

# Høringsnotat

## **Forslag til endringer i plandelen i lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven): Femårsregelen for detaljreguleringer basert på private planforslag, plan- og utredningsprogram, tidsfrister og forslag til rettinger og klargjøring av lovteksten.**

Miljøverndepartementet, 09.09.2013

(ref. MD 13/2263)

### INNHold

1. Oversikt over endringsforslag .....	2
2. Forslag til endring.....	2
2.1 Endring av femårsregelen for detaljreguleringer basert på private planforslag.....	2
2.1.1 Endring av § 12-4 <i>Rettsvirkninger av regulering femte ledd</i> .....	2
2.2 Forslag til endringer i bestemmelsene om planprogram og konsekvensutredninger .	4
2.2.1 Bakgrunn .....	4
2.2.2 Endring av § 4-1 <i>Planprogram første ledd, andre ledd og fjerde ledd</i> .....	5
2.2.3 Endring av § 14-2 <i>Utarbeiding og behandling av utredningsprogram og konsekvensutredning</i> nytt andre ledd.....	8
2.2.4 Endring av § 12-9 <i>Behandling av planprogram for planer med vesentlige virkninger</i> første ledd og tredje ledd .....	9
2.2.5 Rettinger og klargjøringer av bestemmelser om planprogram og konsekvensutredninger .....	11
2.3 Tidsfrister.....	12
2.3.1 Bakgrunn .....	12
2.3.2 Forslag til endringer i bestemmelsene.....	13
2.4 Rettinger og klargjøringer av enkelte andre deler av lovteksten .....	15

## 1. OVERSIKT OVER ENDRINGSFORSLAG

Den nye plandelen i plan- og bygningsloven ble iverksatt 1. juli 2009. Departementets inntrykk er at den så langt har fungert i tråd med intensjonene. På noen punkter har imidlertid praktiseringen av loven vist at det kan være hensiktsmessig å foreta enkelte rettinger eller mindre justeringer av lovteksten for å oppnå en tydeligere og mer fleksibel behandling av saker etter loven. Dette gjelder:

- Femårsreglen for detaljreguleringer basert på private planforslag
- Enkelte endringer i bestemmelsene om konsekvensutredninger
- Flere frister knyttet til behandlingen av planer
- Enkelte rettinger og klargjøringer av lovteksten

## 2. FORSLAG TIL ENDRING

### 2.1 ENDRING AV FEMÅRSREGLELEN FOR DETALJREGULERINGER BASERT PÅ PRIVATE PLANFORSLAG

#### 2.1.1 ENDRING AV § 12-4 RETTSVIRKNINGER AV REGULERING FEMTE LEDD

Gjeldende bestemmelse (§ 12-4 femte ledd)

Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12–11, ikke satt i gang senest fem år etter vedtak av planen, kan tillatelsen til gjennomføring av planen ikke gis uten nytt planvedtak. Etter søknad fra tiltakshaveren kan planvedtaket forlenges med inntil to år av gangen. Der det innenfor fristen på fem år med eventuell(e) forlengelse(r) er gitt rammetillatelse for et tiltak, gjelder fristen på tre år etter § 21–9 for tiltaket.

Bestemmelsen ble vedtatt som en del av den nye plandelen i 2008. Tidsfristen er en vesentlig endring fra tidligere lov der en reguleringsplan, og dens rettsvirkninger, ikke hadde tidsbegrensning. Også etter ny lov vil enkelte av rettsvirkningene av planen bestå inntil planen blir endret eller opphevet. Det nye er at det er satt en frist for å påbegynne gjennomføringen av private tiltak etter planen. For å bidra til at plangrunnlaget for ny utbygging er oppdatert og tilpasset aktuelle prosjekter, er det i loven satt en frist på fem år for å iverksette gjennomføring av en detaljregulering basert på et privat planforslag. Fristen skal også bidra til at regulerte tomter ikke blir liggende ubebygde i lang tid. Det er bare planer etter ny lov som fanges opp av fristbestemmelsen.

Det er mulig å søke om forlengelse av planvedtaket med inntil to år av gangen. Slik søknad må sendes inn før fristen er utløpt. Dersom det innen fristen er gitt

rammetillatelse for et byggetiltak, gjelder en frist på ytterligere tre år for å gjennomføre tiltaket.

### Motforestillingene mot gjeldende bestemmelse

Flere, spesielt byggenæringen og Oslo kommune, har argumentert for å oppheve eller endre femårsregelen, da de mener bestemmelsen kan få negative konsekvenser for den framtidige nærings- og boligutbyggingen. Hovedinnvendingene er:

- Femårsfristen er kostnadskrevende og kostnadsdrivende
- Store prosjekter, som de store byene har mange av, tar ofte 10-15 år å gjennomføre
- Fristen skaper problemer med å sikre god nok finansiering
- En forlengelse av fristen er viktig for finansinstitusjonene og den økonomiske stabiliteten
- Konjunktursvingningene i markedet kan gjerne være lengre enn fem år, med den konsekvens at det blir økt behov for planarbeid, både fra tiltakshavere og planmyndighet.

### Vurdering av endringsbehovet

En av hensiktene bak gjennomføringsfristen er å sikre at planene det bygges etter er oppdaterte og aktuelle, og gir et godt grunnlag for gjennomføringen av konkrete byggeprosjekter i samsvar med planen. Det er også et mål at det ikke utarbeides mange detaljerte planer som blir liggende urealisert så lenge at de enten må endres eller dispenseres fra når det blir aktuelt å bygge på de regulerte arealene. Dette krever unødvendig mye ressurser. For store planområder hvor utbyggingen har et tidsperspektiv langt ut over fem år er ikke detaljregulering riktig plantype. For slike områder kan det utarbeides områderegulering, som ikke har en slik frist.

Det er så langt liten erfaring med virkningen av femårsfristen i konkrete plansaker. Kritikken synes å basere seg dels på feil tolkning av bestemmelsen og dels usikkerhet om hva som kan skje ved framtidig praktisering. Det mest konkrete utslaget en i fremtiden frykter er usikkerhet knyttet til finansiering av store utbyggingsprosjekter.

For enkelte prosjekter kan det være forhold som tilsier at det i praksis vil ta mer enn fem pluss eventuelt tre år å starte utbyggingen av et prosjekt som det er ønskelig å gjennomføre. Dette kan for eksempel være prosjekter som består av flere utbyggingstrinn, men som det er hensiktsmessig å se i sammenheng. Dersom kommunestyret er kjent med slike forhold når planen skal vedtas, kan det være hensiktsmessig at kommunen har mulighet for å fastsette en lengre frist enn fem år. Departementet foreslår derfor å lovfeste en adgang for kommunene til å sette en lengre frist i forbindelse med planvedtaket, med en begrensning på ti år. Planer der gjennomføring ikke er startet opp innen denne fristen er det rimelig blir vurdert på ny.

## Endringsforslag

Det foreslås at femte ledd i § 12-4. *Rettsvirkning av reguleringsplan* endres med et tillegg av nytt andre til femte punktum som vist understreket og med kursiv:

Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12–11, ikke satt i gang senest fem år etter vedtak av planen, kan tillatelsen til gjennomføring av planen ikke gis uten nytt planvedtak. *Kommunen kan, hvis den finner behov for dette, sette en lengre frist for den enkelte plan. Fristen kan ikke settes til mer enn ti år. Slik forlenget frist kan også settes for planer som er vedtatt før denne lovbestemmelsens ikrafttreden. Vedtak om forlengelse må treffes før utløpet av femårsfristen. Der vedtaket om forlenget frist ikke fattes samtidig med planvedtaket, kan forlengelsen behandles som mindre endring av reguleringsplan etter § 12-14.* Etter søknad fra tiltakshaveren kan planvedtaket forlenges med inntil to år av gangen. Der det innenfor fristen på fem år med eventuell(e) forlengelse(r) er gitt rammetillatelse for et tiltak, gjelder fristen på tre år etter § 21–9 for tiltaket.

### *Kommentar:*

Endringen innebærer at bestemmelsen blir mer fleksibel når det gjelder spesielle situasjoner i den enkelte sak, men slik at formålet med å sikre oppdaterte utbyggingsplaner blir opprettholdt. Slik forlenget gjennomføringsfrist kan også vedtas for allerede vedtatte detaljreguleringer foreslått av private. Forutsetningen er at forlengelsen tas opp og blir vedtatt før utløpet av den lovsatte femårsfristen. Slik forlengelse kan behandles etter reglene om mindre endring av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 12-14.

## 2.2 FORSLAG TIL ENDRINGER I BESTEMMELSENE OM PLANPROGRAM OG KONSEKVENsutREDNINGER

### 2.2.1 BAKGRUNN

Miljøverndepartementet har en pågående prosess med EFTAs overvåkingsorgan ESA om mangelfull implementering av EU-direktivene om konsekvensutredninger: Direktiv 2011/92/EU om vurdering av visse offentlige og private tiltaks virkninger for miljøet og Europaparlaments- og rådsdirektiv 2001/42/EF om vurdering av miljøvirkningene av visse planer og programmer. Disse direktivene er implementert i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrift om konsekvensutredninger.

I arbeidet med revisjon av regelverket har departementet kommet til at det er behov for å forenkle saksbehandlingen for vedlegg II-tiltak. Vedlegg II omfatter nærmere hundre tiltakstyper som skal vurderes nærmere og konsekvensutredes dersom de kan få vesentlig virkninger for miljø eller samfunn. Etter dagens forskrift forutsettes

spørsmålet om et vedlegg II-tiltak kan få vesentlig virkninger for miljø eller samfunn avklart før det søkes om tillatelse. Departementet mener det vil være mer hensiktsmessig og effektivt at spørsmålet om et vedlegg II-tiltak har vesentlige virkninger, og hvilke dokumentasjonskrav som må stilles for at virkningene skal bli tilfredsstillende belyst, avklares som en integrert del av søknadsbehandlingen. Dagens lovbestemmelser (plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 14-2) kan sies å begrense handlingsrommet for en slik differensiert saksbehandling, og det foreslås derfor en endring av disse lovbestemmelsene.

I tillegg har departementet kommet til at det for reguleringsplaner vil være hensiktsmessig at det klargjøres i lovbestemmelsene at kommunen kan unnlate å fastsette planprogram (plan- og bygningsloven § 12-9).

Det foreslås også enkelte mindre endringer for å klargjøre relevante bestemmelser.

Endringene omfatter i hovedsak:

- § 4-1 *Planprogram* første ledd, andre ledd og fjerde ledd (punkt 3.2)
- § 14-2 *Utarbeiding og behandling av utredningsprogram og konsekvensutredning* nytt andre ledd (punkt 3.3)
- § 12-9 *Behandling av planprogram for planer med vesentlige virkninger* første ledd og tredje ledd (punkt 3.4)

Det foreslås i tillegg enkelte mindre rettinger og klargjøringer som omfatter:

- § 12-2 *Områderegulering* tredje ledd (punkt 3.5)
- § 12-3 *Detaljregulering* tredje ledd (punkt 3.5)
- § 12-10 *Behandling av reguleringsplanforslag* første ledd (punkt 3.5)

### 2.2.2 ENDRING AV § 4-1 PLANPROGRAM FØRSTE LEDD, ANDRE LEDD OG FJERDE LEDD

#### 1) Gjeldende § 4-1 første ledd:

For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.

#### Vurdering av endringsbehovet

Departementet foreslår at det i loven åpnes opp for at konsekvensutredningsforskriften kan gi mer differensierte og tilpassede saksbehandlingsregler for reguleringsplaner der det er usikkerhet om de faller inn under forskriftens bestemmelser. Dette vil i hovedsak gjelde reguleringsplaner der spørsmålet om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn først blir reist i forbindelse med høring av planforslag. I slike tilfeller kan ansvarlig myndighet, dersom de finner at planforslaget kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn og disse ikke er dokumentert i tilstrekkelig grad i planforslaget,

fastsette et program for tilleggsutredninger. Det understrekes at det i forskriften blir fastsatt hvilke reguleringsplaner som krever planprogram. Endringen medfører ikke endrede krav til kunnskapsgrunnlaget eller utredningsomfanget for de reguleringsplanene som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Slik dagens lovbestemmelser i § 4-1 er utformet forutsettes det at planprogrammet utarbeides som ledd i varsling av planoppstart. Dette vil gjelde reguleringsplaner der det i tidlig planprosess er avklart at de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Det foreslås derfor et tillegg i første ledd som innebærer at det i forskrift kan gjøres unntak fra kravet om planprogram for reguleringsplaner. Dette vil gjelde for nærmere bestemte planer og/eller i nærmere bestemte situasjoner og vil gi større fleksibilitet.

I tillegg endres første punktum for å tilpasse begrepsbruken etter foreslått endring i fjerde ledd nedenfor.

#### Endringsforslag § 4-1 første ledd

Det foreslås at første ledd i § 4-1 *Planprogram* endres i første punktum og med et nytt andre punktum som vist understreket og med kursiv:

For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan *få* ~~ha~~ vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.  
*Departementet kan ved forskrift gjøre unntak fra kravet om planprogram for reguleringsplaner.*

#### *Kommentar:*

Når det gjelder dagens ordlyd i første punktum ”som ledd i varsling av planoppstart” foreslås ingen endring her, men formuleringen må ses i sammenheng med endringen i § 4-1 andre ledd nedenfor. Der spesifiseres det at forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn *senest* samtidig med varsling av planoppstart.

#### 2) Gjeldende § 4-1 andre ledd:

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart.  
Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.

#### Vurdering av endringsbehovet

I andre ledd andre punktum blir det nå presisert at forslag til planprogram skal høres og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsel om planoppstart. Endringen gjøres for å klargjøre at det ikke kan varsles planoppstart, der det er krav til planprogram, uten at det samtidig foreligger et forslag til planprogram. Det bemerkes at lov og forskrift åpner for at høring av planprogram kan skje før varsel om planoppstart. Dette i de tilfeller hvor høring av planprogram, eventuelt planprogram og konsekvensutredning, benyttes for å ta stilling til hvilket alternativ som skal til legges til grunn for planarbeidet.

#### Endringsforslag § 4-1 andre ledd

Det foreslås at andre ledd i § 4-1 *Planprogram* endres i andre punktum som vist understreket og med kursiv:

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.

#### 3) Gjeldende § 4-1 fjerde ledd:

Dersom planen får vesentlige miljøvirkninger i en annen stat, skal planmyndigheten sende forslag til program for planarbeidet til berørte myndigheter i denne staten til uttalelse.

#### Vurdering av endringsbehovet

Endringen i fjerde ledd klargjør at virkningene av et planforslag i denne planfasen fortsatt ikke er belyst, noe som vil innebære en usikkerhet om virkningsomfanget.

#### Endringsforslag § 4-1 fjerde ledd

Det foreslås at fjerde ledd i § 4-1 *Planprogram* endres som vist understreket og med kursiv:

Dersom planen kan få vesentlige miljøvirkninger i en annen stat, skal planmyndigheten sende forslag til program for planarbeidet til berørte myndigheter i denne staten til uttalelse.

### 2.2.3 ENDRING AV § 14-2 UTARBEIDING OG BEHANDLING AV UTREDNINGSPROGRAM OG KONSEKVENsutREDNING NYTT ANDRE LEDD

Gjeldende § 14-2:

For tiltak og planer som omfattes av bestemmelsene, skal det tidligst mulig under forberedelsen av tiltaket eller planen utarbeides melding med forslag til program for utredningsarbeidet. Forslaget skal gjøre rede for tiltaket, behovet for utredninger og opplegg for medvirkning. Melding med forslag til utredningsprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn før programmet fastsettes.

Søknad eller planforslag med konsekvensutredning skal utarbeides på grunnlag av fastsatt utredningsprogram og sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

#### Vurdering av endringsbehovet

Nåværende bestemmelse innebærer at spørsmålet om hvorvidt tiltak etter annet lovverk omfattes av reglene om konsekvensutredning forutsettes avklart før det sendes inn en søknad om tillatelse. Vedlegg II i konsekvensutredningsforskriften gir en oversikt over nærmere hundre tiltakstyper som skal vurderes nærmere og konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Dersom tiltaket omfattes av kravet til konsekvensutredning, kreves det at det i tidlig fase og før søknad sendes inn, utarbeides en melding med forslag til program for utredningsarbeidet. Meldingen med forslag til utredningsprogram høres, før utredningsprogrammet fastsettes av ansvarlig myndighet. I de særlovene<sup>1</sup> som regulerer sektortiltakene på vedlegg II-listen er det ikke krav til en slik tidlig varsling av oppstart av søknadsprosessen. Dette betyr at vurderingen av om et vedlegg II-tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn skjer som en egen prosess i forkant av den ordinære saksbehandling av tiltaket etter den aktuelle lov.

Det vil være mer hensiktsmessig og mer effektivt at spørsmålet om et vedlegg II-tiltak har vesentlig virkninger, og hvilke krav til dokumentasjon som må stilles for at virkningene skal bli tilfredsstillende belyst, avklares som en integrert del av behandlingen av søknaden. For slike saker vil det da ikke være krav til en forutgående prosess med melding og utredningsprogram. Det forutsettes at ansvarlig myndighet, på bakgrunn av høringen av søknaden, fastsetter et program for en tilleggsutredning i henhold til kravene i forskriften dersom tiltaket vil kunne få vesentlig virkninger, og disse virkningene er mangelfullt dokumentert i søknaden. Dette vil legge til rette for en

---

<sup>1</sup> Aktuelle lover: energiloven, vassdragsreguleringsloven, vannressursloven, naturgassloven, atomenergiloven, kontinentalsokkelloven, havne og farvannsloven, husdyrkonsesjonsloven, skogbruksloven, reindriftsloven, jordloven, akvakulturloven.



mer differensiert saksbehandling for tiltak som behandles etter annet lovverk. Det presiseres at endringen ikke medfører endrede krav til kunnskapsgrunnlaget eller utredningsomfanget for de vedlegg II-tiltakene som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. På denne bakgrunn foreslås det et nytt andre ledd der det går fram at melding med forslag til utredningsprogram kan unnlates for nærmere bestemte tiltak eller planer.

#### Endringsforslag § 14-2 nytt andre ledd

Det foreslås at bestemmelsen § 14-2 *Utarbeiding og behandling av utredningsprogram og konsekvensutredning* endres slik at det legges til et nytt andre ledd som vist understreket og med kursiv:

For tiltak og planer som omfattes av bestemmelsene, skal det tidligst mulig under forberedelsen av tiltaket eller planen utarbeides melding med forslag til program for utredningsarbeidet. Forslaget skal gjøre rede for tiltaket, behovet for utredninger og opplegg for medvirkning. Melding med forslag til utredningsprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn før programmet fastsettes.

*Melding med forslag til utredningsprogram kan unnlates for nærmere bestemte tiltak eller planer.*

Søknad eller planforslag med konsekvensutredning skal utarbeides på grunnlag av fastsatt utredningsprogram og sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

#### *Kommentar:*

Endringen i nytt annet ledd innebærer en klargjøring av at melding med forslag til utredningsprogram kan unnlates. Endringen er ment å åpne for en fleksibilitet med hensyn til behandling av mindre tiltak som er omfattet av forskriftens vedlegg II-liste, der spørsmålet om konsekvensutredning først kommer opp knyttet til høring av søknad.

Ved endringen blir nåværende andre ledd nytt tredje ledd.

#### *2.2.4 ENDRING AV § 12-9 BEHANDLING AV PLANPROGRAM FOR PLANER MED VESENTLIGE VIRKNINGER FØRSTE LEDD OG TREDJE LEDD*

##### 1) Gjeldende § 12-9 første ledd:

For planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides planprogram etter reglene i § 4-1. 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.

## Vurdering av endringsbehovet

Det foreslås at andre punktum i første ledd tas ut ettersom det foran foreslås at det i § 4-1 presiseres at det ved forskrift kan gjøres unntak fra kravet om planprogram for reguleringsplaner.

## Endringsforslag § 12-9 første ledd

Det foreslås at første ledd i § 12-9 *Behandling av planprogram for planer med vesentlige virkninger* endres som vist i overstrykningen:

For planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides planprogram etter reglene i § 4-1. ~~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.~~

## 2) Gjeldende § 12-9 tredje ledd:

Planprogrammet fastsettes ordinært av kommunestyret. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å fastsette planprogram i samsvar med kommunelovens regler.

## Vurdering av endringsbehovet

Av gjeldende bestemmelse går det fram at kommunestyret fastsetter planprogrammet. Det er reist spørsmål ved kommunens mulighet til ikke å gå videre med et planinitiativ. Det kan være tilfeller der kommunen som arealplanmyndighet etter behandling av planprogrammet ikke ønsker å videreføre et planarbeid. På denne bakgrunn klargjør departementet ved å endre lovbestemmelsen at kommunen kan unnlate å fastsette planprogram. Endringen må ses i sammenheng med § 12-11 om private planforslag, der det framgår at kommunen skal ta stilling til om et privat planforslag skal legges ut til offentlig ettersyn eller om det ikke skal behandles videre. I reguleringssaker med vesentlig virkninger for miljø eller samfunn, foretar kommunen en første behandling av planinitiativet på bakgrunn av høring og offentlig ettersyn av planprogrammet. Dersom kommunen ikke ønsker å videreføre et planinitiativ, bør kommunen samtidig kunne beslutte å ikke fastsette planprogram. Dette vil ikke forhindre at en privat forslagsstiller kan fremme et planforslag for kommunen. Dersom kommunen på et senere tidspunkt likevel ønsker å gå videre med planarbeidet, må planprogram fastsettes før planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på alminnelig høring, jf. plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd. Bestemmelsen gjelder ikke for statlige planinitiativ etter § 6-4.

## Endringsforslag § 12-9 tredje ledd

Det foreslås at tredje ledd i § 12-9 *Behandling av planprogram for planer med vesentlige virkninger* endres med et nytt andre punktum som vist understreket og med kursiv:

Planprogrammet fastsettes ordinært av kommunestyret. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å fastsette planprogram i samsvar med kommunelovens regler. *Kommunen avgjør om planprogram skal fastsettes.*

*Kommentar:*

Det har vært usikkerhet knyttet til om en kommune kan unnlate å fastsette et planprogram for reguleringsplaner. Dette framgår ikke klart av bestemmelsen i plan- og bygningsloven, og spørsmålet er heller ikke drøftet i forarbeidene til § 12-9. Problemstillingen har imidlertid vært reist og vurdert i forbindelse med en konkret sak<sup>2</sup>, og departementet har på denne bakgrunn kommet til at det vil være fordelaktig at det går fram av lovbestemmelsen at kommunen kan unnlate å fastsette planprogram.

*2.2.5 RETTINGER OG KLARGJØRINGER AV BESTEMMELSER OM PLANPROGRAM OG KONSEKVENSTREDDNINGER*

*§ 12-2 Områderegulering*

*Tredje ledd:*

For områderegulering som innebærer vesentlige endringer av vedtatt kommuneplan gjelder §§ 4-1 og 4-2 andre ledd.

*Kommentar:*

Det er en presisering av at krav til planprogram også gjelder for områdereguleringer som innebærer vesentlig endringer av vedtatt kommuneplan. Som presisert i forbindelse med § 4-1 angis det nærmere i forskrift hvilke planer dette gjelder.

*§ 12-3 Detaljregulering*

*Tredje ledd:*

---

<sup>2</sup> Spørsmålet er vurdert av Justis- og beredskapsdepartementet i forbindelse med en konkret sak i Kautokeino kommune, jf. uttalelse fra Lovavdelingen av 05.07.13 (ref. 13/994 E0 GUI-1/HFA/bj).

Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. Ved vesentlige avvik gjelder kravene i §§ 4-1 og 4-2 andre ledd.

*Kommentar:*

Det er en presisering av at krav til planprogram også gjelder private planforslag som innholdsmessig vesentlig avviker fra hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel/foreliggende områderegulering. Som presisert i forbindelse med § 4-1 angis det nærmere i forskrift hvilke planer dette gjelder.

## § 12-10 Behandling av reguleringsplanforslag

*Første ledd:*

Forslag til reguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Frist for å gi uttalelse og eventuelt fremme innsigelse skal være minst seks uker. *Dersom reguleringsplanen er underlagt krav om konsekvensutredning etter § 4-2, skal konsekvensutredningen følge planforslaget. Reguleringsplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal inneholde en konsekvensutredning, jf. § 4-2 andre ledd. Konsekvensutredning kan utelates for nærmere bestemte reguleringsplaner når disse er i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, og hvor virkningene er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.*

*Kommentar:*

Tredje punktum foreslås endret, for å tydeliggjøre at det sentrale med bestemmelsen er at konsekvensutredningen skal inngå i planforslaget.

Siste punktum foreslås strøket, da § 4-1 angir at det ved forskrift kan gjøres unntak fra kravet om planprogram for reguleringsplaner.

## 2.3 TIDSRISTER

### 2.3.1 BAKGRUNN

Gjeldende lov og forskrifter har enkelte bestemmelser om tidsfrister. Det skal settes frister ved offentlig høring av planprogram og planforslag (minst seks uker), jf. §§ 11-13, 11-14 og §§ 12-9 og 12-10. Kommunen skal senest tolv uker etter at et privat reguleringsforslag er mottatt avgjøre om forslaget skal fremmes og sendes på høring, jf. § 12-11. Kommunestyret må treffe vedtak om reguleringsplan senest tolv uker etter at planforslag er ferdigbehandlet, jf. § 12-12. Eventuell innsigelse skal fremmes så tidlig som mulig og senest innen den frist som er satt for høring av planforslaget. For

kommuneplanens arealdel som det ikke foreligger innsigelse til, er det en frist på tre måneder for departementet etter at det har mottatt planen til å melde fra om at den kan bli endret, jf. § 11-16. Dersom Kongen vil begrense adgangen til å endre nærmere angitte deler av kommuneplanens arealdel ut fra nasjonale eller viktige regionale eller kommunale interesser, må slikt vedtak treffes innen tolv uker etter at departementet har mottatt planen, jf. § 11-18.

Forskrift om konsekvensutredninger har i tillegg enkelte frister i tilknytning til behandlingen av konsekvensutredninger. Unødvendig lang behandlingstid for enkelte planer gjør det aktuelt å vurdere flere tidsfrister i planbehandlingen. Fristene skal legges til rette for at saker ikke blir liggende ubehandlet i overgangen mellom behandlingsleddene. Det foreslås på denne bakgrunn å gi følgende nye frister for behandling av planforslag:

- Frist for når en sak bør være ferdigbehandlet for behandling i kommunestyret etter avsluttet offentlig høring
- Frist fra kommunestyrets vedtak til saken oversendes til fylkesmannen
- Frist for når saken oversendes fra fylkesmannen til Miljøverndepartementet

Siden plansaker kan være svært ulike foreslås det ikke å knytte sanksjoner til brudd på fristene. De foreslåtte fristene vil derfor i praksis være veiledende. Dette er hensiktsmessig fordi kompleksitet og konfliktpotensiale vil variere i de ulike planene. Fristene skal normalt holdes, og i de tilfeller fristene ikke overholdes bør det gis en begrunnelse. Det foreslås ikke å lovfeste en frist for departementets behandling av innsigelsessaker. Dette henger sammen med at sakene kan være svært ulike i omfang og kompleksitet. Det er derfor viktig at syn og innspill fra berørte myndigheter og interesser både lokalt og sentralt får en forsvarlig vurdering. Miljøverndepartementet har som mål for den sentrale behandlingen av innsigelsessaker at en sak skal være ferdigbehandlet i løpet av åtte måneder. De fleste ordinære saker vil normalt bli behandlet raskere enn dette.

### 2.3.2 FORSLAG TIL ENDRINGER I BESTEMMELSENE

#### § 5-6 Mekling og avgjørelse av departementet

Finner kommunen ikke å kunne ta hensyn til innsigelsen, skal det ordinært foretas mekling mellom partene. Dersom enighet ikke oppnås, treffer kommunen planvedtak og sender planen og innsigelsen, med meklerens tilråding, til departementet.

Kommunen skal innen to uker etter kommunestyrets vedtak oversende saken til fylkesmannen. Fylkesmannen bør innen fire uker etter at saken er mottatt fra kommunen oversende innsigelsene til departementet.

Departementet avgjør om innsigelsen skal tas til følge og planen endres. Kongen avgjør hvem som skal være mekler.

*Kommentar:*

Det foreslås et nytt andre ledd og at andre punktum i første ledd blir nytt tredje ledd. Nåværende andre ledd blir nytt fjerde ledd. Erfaringene viser at det er stor variasjon i hvor lang tid det tar fra kommunestyret har fattet planvedtak til innsigelsen er mottatt i departementet. Det er ingen entydig forklaring på hvorfor dette kan ta flere måneder, som det finnes eksempler på. Forslaget til tidsfrister er ment å legge til rette for at saker oversendes for videre behandling i rette instanser innen rimelig tid. For kommunens del vil fristen knytte seg til oversendelse av saken etter at vedtak er fattet. Enkelte saker kan imidlertid være så komplekse at fylkesmannen trenger noe tid for å avklare sin tilrådning til departementet, og fylkesmannen gis derfor noe lengre frist enn kommunen, samtidig som fristen er formulert mer veiledende.

Forslaget om tidsfrister gjelder ikke for innsigelser til konsesjoner etter vassdragsreguleringsloven § 6, vannressursloven § 24 og energiloven § 2-1.

*§ 12–10 Behandling av reguleringsplanforslag*

*Tredje ledd, nytt andre punktum:*

Når fristen er ute, tar kommunen saken opp til behandling med de merknader som er kommet inn. Forslaget bør være ferdigbehandlet for vedtak innen tolv uker.

For private reguleringsforslag gjelder i tillegg § 12–11.

*Kommentar:*

Kommunen bør straks høringsfristen har utløpt behandle innkomne uttalelser og vurdere behovet for endringer av planen. Omfanget av eventuelle nødvendige endringer vil variere avhengig av vedkommende plan, og ha betydning for tidsbruken, for eksempel dersom det er nødvendig med ny høring. Dersom det foreligger innsigelse til planforslaget vil mekling inngå i denne behandlingen. Det kan medføre at behandlingen i enkelte tilfeller vil måtte ta lengre tid enn tolv uker.

*§ 12–11 Behandling av private reguleringsplanforslag*

Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12–9 og 12–10. Kommunen kan samtidig fremme alternative forslag til regulering av arealet. Finner ikke kommunen grunn til å fremme forslaget, skal forslagsstilleren innen tre uker underrettes ved brev. Er forslaget i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret.

*Kommentar:*

Normalt vil forslagsstiller bli underrettet straks det er fattet en avgjørelse om det private planforslaget skal fremmes eller ikke. Fristen på tre uker skal sikre at det blir gitt en formell tilbakemelding innen rimelig tid.

## 2.4 RETTINGER OG KLARGJØRINGER AV ENKELTE ANDRE DELER AV LOVTEKSTEN

### § 1-8. *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*

#### *Siste ledd:*

For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsjntresser skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 vurdere å fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.

#### *Kommentar:*

Tilføyelsen er av klargjørende karakter. Det gjøres tydelig at kommunen skal vurdere om det er behov for å innføre byggeforbud langs vassdrag der det eventuelt er grunnlag for forbud.

### § 3-1. *Oppgaver og hensyn i planlegging etter loven*

#### *Første ledd bokstav g*

Innenfor rammen av § 1-1 skal planer etter denne lov:

.....

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

#### *Kommentar:*

Dette punktet formuleres generelt, samtidig som det framheves at klimahensyn skal tas gjennom planers løsninger for energiforsyning og for areal og transport.

### § 3-6. *Felles planleggingsoppgaver*

#### *Andre ledd:*

Kongen fastsetter kan ved forskrift fastsette nærmere hvilke oppgaver, områder og myndigheter dette gjelder, herunder at det til planer for større sammenhengende natur- og friluftsområder omkring byer og tettsteder kan fastsettes felles planbestemmelser om utøvelse av næringsvirksomhet og om ferdsel.

#### *Kommentar*

Endringen vil bringe lovteksten i samsvar med hvordan merknaden i lovproposisjonen beskriver innholdet i lovteksten. Det klargjøres at det kan gis forskrift om dette, og at forskrift ikke er nødvendig for å sette bestemmelsen i kraft for øvrig. En slik forskrift

kan nå bli aktuell eksempelvis når det gjelder saker om mineralutvinning, jf mineralstrategien.

#### § 5-5. Begrensning i adgangen til å fremme innsigelse

##### *Første ledd:*

Det kan ikke fremmes ny innsigelse mot forhold fastsatt i formål og bestemmelser som det tidligere har vært fremmet innsigelse mot, og som har blitt avgjort i løpet av de ti foregående år. Det kan heller ikke fremmes innsigelse mot forhold i plansak som det kunne ha vært fremmet innsigelse mot i forbindelse med en tidligere plan om samme forhold vedtatt i løpet av de ti foregående år. Dersom kommunen og innsigelsesorganet er uenig om adgangen til å fremme innsigelse etter denne bestemmelsen er avskåret, avgjør departementet spørsmålet når innsigelsessaken er sendt til departementet.

##### *Kommentar*

Tilføyelsen klargjør tidspunktet for når departementet tar stilling til om innsigelsesadgangen står ved lag eller ikke. Den bringer lovteksten i samsvar med praksis, og den nærmere omtalen i ikrafttredelsesrundskrivet for loven og seinere rundskriv T-2/13.

#### § 7-1. Regional planstrategi

##### *Andre ledd:*

Planstrategien skal redegjøre for viktige regionale utviklingstrekk og utfordringer, vurdere langsiktige utviklingsmuligheter og ta stilling til langsiktige utviklingsmål og hvilke spørsmål som skal tas opp gjennom videre regional planlegging.

##### *Kommentar:*

Den overordnede måldiskusjonen for fylkets utvikling bør tas i arbeidet med den regionale planstrategien, både fordi det er nødvendig for å få en god begrunnelse for valg av plantema for perioden og fordi den overordnede diskusjonen om viktige mål i fylket kan falle bort dersom fylkeskommunen kun velger å utarbeide temaplaner.

#### § 8-1. Regional plan

##### *Tredje ledd:*

Som del av ~~Til~~-regional plan skal det samtidig utarbeides et handlingsprogram for gjennomføring av planen.

##### *Kommentar:*

Det har oppstått usikkerhet i fylkeskommunene om den regionale planen må ha et handlingsprogram og når et slikt i første års versjon må vedtas. Endringen i avsnittet



understreker det som har vært hensikt hele tiden: At første års handlingsprogram utarbeides, høres, behandles og vedtas samtidig med planen.

#### § 8-4. Vedtak av regional plan

##### *Andre ledd:*

Dersom statlig organ av hensyn til nasjonale eller statlige interesser på vedkommendes ansvarsområde, eller kommune som blir direkte berørt av planen, har vesentlige innvendinger mot planens mål eller retningslinjer, kan de kreve at saken bringes inn for departementet, som kan gjøre de endringer som finnes påkrevd. Tilsvarende gjelder ved vedtak av regional planbestemmelse etter § 8-5. Det er fylkeskommunen som etter at planen er vedtatt, har ansvar for å avklare om innvendinger står ved lag og eventuelt sende planen videre til departementet.

##### *Kommentar:*

I forbindelse med høring av planen kan det være innvendinger til en plan, der det kreves at endringer gjennomføres. Det har oppstått tvil om hvem som har ansvar for å avklare hvilke innvendinger som eventuelt fortsatt er gjeldende etter at planen er endelig vedtatt i fylkeskommunen. Tilføyelsen knytter dette ansvaret til fylkeskommunen som planmyndighet. I tillegg til at de er planansvarlig, har de også oversikt over alle innvendinger som har kommet inn og om de er tatt hensyn til i den framlagte planen.

#### § 11-8. Hensynssoner

##### *Første ledd:*

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Hensyn og forhold som inngår i andre ledd bokstav a til f, skal kan markeres i arealdelen som hensynssoner med tilhørende retningslinjer og bestemmelser. Det kan angis flere soner for samme areal.

##### *Kommentar:*

Endringen i første punktum i første ledd klargjør at kommunen kan velge om den vil benytte hensynssone på kommuneplankartet eller ikke. Dersom kommunen velger å begrense bruken av hensynssoner, kan hensyn og restriksjoner ivaretas gjennom bruk av bestemmelser og bestemmelseslinjer til de enkelte arealformålene eller delområdene som et alternativ til hensynssone.

Lovens utgangspunkt er imidlertid at hensynssone benyttes der det er behov for å vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av et areal.

##### *Tredje ledd bokstav e og f:*

Det kan fastsettes følgende hensynssoner:

- e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer, samt omforming og fornyelse.

Bestemmelser til denne sonen kan fastsette at flere eiendommer i et område skal undergis felles planlegging og at det skal brukes særskilte gjennomføringsvirkemidler. Det kan også gis bestemmelser med hjemmel i § 11-9 nr. 3.

- f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret. Ved bruk av denne hensynssonen skal kommunen vurdere om reguleringsplanene er i samsvar med nasjonale og regionale interesser.

*Kommentar:*

Endringen i bokstav e der det tas inn et komma, er ment å klargjøre at bestemmelsen omfatter to forskjellige tema.

Endringen i bokstav f presiserer innholdet i bestemmelsen. Denne hensynssonen skal bare benyttes der gjeldende regulering skal videreføres uten endringer. Ved å ta inn ordet "uendret" i første setning framgår dette tydeligere av lovens ordlyd.

Den tilføyde andre setningen under bokstav f synliggjør at kommunen i arbeidet med kommuneplanen skal gå igjennom gjeldende reguleringsplaner. Dette skal kommunen også gjøre slik loven er i dag. Det er en viktig del av arbeidet med ny kommuneplan å vurdere hensynet til nasjonale og regionale interesser. Hensikten med å ta inn en presisering som foreslått her er å sikre at eldre reguleringsplaner blir vurdert i forhold til gjeldende nasjonale og regionale interesser, og at reguleringsplaner som videreføres uendret er i samsvar med slike interesser. Når dette framgår uttrykkelig, vil det bidra til at eldre reguleringsplaner ikke videreføres i strid med rikspolitiske bestemmelser eller statlige planbestemmelser som er vedtatt etter forrige kommuneplan.

§ 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 ~~første~~andre ledd nr. 5,

*Kommentar:*

Dette er en retting av en feil henvisning i lovteksten.

§ 12-1. *Reguleringsplan*

*Første ledd:*

Reguleringsplan ~~er~~består av et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser, samt en planbeskrivelse.

*Kommentar:*

Tilføyelsen av begrepet "planbeskrivelse" i oppregningen av hvilke elementer en reguleringsplan består av bringer definisjonen av slik plan overens med tilsvarende definisjon i § 11-5 av kommuneplanens arealdel.

§ 12-7. *Bestemmelser i reguleringsplan*

*Første ledd nr. 1 og 8:*

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,  
.....
8. krav om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse og at det er tilknytningsplikt etter, jf. § 27-5,

*Kommentar:*

Nr. 1 om grad av utnytting tilføyes i oppregningen av hvilke forhold det kan gis bestemmelser om. Dette innebærer en klargjøring og at et element som er falt ut av lovteksten tas inn igjen.

Nr. 8 klargjør det som er omforent tolkning (mellom MD, KRD og OED) av hvordan bestemmelsene om fjernvarme i plandelen og byggesaksdelen av loven henger sammen. Dette innebærer at det i planen vedtas at tilknytningsplikten etter § 27-5 skal gjelde så langt det er bestemt konkret i vedkommende plan.

§ 12-13. *Innsigelse og vedtak av departementet*

*Tredje ledd:*

Departementet kan, selv om det ikke er reist innsigelse, oppheve hele eller deler av planen eller gjøre de endringer som finnes påkrevd, dersom den strider mot nasjonale interesser eller regional plan. Dette gjelder også der planen strider mot kommuneplanens arealdel. Kommunen skal ha fått mulighet til å uttale seg før departementet treffer vedtak.

*Kommentar:*

Tilføyelsen er av klargjørende karakter og bringer samsvar mellom denne bestemmelsen og formuleringen i tilsvarende bestemmelse om departementets kompetanse i § 11-16 siste ledd for kommuneplanens arealdel.

§ 12-14. *Endring og oppheving av reguleringsplan*

*Andre ledd:*

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen. ~~Små endringer kan delegeres til administrasjonen.~~

*Kommentar:*

Bestemmelsen oppheves som overflødig. Hjemmelen og rammen for delegasjon følger av kommuneloven.