dagens system og praksis er det allerede for sent å starte regulering av de boligene som skal stå ferdig i 2030.

Metode

Undersøkelsen er basert på semistrukturerte intervjuer med fagpersoner i Berlin, Hamburg og Kleinmachnow. Metoden ble valgt for å få best mulig innblikk i praktisk erfaring og relevans med Planerstatningsbestemmelsen.

Stedene ble valgt for å få innblikk i praksis og prosjekteksempler fra to storbyer, der boligbehovet er prekært. Kleinmachnow er et mindre tettsted rett ved Berlins grense. Stedet ble valgt for å få et eksempel for småhusbebyggelse.

Planmyndigheter, overordnede forvaltningsmyndigheter, interesseforeninger, konsulenter som bistår byggherrer, arkitekter og byggherrer ble intervjuet. (Becker, Biedermann, Bock, Bölte, Claussen, Danthe, Ernsting, Gerlach, Herlitz, Müller, Hilgenfeld, Olfe, Oppelt, Patzschke, Patzschke, Piesker, Putz, Traub, Schwencke, Weedermann-Korte, Wernsmann, Weyrauch)

Eksemplene i Berlin og Hamburg ble også befart.

ChatGPT er brukt under utvikling av dokumentet og spesielt som supplement for oversettelse fra tysk til norsk.

Prosjekteksempler fra Tyskland



Foto: 2025 Google, kartendaten 2025

Hanseterrassen



Foto: Falcon Crest Air, www.falconcrest.com

Beliggenhet	Hamburg Hamm
Tomtestørrelse, prosjektstørrelse	ca. 6.000 m ² , 131 leiligheter
Planstatus	større områdereguleringsplanarbeid fra Plan- og bygningsetaten Hamburg var iverksatt. Det inkluderte Hanseterrassen.
Bruk før transformasjon	Parkeringsplass ved nedlagt papirfabrikk/skole
Utvikler	Hamburgteam

Prosjektinformasjon

- Pågående reguleringsplanarbeid ble lagt på is bla grunnet protester fra kolonihagene som skulle reguleres til byggeområde
- Dermed stoppet utvikling av hele området opp
- Men man vurderte at byggetillatelse kunne gis på grunnlag av § 34 BauGB Planerstatningsbestemmelsen for delområde på 6.000m²
- Delområdet ble brukt som parkeringsplass, men inneholdt også noe grøntområde
- Først ble godkjennelse etter § 34 og positiv tilbakemelding på et prosjekt med to lameller gitt
- Ny utvikler kjøpte området. Hamburgteam ønsket annet prosjekt enn det foreslåtte
- Idékonkurranse med 3 arkitektkontorer ble initiert
- Nytt prosjektforslag ble utarbeidet
- Positivt vedtak iht. §34 ble gitt for det nye prosjektet

Tidsbruk (utvikler Hamburgteam)

- 2010 kjøp
- 3 år utviklingstid (byggetillatelse 8 mnd.)
- 2 år byggetid

Status per d.d.

Ferdigstilt 2014

Samtalepartner

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Hamburg og privat utvikler Hamburgteam



Foto: Falcon Crest Air, www.falconcrest.com



Foto: Falcon Crest Air, www.falconcrest.com

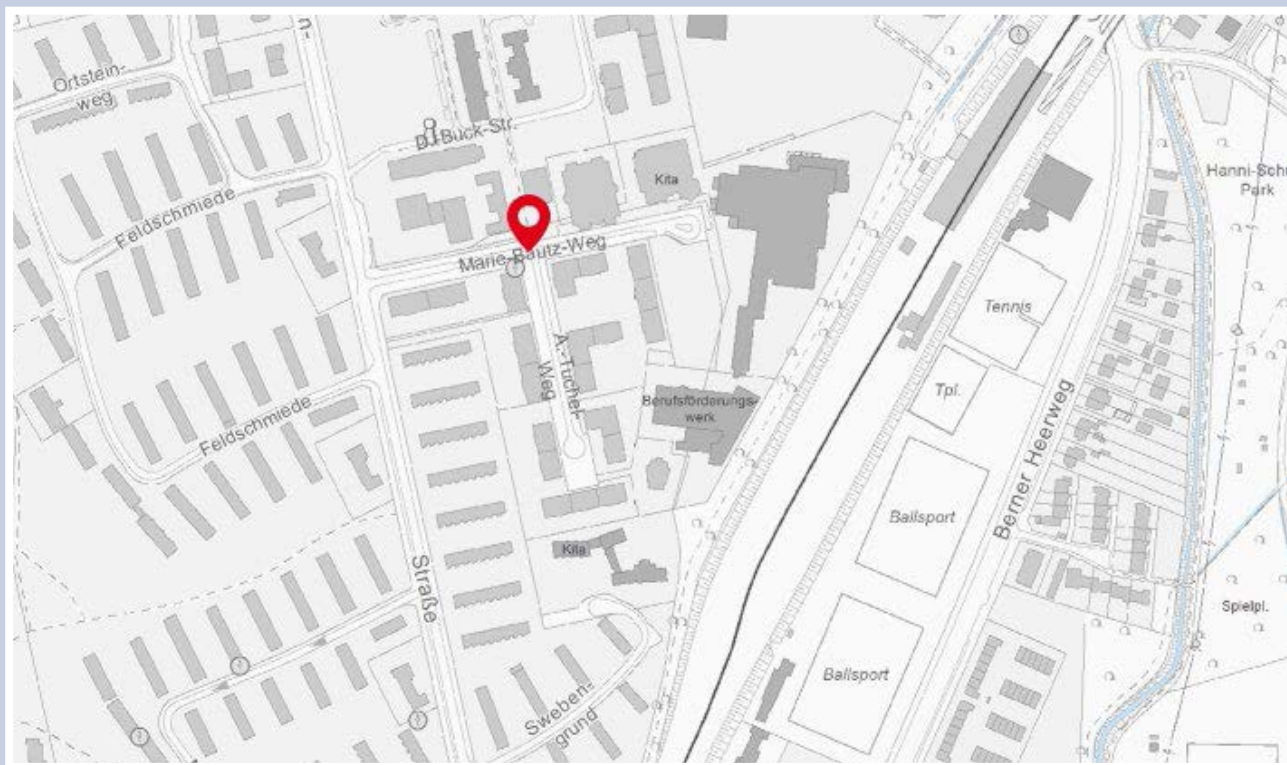


Foto: Vera Houck



Foto: Vera Houck

Quartier Marie-Bautz-Weg



Beliggenhet

Hamburg, Farmsen

Tomtestørrelse, prosjektstørrelse

Totalt 800 leiligheter, derav 350 rett på byggesak

Planstatus

Det forelå ikke plan.

Bruk før transformasjon

Yrkesopplæringscenter

Utvikler

Yrkesopplæringscenter

Prosjektinformasjon

- Frigjøring av arealer gjennom omstruktureringer av et yrkesopplæringscenter
- Offentlig støttede og privatfinansierte utleieboliger Totalt 350 boliger fikk byggetillatelse på grunnlag av §34
- 2. Byggetrinn, 450 boliger fra 2025, med «prosjektspesifikk reguleringsplan»
- Reguleringsplanarbeidet ble iverksatt og gjennomført parallelt med 1. byggetrinn

Tidsbruk

Ikke nøyaktig angivelse, Planmyndighetene sier at det gikk raskt med de første 350 boligene. Skolen trengte å realisere tomten for å sikre sin videre eksistens og det var byens interesse at skolen eksisterte videre.

Status per d.d.

Ferdigstilt 2018/19

Samtalepartner

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Hamburg



Fotos: Vera Houck



Foto: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

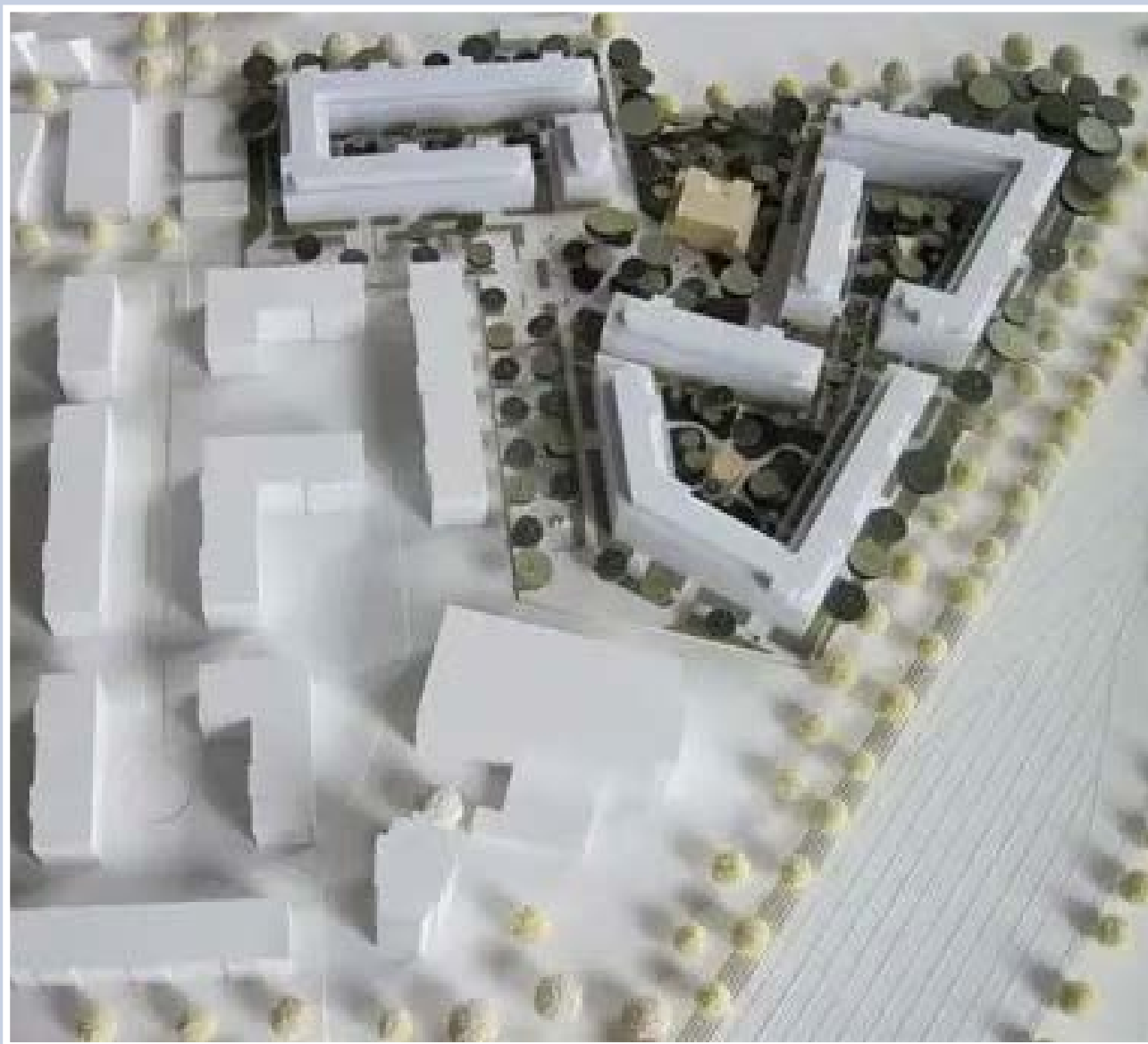
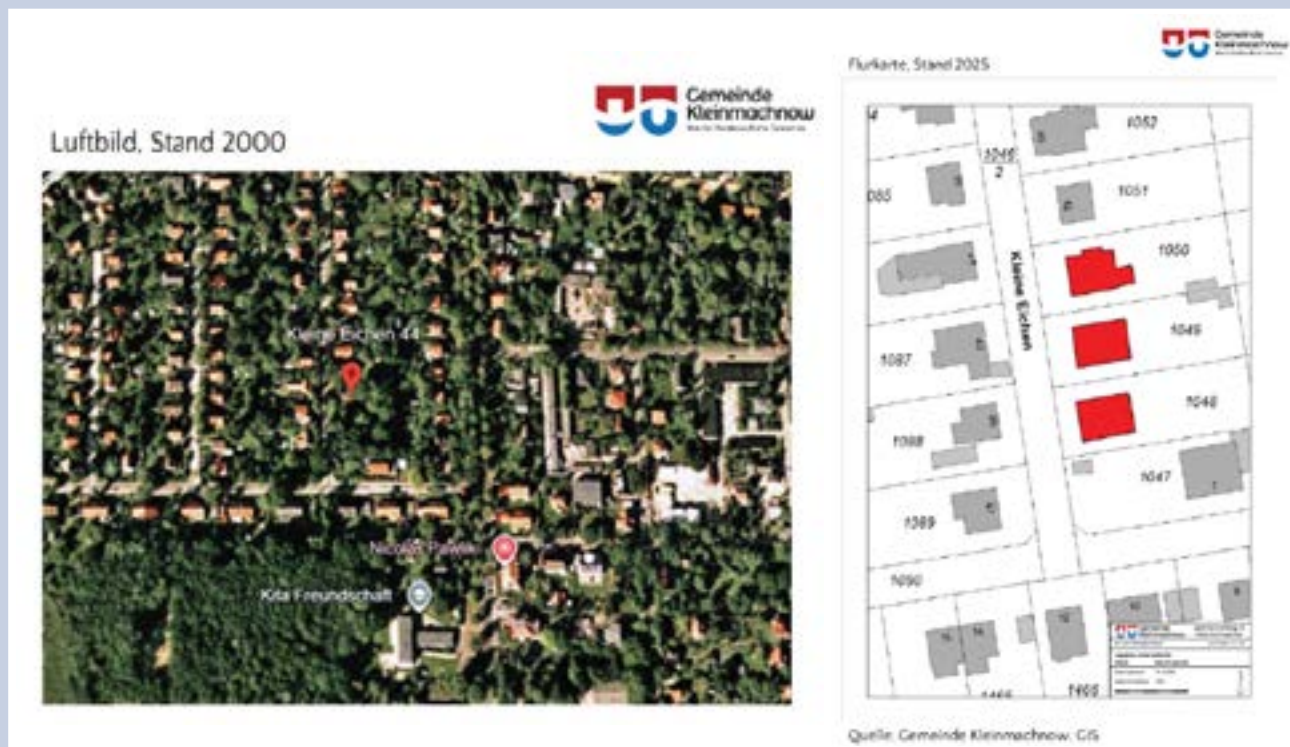


Foto: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen



Foto: Vera Houck

Kleine Eichen 44 mfl.



Beliggenhet	Kleinmachnow, Brandenburg i randsonen til Berlin
Tomtestørrelse, prosjektstørrelse	Totalt 6 leiligheter i 3 hus
Planstatus	Det forelå ikke plan.
Bruk før transformasjon	3 ubebygde tomter i etablert boligområde
Utvikler	Privatperson
Prosjektinformasjon	• Det ble i først omgang tillatt kraftigere utnyttelse etter §34 av overordnet planmyndighet (Landkreis) mot kommunens innstilling • Vedtaket ble påklaget av kommunen. Kommunen vant frem • Deretter ble vedtak for redusert prosjekt (høyde og utnyttelse) gitt etter §34
Tidsbruk	Byggetillatelsen ble så gitt ila 6 mnd. for prosjektet kommunen anbefalte i utgangspunktet
Status per d.d.	Ferdigstilt 2006
Samtalepartner	Fachbereich Bauen/Wohnen, Kleinmachnow

Luftbild u. Ansicht, Stand 2025



Quelle: Google Maps

Foto: Google Maps

Paule Panke



Foto: 3D RendeMachineGmbH



Foto: Google maps

Beliggenhet	Damerowstraße 8 mfl. Berlin Pankow
Tomtestørrelse, prosjektstørrelse	ca. 25.0000 m² 534 leie- og eierleiligheter, matbutikk på 3000 m², 160 parkeringsplasser, over 1000 sykkelparkeringsplasser, fotballbane, lekeplass tilgjengelig for allmennheten
Planstatus	Det forelå ingen plan
Bruk før transformasjon	Lokalt næringsssenter med supermarked, post mm. Et eldre bygg som planmyndighetene vurderte som interessant å bevare
Utvikler	Kondor Wessels
Prosjektinformasjon	• Prosjekt med kontorer langs toglinjen og barnehage ble godkjent iht. §34, men ikke realisert. Kontormarkedet utviklet seg dårlig og det var ikke økonomi i å bygge kontorer her lenger • Justert prosjekt «Paule Panke», ble godkjent iht. §34, utviklet i tett dialog mellom ny eier/utvikler og planmyndighetene
Tidsbruk	1,5 år fra oppstart samarbeid til byggetillatelse
Status per d.d.	Under bygging
Samtalepartner	Bezirksamt Pankow von Berlin Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste Stadtentwicklungsamt og privat utvikler Kondor Wessels



Foto: 3D RendeMachineGmbH



Foto: Vera Houck



Foto: Vera Houck

Rosengärten



Foto: Geodaten Berlin/Luftbilder 2009



Foto: Geodaten Berlin/Luftbilder 2015

Beliggenhet	Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf
Tomtestørrelse, prosjektstørrelse	14.000m ² , 210 leie og eierleiligheter
Planstatus	Feilaktig plan og plan som var funksjonsløs
Bruk før transformasjon	Bla kolonihager
Arkitekt	Patzschke Architekten
Prosjektinformasjon	• Plan med feil forelå (2008) – ble erklært ugyldig i 2010 • Underliggende plan fra 1960 ble erklært funksjonsløs gjennom rettspraksis. • Så ble det søkt om tillatelse på grunnlag av §34 BauGB • Prosjektet oppfyller alle kriteriene • Tilsvarende prosjekt ville ha blitt tillatt i dag
Tidsbruk	1,5 år fra oppstart samarbeid til byggetillatelse
Status per d.d.	Ferdigstilt 2008
Samtalepartner	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin og arkitekt Patzschke Planungsgesellschaft mbH



Foto: Patzschke Architekten



Foto: Google



Foto: Patzschke Architekten



BeePlan