

Miljøverndepartementet  
Postboks 8013 Dep  
0032 Oslo

Vår saksbehandler:  
Kristin Dale Selvig

Vår dato: 05.12.13  
Vår referanse: 201302064-2

Deres dato: 09.09.13  
Deres referanse: 13/2263

Kopi til:

Arkiv

## FORSLAG TIL ENDRINGER I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Vi viser til brev av 09.09.13 fra Miljøverndepartementet der endringer i Plan- og bygningsloven legges frem for høring. Statsbygg har følgende kommentarer:

### Endring av femårsfristen

Det foreslås at gyldighetstiden på fem år for private reguleringsforslag kan utvides til ti år, dersom kommunen ønsker det.

Statsbygg støtter departementets endringsforslag.

### Endringer i konsekvensutredningsbestemmelsene

Til punkt 2.2.4 i departementets brev, angående § 12-9 første ledd:

Departementet foreslår å ta bort andre setning i § 12-9 første ledd, setningen: *“Planprogram kan unnlates for nærmere bestemte reguleringsplaner når disse er i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering og hvor virkningene er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.”*

Statsbyggs kommentarer:

Da denne paragrafen ble innført, var det slik vi forstår hensikten å sikre effektive planprosesser ved at det ikke skulle være nødvendig å utarbeide konsekvensutredning for samme prosjekt på flere plannivåer. De planene som var konsekvensutredet på et høyere plannivå, skulle ikke automatisk måtte gjennomgå ny konsekvensutredning på et lavere plannivå dersom det var samsvar i planene.

Når andre setning tas ut slik departementet foreslår, blir denne hensikten mer utydelig. Statsbygg mener den setningen som ønskes tatt ut representerer et riktig og viktig punkt i loven. Dersom dette forholdet heller skal reguleres gjennom forskrift etter § 4-1, må hensikten formuleres tydelig i forskriften, slik at dette viktige forbeholdet i forhold til planprogram/KU-plikt videreføres.

Endringsforslag § 12-9, 3. ledd:

Det foreslås at tredje ledd i § 12-9 endres med et nytt andre punktum: *“Kommunen avgjør om planprogram skal fastsettes.”*

Statsbyggs kommentar:

Statsbygg mener at endringsforslaget for § 12-9 tredje ledd kan skape usikkerhet om planprogram skal fastsettes i vanlige planprosesser. Vi forstår det slik at begrunnelsen for endringsforslaget er at noen planforslag ikke er ønskelige å videreføre eller fremme for politisk behandling. Dersom kommunen

etter varsel ikke ønsker å fremme en plan for offentlig ettersyn, mener departementet at forslagsstiller heller ikke skal ha krav på å få fastsatt planprogrammet.

Dette gjelder imidlertid slik vi kan forstå ganske få saker. Ved å ta bort denne setningen, kan det skapes usikkerhet rundt om kommunen trenger å fastsette planprogram også for de planer som er KU-pliktige og skal videreføres. Ofte kan en kommune bruke ganske lang tid på fastsettelse av planprogram, og det kan være fristende å gå i å gå i gang med utredninger/fremme planforslag uten at planprogrammet er fastsatt. Vi oppfatter ikke at det er å muliggjøre dette som er departementets hensikt. Slik ordlyden er foreslått kan den bidra til å skape usikkerhet om det er behov for fastsettelse av planprogram også for planer

Men vi mener det må gå klarere frem av lovteksten at planprogram skal fastsettes før et planforslag kan sendes inn til 1. gangs behandling i kommunen.

### **Tidsfrister**

Departementet foreslår følgende nye frister for å sikre en effektiv saksbehandling:

Frist for når en sak bør være ferdigbehandlet for behandling i kommunestyret etter avsluttet offentlig høring: 12 uker

Frist fra kommunestyrets vedtak til saken oversendes til Fylkesmannen: 2 uker

Frist for når saken oversendes fra fylkesmannen til Miljøverndepartementet: 4 uker

Statsbyggs kommentar::

Statsbygg støtter forslagene om tidsfrister. Det er hensiktsmessig at disse gjøres veiledende, og at det skal gis begrunnelser for avvik. Statsbygg mener at lovteksten bør omfatte veiledende tidsfrister også for departementets behandling av innsigelsessaker. Komplekse plansaker krever mye også av kommune og fylkesmann, og disse instansene må akseptere veiledende frister. Sett i forhold til de andre fristene som settes, synes også 8 mnd. behandlingstid hos departementet i innsigelsessaker å være lang.

### **Andre endringer**

Det foreslås en rekke mindre endringer i lovteksten. Dette er i hovedsak tilpasninger i lovteksten pga. de andre endringene som er foreslått, og klargjøringer og presiseringer det har vist seg å være behov for etter at den nye plan- og bygningsloven har vært i funksjon i fem år.

Statsbygg støtter de fleste endringene, men har kommentarer til følgende:

§ 3-1: Departementet foreslår å endre første ledd bokstav g fra

g) ta klimahensyn gjennom løsninger for energiforsyning og transport  
til

g) ta klimahensyn, herunder gjennom løsninger for energiforsyning og areal og transport.

Statsbygg foreslår at ordet "arealbruk" benyttes fremfor kun ordet "areal".

§ 12-1: Departementet foreslår å klargjøre hva som menes med begrepet "Reguleringsplan". Tidligere har paragrafen spesifisert at en reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser.

Departementet ønsker å definere en reguleringsplan til å være de tre elementene arealplankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

Statsbygg mener at det finnes en del følgerikninger av dette. Slik situasjonen er i dag, er det reguleringsbestemmelser og plankart som vedtas av planmyndigheten, ikke planbeskrivelsen. Planbeskrivelsen utarbeides til førstegangsbehandling av planforslaget. Ofte er det slik at plankart og bestemmelser endres etter førstegangsbehandling. De fleste kommuner krever ikke at planbeskrivelsen oppdateres eller endres til sluttbehandling. De fleste kommuner legger heller ikke planbeskrivelsen inn i digitale planregistre. Planbeskrivelsen er mer et arbeidsredskap for å bli kjent med planen og alle dens sider, den er ikke en beskrivelse av planen slik den er blitt ved sluttbehandling. Ved sluttbehandling er det i dag derfor hovedregelen at det ikke er 100 % samsvar mellom plankart/planbestemmelser og planbeskrivelse. Til 2. gangsbehandling i planutvalg og kommunestyret er det ofte mer hensiktsmessig å utarbeide en endringsrapport, slik at det blir tydelig for beslutningstagerne hva som er endret siden 1. gangsbehandlingen.

Plankart og planbestemmelser er det juridiske grunnlaget som fastsetter arealbruken, og som gir grunnlag for videre byggesaksbehandling. Det er svært viktig at reguleringsplan og –bestemmelser utgjør et entydig juridisk grunnlag. Dersom planbeskrivelsen skal inngå i det juridiske grunnlaget, blir reguleringsplanen lett mindre entydig. Planbeskrivelser, ofte med konsekvensutredninger og på opp til flere hundre sider, er ikke like presise i alle formuleringer og utsagn. I kontroversielle plansaker kan tvetydighet i materialet lettere gi grunnlag for omkamper eller tolkninger og strid i etterkant.

Dersom planbeskrivelser skal rettes opp i etterkant, når man vet hvordan sluttvedtaket til kommunestyret blir, blir det også et spørsmål om hvem som skal bære kostnadene ved slik oppretting. Per definisjon er reguleringsplanen kommunens plan etter vedtak om offentlig ettersyn. Det synes ikke hensiktsmessig å la kommuneadministrasjonen måtte gå gjennom store planbeskrivelser og konsekvensutredninger for å påse samsvar mellom alle elementer i det endelige vedtaket og planbeskrivelsen.

På denne bakgrunn mener Statsbygg at det ikke er hensiktsmessig å foreta den foreslåtte endringen i § 12-1.

Departementet begrunner endringen med at dette bringer definisjonen av reguleringsplan overens med tilsvarende definisjon i § 11-5 av kommuneplanens arealdel. Situasjonen er etter vårt skjønn ikke sammenlignbar. Kommuneplanen inneholder mange målsetninger som er gjennomarbeidet av politikerne, og kommuneplanens planbeskrivelse utgjør et overordnet dokument som gir føringer for mange av kommunens sektorer. En planbeskrivelse for et innsendt planforslag vil ikke brukes videre på samme måte.

Vennlig hilsen



Harald Vaagaasar Nikolaisen

Administrerende direktør



Bjørne Grimrud

Fung. direktør, Strategi- og utviklingsavdelingen