



Statens vegvesen

KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENTET
Postboks 8112 DEP

0032 OSLO

Behandlerenhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Vegdirektoratet	Tord Viggo Thorshov / 47236458	23/173817-2	23/4221-2	12.12.2023

Alminnelig høring – Forslag til endringer i plan- og bygningsloven om grunneierfinansiering av infrastruktur, utbyggingsavtaler mv.

Vi viser til høringsbrev 11. september med oversendelse av høringsdokumenter.

Statens vegvesen har følgende innspill til forslaget. Sidenumrene refererer til høringsnotatet.

Generell kommentar til forslaget

Statens vegvesen ser at det er gjort en del endringer i forhold til forslaget som var på høring i 2021 for å imøtekomme innspill som ble gitt da. Vi har blant annet merket oss at statlig infrastruktur som hovedregel ikke er innlemmet i ordningen for krav om grunneierfinansiering av infrastruktur etter kapittel 12A.

I omtalen av områdeutviklingsstrategien, forstår vi det slik at strategien skal være forankret i en hensynsone i kommuneplanens arealdel og/eller reguleringsplan og at dette blant annet vil sikre berørte myndigheter mulighet til å uttale seg til (og evt fremme innsigelse til) forutsetninger for områdeutviklingsstrategien som framgår av bestemmelser til hensynssonen. Det er imidlertid flere formuleringer i høringsnotatet som gjør det uklart hvilken status områdeutviklingsstrategien vil ha og om det gjennom en områdeutviklingsstrategi kan besluttes nye forutsetninger eller endrede forutsetninger i forhold til det som ble besluttet gjennom hensynssonen. Ut fra omtalen flere steder i høringsnotatet, kan en del av utfordringene som er påpekt med uformelle planer (som for eks. VPOR) også gjøre seg gjeldende for en områdeutviklingsstrategi.

Postadresse
Statens vegvesen
Vegdirektoratet
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Innspurten 11C
0663 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Forslaget innebærer også at det vil innføres ulike krav til saksbehandling for ulike deler av kommuneplanens arealdel og ulike regler for behandling av endringer. Vi mener det er uheldig å innføre ulike krav til saksbehandling i ulike deler av kommuneplanens arealdel. Dette vil være krevende å sette seg inn i og forstå både for forslagstillere, berørte parter og myndigheter.

For konkretisering av disse innspillene viser vi til kommentarene nedenfor.

Kommentarer til enkelte deler av høringsnotatet

Frist for ekspropriasjon – side 45–46:

Her omtales forslaget om utvidelse av ekspropriasjon for grunneierfinansieringsprosjekter til fra 10 til 20 år. Vi har forståelse for argumentasjonen om at områdeutvikling gjennom fortetting og transformasjon er komplisert og foregår over mange år. Dette gjelder imidlertid også for finansiering og avklaring av andre prosjekter. For eksempel for infrastrukturbygging hvor det ofte tar lang tid fra planvedtak til gjennomføring. Vi mener derfor det bør vurderes en generell frist 20 år for gjennomføring av ekspropriasjon i stedet for å innføre en ordning med ulike frister for ekspropriasjon til ulike typer prosjekter og formål.

Områdeutviklingsstrategi – side 49:

I høringsnotatet står det:

For at en formalisert områdeutviklingsstrategi skal bli tatt i bruk som et fleksibelt styringsverktøy, bør den også være relativt enkel å endre. Endringer følger derfor ikke de formelle reglene om planendring i loven. Det vil være opp til kommunens delegasjonsreglement å avgjøre hvem som kan beslutte endringer i dokumentet.

Kommentar:

Ut fra omtalen her er det uklart om berørte myndigheter vil få anledning til å uttale seg til endringer i områdeutviklingsstrategi. Etter det vi kan se framgår dette heller ikke av selve lovforslaget. Vi mener at det bør presiseres at det ikke kan gjøres endringer i områdeutviklingsstrategien som går ut over rammene som er satt i bestemmelser til hensynssonen.

Områdeutviklingsstrategi – side 50 og 54

På side 50 står det:

Departementet mener derfor at muligheten for å knytte strategien som et retningsgivende virkemiddel til en hensynssone, kan bli en viktig suksessfaktor for bruken av områdeutviklingsstrategi som et nytt formelt planverktøy. (vår understreking)

Mens det side 54 står:

Lovforslaget gir også kommunen mulighet for å vedta en områdeutviklingsstrategi til arealdelen. Denne vil ikke være juridisk bindende, men den vil gi kommunen mulighet for en helhetlig styring av arealbruken i utbyggingsområdet på et relativt detaljert nivå.

Kommentar:

Statens vegvesen mener kommentarene som er gjengitt ovenfor og andre deler av omtalen er motstridende. Noen av formuleringene om «nytt formelt planverktøy» og om «styring av arealbruken» på «relativt detaljert nivå» er uklare, og etter vår mening uheldige fordi de skaper usikkerhet og ulik forståelse om hva områdeutviklingsstrategien egentlig er og hvilke virkninger den har. Vi mener dette vil bidra til at en del av utfordringene som er påpekt med uformelle planverktøy (som for eks. VPOR) også gjøre seg gjeldende for en områdeutviklingsstrategi.

Hensynssone med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur – side 54

Her står det blant annet at:

Reglene om varsling og klage bør derfor gjelde tilsvarende når det gis bestemmelser om krav om grunneierfinansiering av infrastruktur til hensynssonen i arealdelen. Departementet foreslår derfor en bestemmelse om dette i lovforslaget § 12A-4 fjerde ledd

Kommentar:

Statens vegvesen mener det er uheldig at ulike deler av kommuneplanens arealdel får forskjellige krav til medvirkning og grunneierkontakt. Vi mener slike forskjeller i krav til saksbehandling for ulike deler av et planforslag vil kunne være krevende å forstå, både for myndigheter og berørte.

Endring av bestemmelser til hensynssone med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur

På side 86 står det:

Departementet mener det er behov for å gå enda lenger i forenklinger enn dette for visse saker. Vi foreslår derfor å innføre begrepet «mindre» endringer av bestemmelser om infrastruktur til hensynssonen. For slike endringer er det ikke nødvendig med foreleggelse for statlige og regionale myndigheter, grunneiere og festere, og andre.

Kommentar:

Statens vegvesen mener det er unødvendig å gå lenger enn §12-14 om forenklinger i saksbehandling. For det første mener vi dette også vil bidra til økt kompleksitet ved å innføre egne bestemmelser for «mindre endringer» i ny § 12A-11 tillegg til bestemmelsene i § 12-14 om forenklet saksbehandling. For det andre mener vi at parter og myndigheter som er berørt av endringen alltid bør varsles.

I høringsnotatet står det for øvrig at forslag til saksbehandlingsregler er innarbeidet i § 12A-12. Slik vi forstår lovforslaget er den aktuelle bestemmelsen i lovforslaget § 12A-11. (§ 12A-12 gjelder dispensasjon)

Kapittel 6.4. Forutsigbarhetsvedtak

På side 98 står det:

Departementet viser til at forslaget til bruk av hensynssone med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur stiller krav til tidlig synliggjøring av infrastrukturbehov. Planarbeidet i denne forbindelse vil trolig gi kommunene mer erfaring med tidligere avklaring av behov for infrastruktur, og denne tankegangen kan med fordel også benyttes ved bruk av utbyggingsavtaler. Det samme gjør seg gjeldende når kommunen vurderer hvilket av de to verktøyene som er best egnet å bruke i de enkelte områdene.

Krav fra berørte myndigheter i planleggingen, som for eksempel vegmyndighetene, kan gi usikkerhet om kostnader for tiltak knyttet til riks- og fylkesvegnettet i mange utbyggingssituasjoner. Departementet viderefører derfor bestemmelsen om at kommunen skal legge til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser. Berørte myndigheter bør gjennom medvirkning i kommunens arbeid med forutsigbarhetsvedtaket bidra til å klarlegge hvilke forutsetninger som skal til for at et område kan bygges ut.

Kommentar

Vi er usikre på hvordan denne omtalen – om at krav fra for eksempel vegmyndighetene *kan gi usikkerhet om kostnader for tiltak knyttet til riks- og fylkesvegnettet i mange utbyggingssituasjoner* – skal forstås. Kommentarene her kan oppfattes for å være i motstrid med hovedregelen om at statlig infrastruktur ikke er omfattet av ordningen for krav om grunneierfinansiering av infrastruktur.

Konsekvenser av ny hensynssone med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur

I høringsnotatet side 108 står det:

I områder hvor hensynssonen blir brukt, skal grunneiere og festere bli varslet ved planoppstart, og alle berørte aktører skal få en invitasjon fra kommunen om å delta i et samarbeid om utviklingen av området. Også berørte statlige og regionale myndigheter skal varsles og gis anledning til å delta i samarbeidet. Det kan enten gjelde utarbeiding av en områdeutviklingsstrategi, eller fremstilling av retningslinjer og bestemmelser, for utviklingen av området. Det vil være frivillig å delta, og de ulike aktørene bestemmer selv i hvor stor grad de ønsker å bidra.

Kommentar:

Det er presisert at «*også berørte statlige og regionale myndigheter skal varsles og gis anledning til å delta i samarbeidet.*» Det er positivt.

Vi er imidlertid usikre på hvordan det som står her om at det vil være frivillig å delta her skal forstås opp imot pbl § 3-2 om myndigheters plikt til å delta i planarbeidet. Ofte vil det være en utfordring at *statlige og regionale myndigheter* ikke har kapasitet til å bidra i planarbeidet i så stor utstrekning som det forslagsstiller og kommune har forventninger om.

Side 115

I omtale av ny § 11–8a står det:

Kommunen kan velge om den vil nøye seg med retningslinjer eller benytte bindende bestemmelser.

Kommentar:

Vi mener det er uheldig med miks av retningslinjer og bestemmelser. Dette kan også bidra til uklarhet og usikkerhet om den bindende virkningen av sonen.

Side 117

I omtalen av forslaget § 11– 8a står det:

Bokstav d hjemler å gi bestemmelse om bruk av ekspropriasjon i hensynssonen til gjennomføring av reguleringsplan. Kommunen kan for eksempel fastsette at den vil bruke ekspropriasjon dersom grunneiere i området ikke klarer å bli enige om en felles utbygging i henhold til planen

Kommentar:

Vi ser at hensikten med bestemmelsen er å skape forutsigbarhet. Likevel mener vi det er uheldig å legge opp til at kommunen kan gjøre forhåndsvedtak/trusselvedtak om ekspropriasjon.

Side 163

I forslaget til ny 11–8 a (3) står det:

Kommunen kan fastsette en områdeutviklingsstrategi til hensynssonen som omtaler de mål, rammer og hensyn som skal være retningsgivende den etterfølgende planleggingen av utbyggingsområdet

Kommentar:

Vi er usikre på om dette vil kunne medføre tilsvarende utfordringer som for VPOR, gjennom at det strategien kan forutsette infrastrukturtiltak, som for eksempel løkk over riksveg uten av SVV kan fremme innsigelse ettersom det «bare» er retningslinje. Vi mener det ikke bør være anledning til å gi retningslinjer som binder opp (eller har til hensikt å binde opp) løsninger for statlig infrastruktur.

Side 166

I forslaget til § 12A–4 (2) står det:

(2) Dersom kommunen vil utarbeide en områdeutviklingsstrategi til hensynssone i arealdelen med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur før det kan vedtas reguleringsplaner, skal det gis bestemmelse om dette til hensynssonen

Kommentar:

Vi mener dette er uklart. Vil det medføre at områdeutviklingsstrategien blir juridisk bindende? Vi har ikke forstått det slik, men mener det bør ses nærmere på formuleringene her.

Med hilsen

Rita Kvivesen
Avdelingsdirektør

Tord V. Thorshov

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
SAMFERDSELSDEPARTEMENTET, Postboks 8010 DEP, 0030 OSLO