



Miljøverndepartementet  
Postboks 8013 Dep.  
0030 Oslo

Att. Ina Rognerud

Postadresse:  
Postboks 59 Sentrum,  
4001 Stavanger

Besøksadresse:  
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00

F: 51 52 03 00

E: fmropost@fylkesmannen.no

[www.fylkesmannen.no/rogaland](http://www.fylkesmannen.no/rogaland)

## **Høringsuttalelse - forslag til endringer i plan- og bygningsloven: Femårsregelen for detaljreguleringer basert på private planforslag, plan- og utredningsprogram, tidsfrister og forslag til rettinger og klargjøring av lovteksten**

Vi viser til høringsdokumenter oversendt fra departementet 09.09.13.

### **2.1 Endring av femårsregelen for detaljreguleringer basert på private planforslag**

Fylkesmannen vil anbefale at varigheten på reguleringsplaner som gir direkte utbyggingsrett generelt settes til 10 år, slik at dagens 5-årsfrist bortfaller. Fristen vil altså ikke være avhengig av at kommunen fastsetter den. Det foreslåtte system, i tillegg til eksisterende 5-årsfrist, er egnet til å skape klarhet rundt planers rettsvirkning. Det fremstår som uheldig at ulike reguleringsplaner har ulik rettsvirkning. Det vil være svært krevende for kommunene å oppdatere planregistrene slik at det tydelig fremgår at den aktuelle planen er gått ut på dato. De foreslåtte forenklinger innenfor byggesaksdelen, som nylig var på høring, har som forutsetning at også ikke-profesjonelle utbyggere lett skal kunne orientere lovverk og planer. Hvordan skal f.eks. en tiltakshaver håndtere oppføring av garasje på en bebygd boligeiendom dersom planen er gått ut på dato? Kan det fortsatt sendes inn registreringsmelding til kommunen eller krever tiltaket dispensasjon fra plankravet i områdeplanen/kommuneplanen?

En generell foreldelsesfrist på 10 år vil også harmonere med den frist kommunene har til å bruke planer som ekspropriasjonsgrunnlag, jf. § 16-2 første ledd.

Alternativt kan fristen fjernes helt. Fristen for å gjennomføre "private" detaljreguleringer er satt for å sikre at plangrunnlaget er oppdatert og skal bidra til at regulerte tomter ikke blir liggende ubebygd i lenger tid. Behovet for en slik frist gjør seg ikke i samme grad gjeldende dersom eiendommen allerede er bebygd og det er tale om å oppføre et tilbygg eller påbygg, ev garasje.

Det synes også lite rimelig at oppføring av erstatningshus etter fristens utløp skal kreve ny plan ev. dispensasjon fra plankrav. Et formål med å utarbeide reguleringsplan er jo nettopp å skape forutsigbarhet for grunneierne mht. tomteutnyttelse. Det går her et viktig skille mot dispensasjonsvedtak som i prinsippet er av mer midlertidig karakter. Det er også et poeng i denne sammenheng at planen ikke bortfaller selv om fristen utløper. Planen må fortsatt oppheves formelt, eller eventuelt erstattes av ny plan. Det kan på denne bakgrunn stilles spørsmål ved om fristen skaper flere problemer enn den løser.

Innføring av en generell 10-årsfrist, ev. bortfall av frist, vil også frigjøre saksbehandlingskapasitet i kommunene.

## **2.2 Forslag til endringer i bestemmelsene om planprogram og konsekvensutredninger.**

Forslaget åpner bl.a. for en mer fleksibel anvendelse av reglene om planprogram og melding med forslag til utredningsprogram. Fylkesmannen har ikke merknader til de foreslåtte endringene under dette hovedpunktet.

## **2.3 Tidsfrister**

Fylkesmannen har ikke merknader til at det innføres en ny veiledende frist for Fylkesmannen til å videresende innsigelsessaker til departementet.

Det kan reises spørsmål ved om det er hensiktsmessig å fastsette frist for behandling av reguleringsplan i de tilfellene planen fremmes av kommunen selv, jf. forslag til endring av § 12-10. Det bør i disse tilfellene være opp til kommunen selv å bestemme framdriften i saksbehandlingen.

Når det gjelder forslag til ny frist i § 12-11, bør det også vurderes en frist for forslagsstiller til å fremme saken for kommunestyret, slik at saken får en avslutning innen rimelig tid.

## **2.4 Rettinger og klargjøringer av enkelte andre deler av lovteksten.**

Fylkesmannen har merknader til to av de foreslåtte endringene.

Forslag til tilføyelse av "grad av utnyttning" i § 12-7 nr.1. Fylkesmannen er enig i at "grad av utnyttning" tas inn i bestemmelsen. Det er likevel et problem at kommunen "i nødvendig utstrekning" kan vedta slike bestemmelser. Det bør fremgå klarere at planer med utbyggingsområder *skal* ha slike bestemmelser for å være gyldige.

Mindre endring av reguleringsplan, § 12-14. Setningen "Små endringer kan delegeres til administrasjonen" foreslås tatt ut av planen. Det har i praksis vært vanskelig å fortolke hva som ligger i begrepet "små endringer". Det kan derfor vanskelig reises innvendinger mot at bestemmelsen tas ut av planen. Samtidig åpner endringen for at flere mindre endringer nå vil bli behandlet administrativt forutsatt at kommunestyret eller det politiske utvalget delegerer/videre delegerer slik myndighet til administrasjonen. Det er i denne sammenheng ønskelig at departementet veileder om hvilke planendringer som "ikke er av prinsipiell karakter", jf. kommuneloven § 23 nr. 4, og som derfor kan behandles administrativt.

Med hilsen

Magnhild Meltveit Kleppa  
fylkesmann

Lone Merethe Solheim  
avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift

Saksbehandler: Knut Middelthon  
Saksbehandler telefon: 51 56 88 09  
E-post: fmrokmi@fylkesmannen.no