



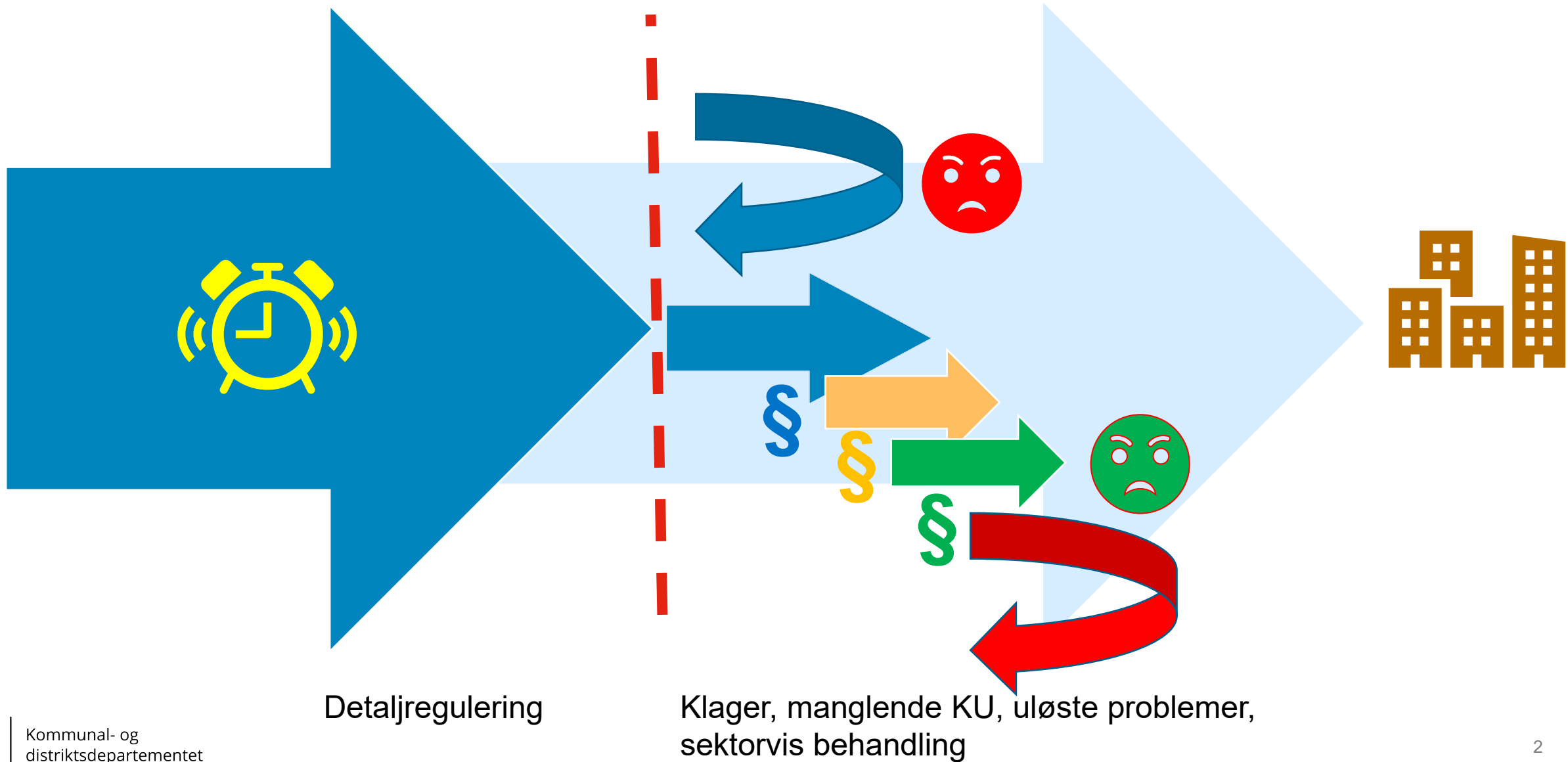
Effektiv reguleringsplanlegging

Bjørn Casper Horgen KDD, Planavdelingen

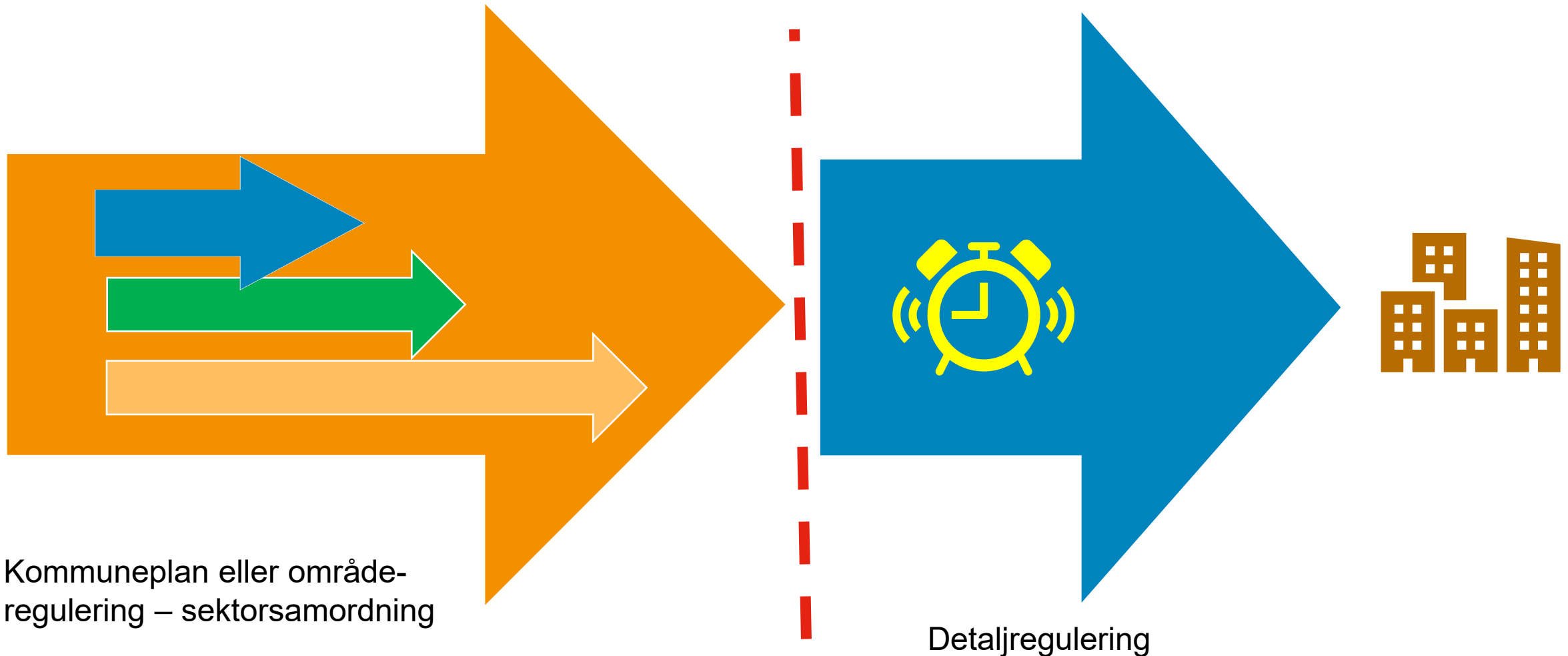
Nettverkskonferansen kommunal og regional planlegging 30.11.22



Hva er effektiv reguleringsplanlegging?



Hva er effektiv reguleringsplanlegging?



Kommuneplan eller område-regulering – sektorsamordning

Detaljregulering

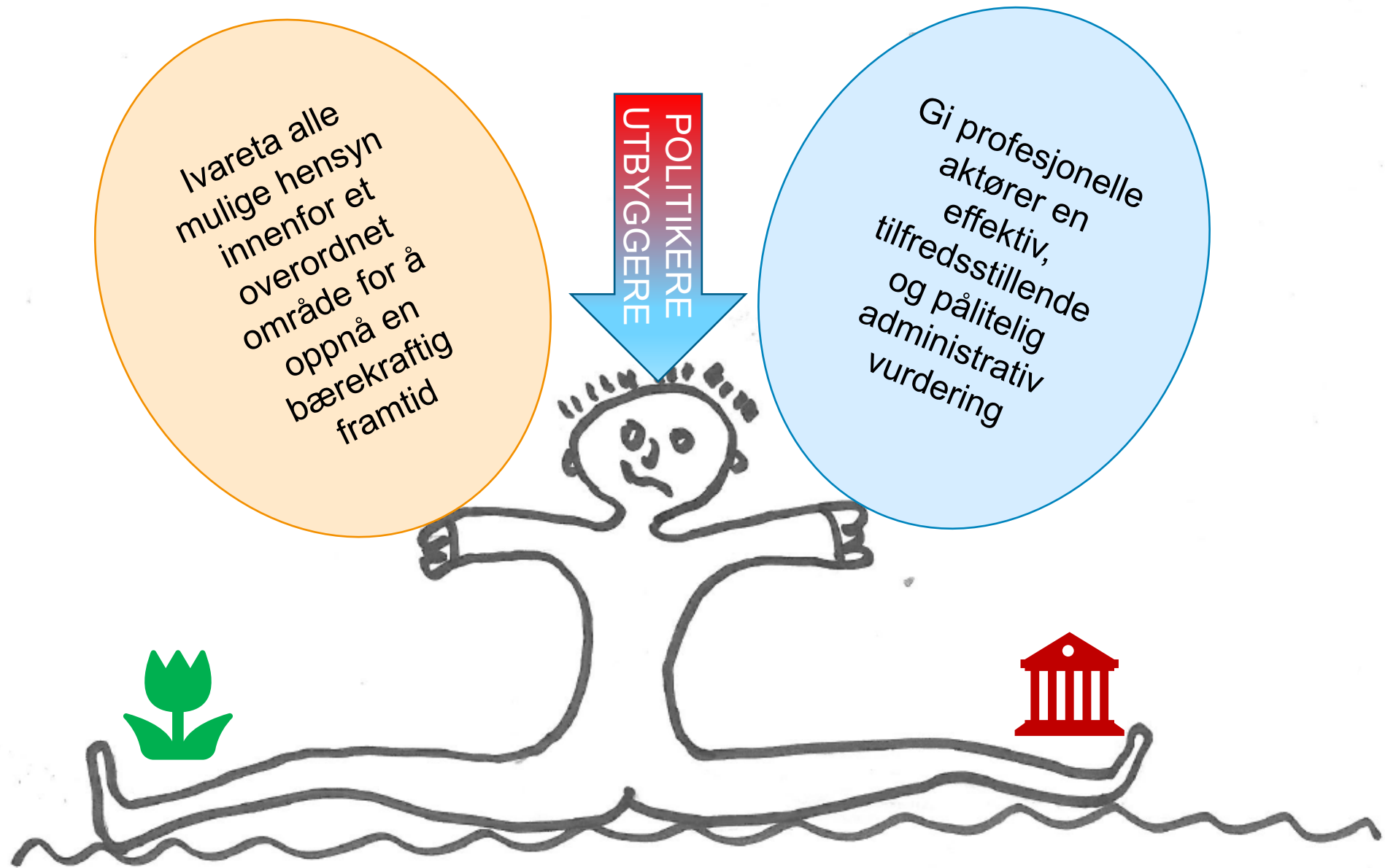


Virkemidler for gjennomføring av arealpolitikk

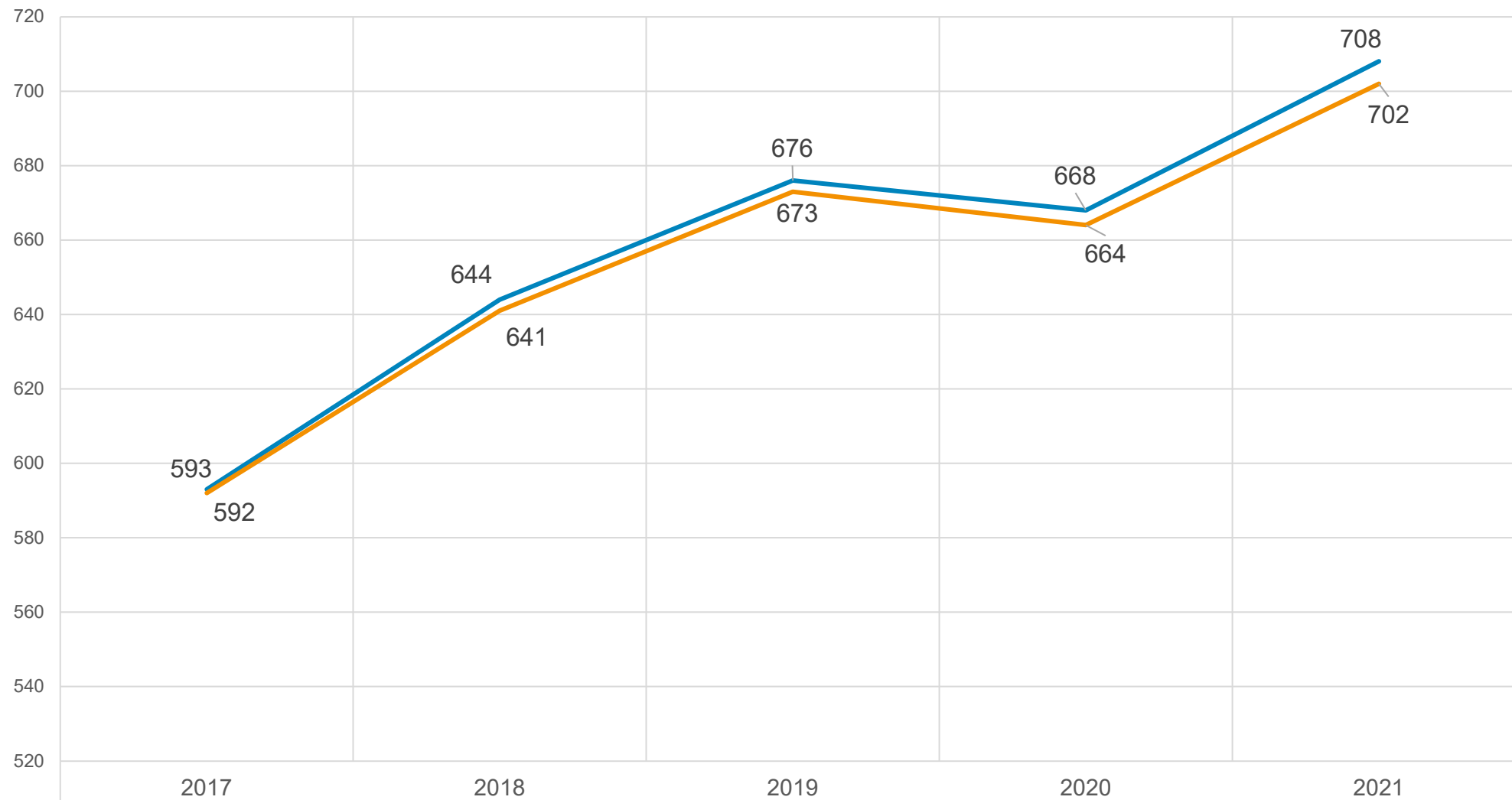


Kilde: Reguleringsplanveilederen, KDD





Samlet tid fra oppstartsmøte for private detaljreguleringsforslag til endelig vedtak i kommunestyret
(gjennomsnitt antall dager) Kilde: SSB, KOSTRA

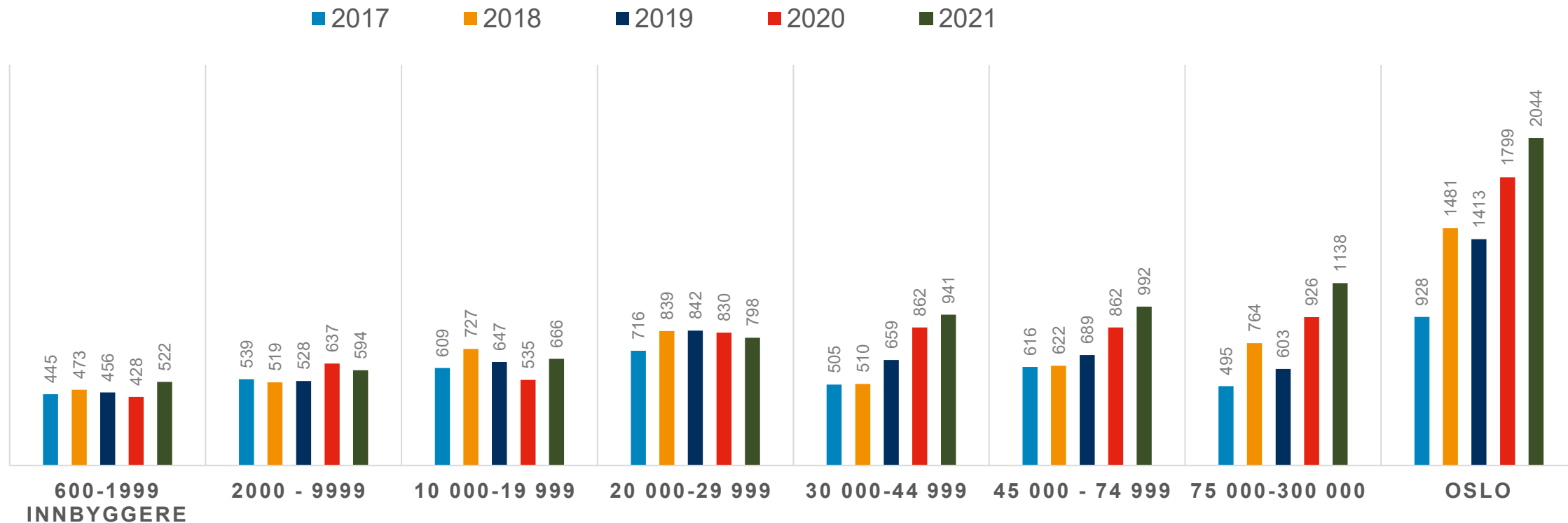


A. Samlet tid medgått fra oppstartsmøte for planforslag til endelig vedtak i kommunestyret (dager)

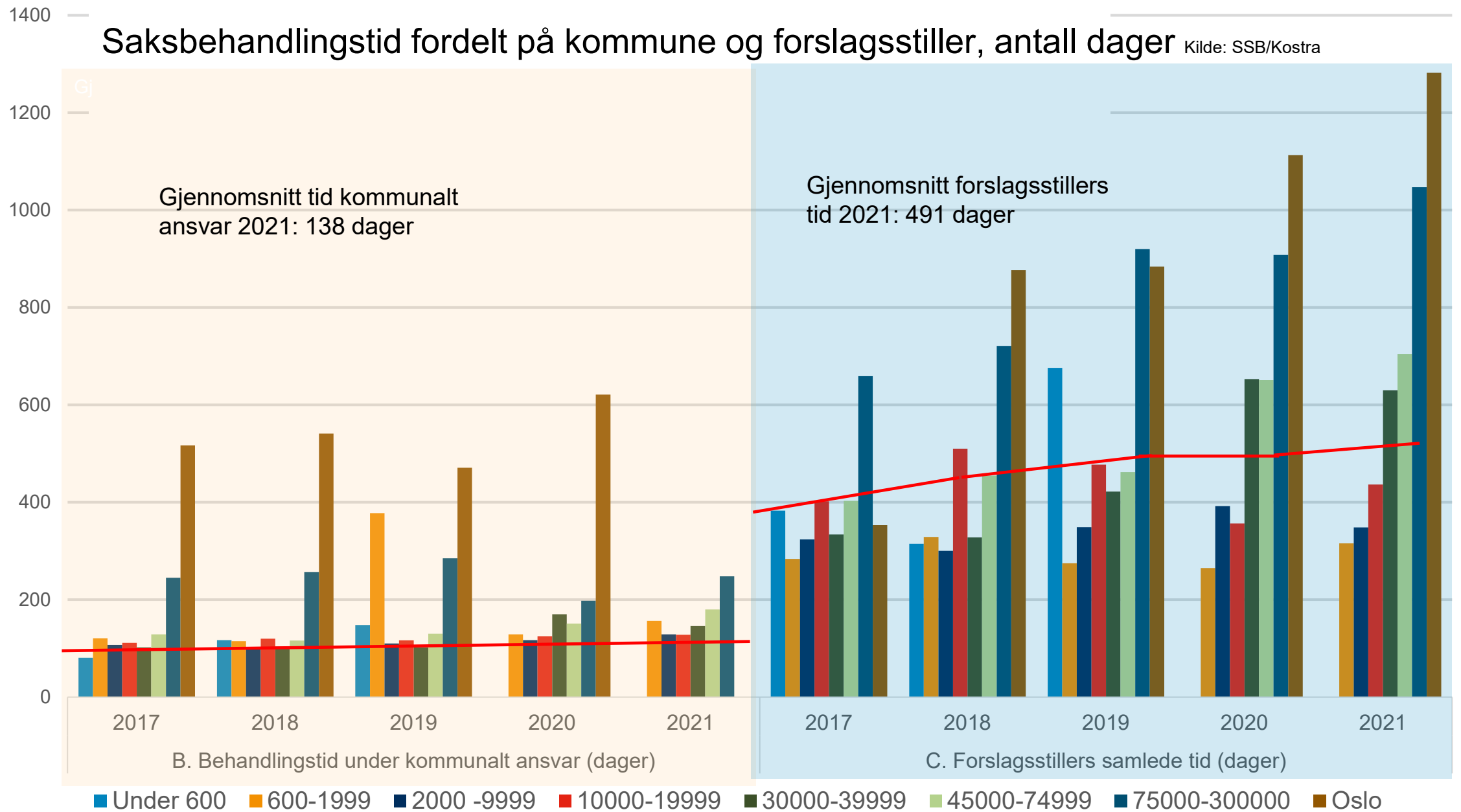
— EAK Landet — EAKUO Landet uten Oslo



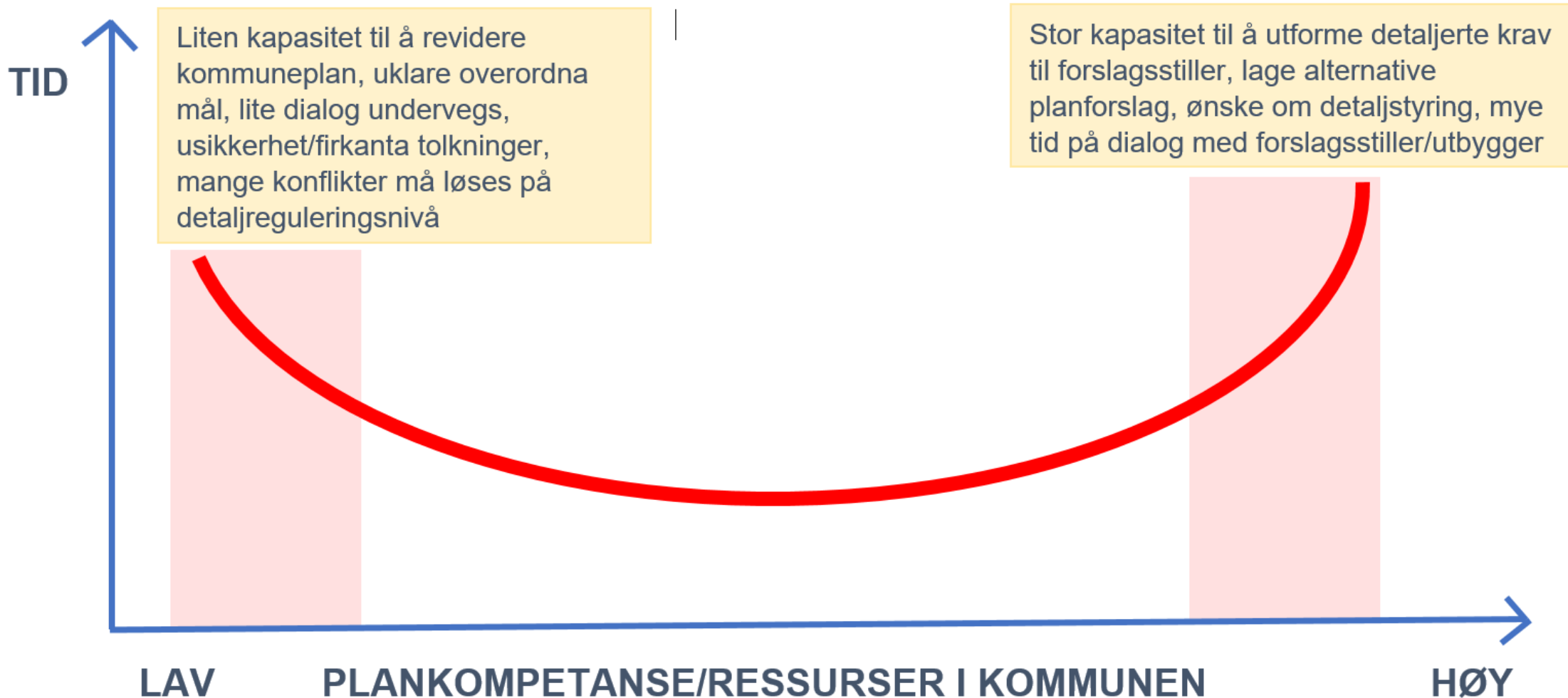
SAKSBEHANDLINGSTID PRIVATE DETALJREGULERINGER FRA OPPSTARTMØTE TIL ENDELIG VEDTAK I KOMMUNESTYRET. ANTALL DAGER.



Saksbehandlingstid fordelt på kommune og forslagsstiller, antall dager Kilde: SSB/Kostra



Tidsbruk detaljregulering



Oppfølging av NOU 2003:14

Planlovutvalgets andre delinnstilling:

Målet for planlovutvalgets arbeid var en lov som

- er enklere å forstå og bruke
- effektiviserer planprosessen for byggherre
- reduserer antallet tillatelser som grunnlag for bygging
- samler lovgrunnlaget for offentlig planlegging
- gir verktøy for å løse regionale utfordringer
- ivaretar miljøsyn på en god måte.

Jo bedre avklaring av mål og rammer i
oversiktsplan, jo mer effektiv detaljregulering



Fig. 3.6 Jo bedre kommunal plantilrettelegging, jo enklere planprosess for private detaljplaner

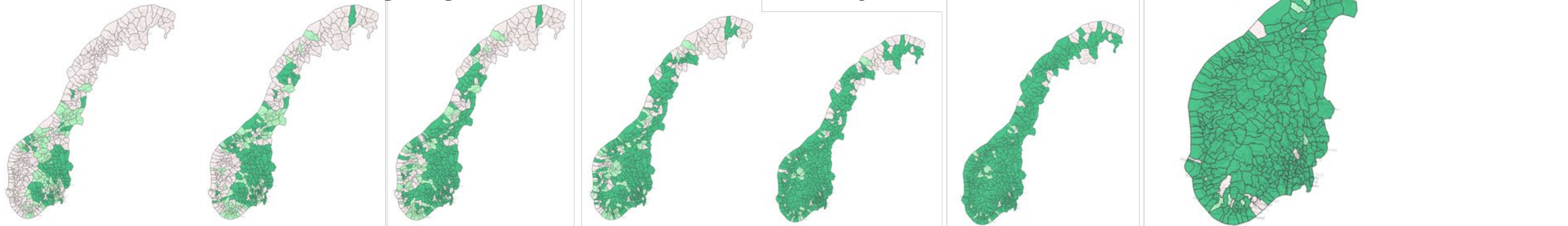
Effektivitet er ett av hovedmålene for ny pbl 2008 (Ot.prp.32 (2007-2008))

- Effektive og miljøvennlige helhetsløsninger
- Mer effektiv bruk av landets økonomiske, naturgitte og menneskeskapte ressurser
- Mer effektiv arbeidsmark
- Mer effektiv og forutsigbar plan- og lisenssaksbehandling
- Effektivisere behandling av private prosjekter
- Effektive planbestemmelser
- Effektive gjennomføringsregler
- Økonomisk effektivitet for næringslivet
- Effektiv medvirkning
- Effektivt instrument for å styrke k og fk som næringspolitiske aktører
- Effektiv samordning av særlover gjennom pbl

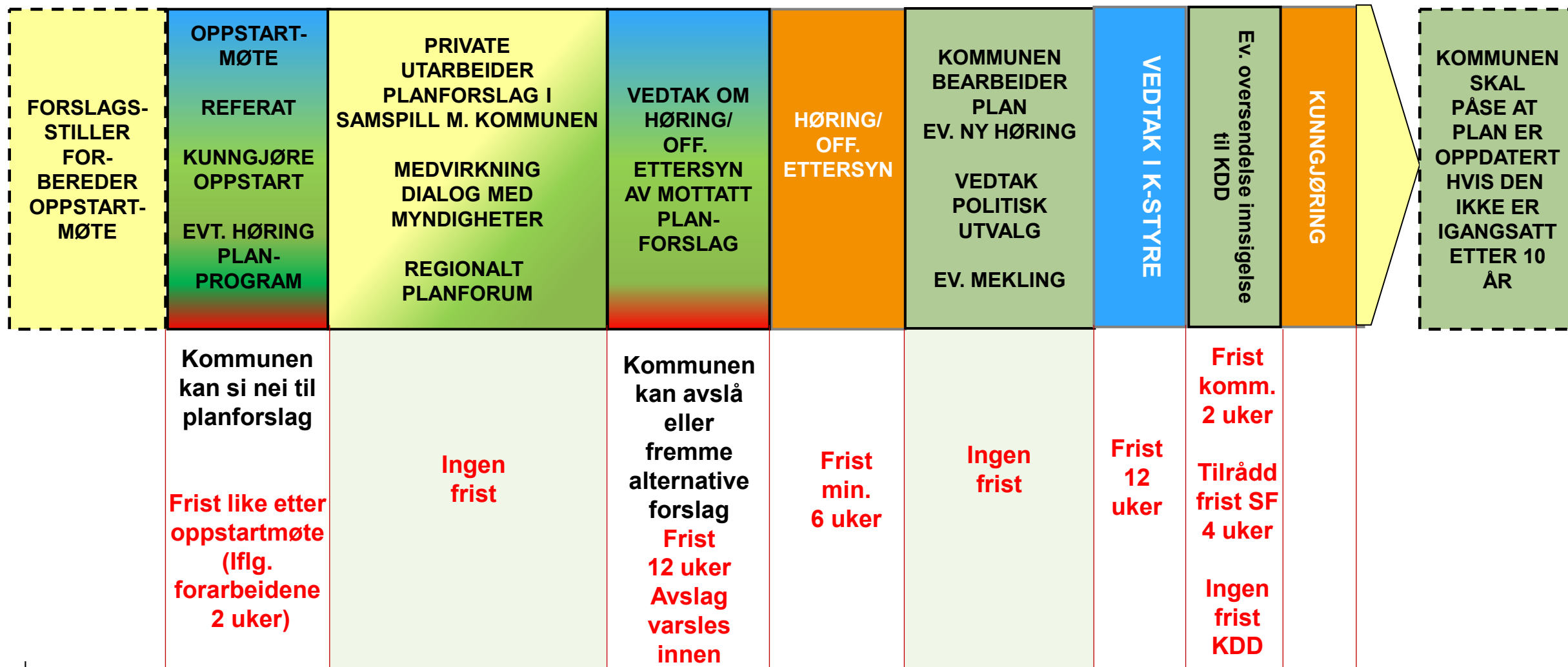


Sentrale effektiviseringstiltak

- Bedre innsigelsespraksis – rundskriv (2013/2014), samordning (forsøk fra 2013), interdep-gruppe, veiledning både fra KDD og sektordepartementer
- Tidsfrister innsigelsessaker (§ 5-6) - 2014
- Utdypet krav til begrunnelse i innsigelsessaker (§ 5-4) - 2017
- Kommunen kan stoppe private planinitiativ ved oppstart, nye krav til forslagsstiller (§ 12-8 + forskrift) – 2017
- Krav om oppdatert digitalt planregister – en forutsetning for effektiv planhåndtering og effektiv kommunikasjon med aktørene i planprosessen



§§12-8 - 12-11 Planprosess for privat forslag til detaljregulering



Digitale reguleringsplanbestemmelser

Pågående arbeid i PLAN – to typer:

1. Faste standardiserte bestemmelser
2. Bestemmelser som ikke kan standardiseres

Eksempel – Maskinlesbare bestemmelser (PA)

Bestemmelse	Form	Presisering
[Maks]/[Min] tillatt BRA = [__]	PA	P
[Maks]/[Min] tillatt % BRA = [__]	PA	P
[Maks]/[Min] tillatt BYA = [__]	PA	P
[Maks]/[Min] tillatt % BYA = [__]	PA	P
Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA	M	U
Av total utnyttelse skal [min/max] [__eks: %/m2] av [BRA/BYA] brukes til [__eks: frittliggende garasje/boder]	M	P

Tabell 4. Forslag til bestemmelser for grad av utnytting.

Lanserer ny tjeneste for digital planvarsling

06/05-2022

I begynnelsen av 2021 introduserte Ambita og Norconsult Informasjonssystemer landets første løsning for digital planvarsling. Nå introduserer vi Planprosessen.no, en digital plattform som legger til rette for utarbeidelse av arealplaner og varsling helt digitalt. Alle berørte parter og høringsinstanser varsles via Altinn. Løsningen har oppdatert funksjonalitet, og er utviklet i tett samarbeid med bransjen.

Årlig utarbeides det rundt 1600 reguleringsplaner for arealer som skal bygges ut eller omdisponeres. Forslagsstiller har plikt til å varsle om oppstart av reguleringsplaner slik at naboer og berørte parter involveres i prosessene. En digital løsning forenkler og effektiviserer planoppstart og sparer tid og kostnader, samtidig med at løsningen sørger for bedre informasjonsflyt og medvirkning i en tidlig fase av planarbeidet.

- Vi er stolte over løsningen og veldig glad for den gode mottakelsen den har fått, sier Tor Olav Almås i NoIS. I løpet av et drøyt år er det varslet planoppstart for rundt 400 reguleringsplaner som er ca 20% av nye planer. Det er derfor fortsatt en stor andel som ikke gjøres digitalt, påpeker han.

Planprosessen effektiviserer tidkrevende manuelle prosesser. I tillegg til store tidsbesparelser ved at flere ledd i planvarslingsprosessen automatiseres, reduseres også kostnadene forbundet med prosjektet samtidig som den fremmer bærekraft gjennom redusert CO2 fotavtrykk.



Tor Olav Almås, Produktsjef GIS og kommunal forvaltning i

29/08-2022

KDD og Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har tilpasset varsel om planoppstart slik at vi også kan varsle mindre reguleringsendringer i henhold til pbl § 12-14

Dersom du søker om mindre justeringer av reguleringsformål, byggegrenser, veitraseer eller lignende kan dette i mange tilfeller behandles som mindre reguleringsendring og gis en enklere saksbehandling enn ved ordinær behandling av reguleringsplaner

I skjema for planvarsling i Planprosessen.no kan du som forslagsstiller eller plankonsulent varsle endring av reguleringsplan ved at du i avsnitt for Planforslag velger:

Plantype = «Forenklet endring i reguleringsplan etter pbl 2008»

Forutsetninger

Det følger av pbl. § 12-14 første ledd at de samme bestemmelsene som gjelder for utarbeidning av ny plan også gjelder ved endring av plan. Skillet mellom hvilke tiltak som krever full reguleringsplan og hva som kan behandles som en mindre endring er en skjønsmessig vurdering. Forslagsstiller må derfor avklare dette med kommunen før varsel sendes ut.

- Vi er veldig glad for at tilpasninger og nye skjema fra KDD/DiBK raskt kommer i produksjon og blir tilgjengelig for våre brukere, sier Tor Olav Almås, forretningsutvikler for løsningen.

Nedenfor vises et utsnitt av varslingsbrevet for forenklet endring av reguleringsplan

Varsel om forenklet endring av reguleringsplan

Varsel etter plan- og bygningsloven § 12-14, tredje ledd, jf. andre ledd

Du har rett til å uttale deg frem til fristen: **21.09.2022**

Forslagsstiller/plankonsulent skal vurdere alle uttalelser. Uttalelsene er med på forslaget som senere skal behandles av kommunen.

Norconsult - Ambita



Webinar: Varsling av høringsinstanser

06/05-2022

Ambita og Norconsult Informasjonssystemer har lansert [Planprosessen.no](#), markedets ledende løsning for digital planvarsling. På dette webinarret presenterer vi varsel av planoppstart for nye og eksisterende brukere. Bli med og lær hvordan du varsler berørte parter samt nasjonale og lokale høringsinstanser



Dato: 29. september 2022 kl. 09:00 – 09:45

WEBINAR:

Planoppstart og varsel av høringsinstanser

Dette webinarret gir deg en introduksjon til Planprosessen.no. Vi viser hvordan du finner berørte parter ut fra et digitalt planområde og hvordan du smidig og enkelt varsler alle berørte parter. I tillegg presenterer vi de nyeste funksjonene med blant annet varsel av mindre reguleringsendringer.

Vi vil blant annet se på:

- ✓ Import av planomriss
- ✓ Finn alle berørte parter
- ✓ Legg til nasjonale og lokale høringsinstanser
- ✓ Sende varsel til høringsinstanser

Kampanje: Send varsel til berørte parter og høringsinstanser med **fast pris kr 3.500,-**

Webinarret er egnet både for eksisterende og nye brukere. Du har tilgang på Chat / Q&A med våre fagekspertter etter webinarret.

Velkommen!



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Prop. 149 L

(2015–2016)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i plan- og bygningsloven
(mer effektive planprosesser,
forenklinger mv.)



Hva er hindre for effektiv planlegging?

Prop. 149 L (2015-2016) Endringer i plan- og bygningsloven (mer effektive planprosesser, forenklinger mv), utdrag fra høringsuttalelser:

- *Byggenæringen:* Planprosesser tar for lang tid, aktørene mangler forståelse for helhetlig prosess, tar lang tid mellom fasene i planprosessen, manglende avveining mellom sektorene, for lite samspill mellom planmyndigheter og forslagsstiller
- *Kommuner:* Private utbyggere har urealistiske forventninger til hva som kan bygges, mangler kompetanse – stort veiledningsbehov
- *Sektormyndigheter:* Krevende å komme med tidlige og tydelige innspill, trenger konkrete planforslag. Kan bli møtt med påstander om omkamp om de ser at endelig planforslag ikke ivaretar interesser som forutsatt tidligere i prosessen.

Lov- og forskriftsendringer 2017 evalueres nå

- Lovendring (pbl. § 12-8) og forskrift om tydeligere og mer formalisert ramme for oppstart av planprosess, mer forpliktende dialog og tidlige planavklaringer
- Mulighet til å stoppe planinitiativ før varsling og kunngjøring av oppstart
- Konsulentoppdrag nå (Holth og Winge): Evaluering av effektiviseringsgevinst. Ventes klar før jul.
- Foreløpige signaler: Det ser ut som forskriften om oppstartfasen treffer, og at den har hatt effekt for strukturering av oppstartsprosessen.

Forholdet mellom privat detaljreguleringsforslag og kommuneplanens arealdel/områderegulering

§ 12-3 Private forslag (til detaljregulering) må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. ~~Ved vesentlige avvik gjelder kravene i §§ 4-2 og 4-2 andre ledd (om planprogram og konsekvensutredninger).~~

Erstattet av ny forskrift om konsekvensutredninger (2017):

§6a: Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg 1 skal alltid konsekvensutredes....

§ 8: Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn....

....unntatt der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med den tidligere planen.

Hva det innebærer i praksis

- Intensjonen var klargjøring mellom lov og forskrift, og tilpassing til EU-regelverket.
- Usikkerheten om en reguleringsplan innebærer «vesentlig avvik» fra KPA er tatt bort.
- Spørsmålet om avvik fra overordnet plan i seg sjøl er ikke lenger tema i vurdering av KU-plikt
- Ett unntak: Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan **SKAL KONSEKVENSENTREDES** (vedlegg 1).
- Har endringen påvirket KPA som styringsredskap – er det flere planer som avviker fra overordnet plan?

Reguleringsplaner som verdipapir

- Økning i reguleringsverdi – utsikt til å hente ut reguleringsgevinster
 - enten over tid ved å sette i gang utbygging
 - eller umiddelbart ved å selge nyregulert eiendom til tredjepart
 - eller å sikre framtidige inntekter f eks på gardsbruk (hyttetomter)
- Reguleringsgevinster for uregulert eiendom kan være mer enn halvparten av total verdiskaping
- Reguleringsrisiko: Risiko for ikke å oppnå ønsket regulering
 - Faren for avslag eller oppheving av plan (jf. 5-årsregelen, nå endret)
 - Tillit mellom investor og kommune viktig
 - Eiendomsutvikling som spiller på lag med by- og stedsutvikling minker risikoen

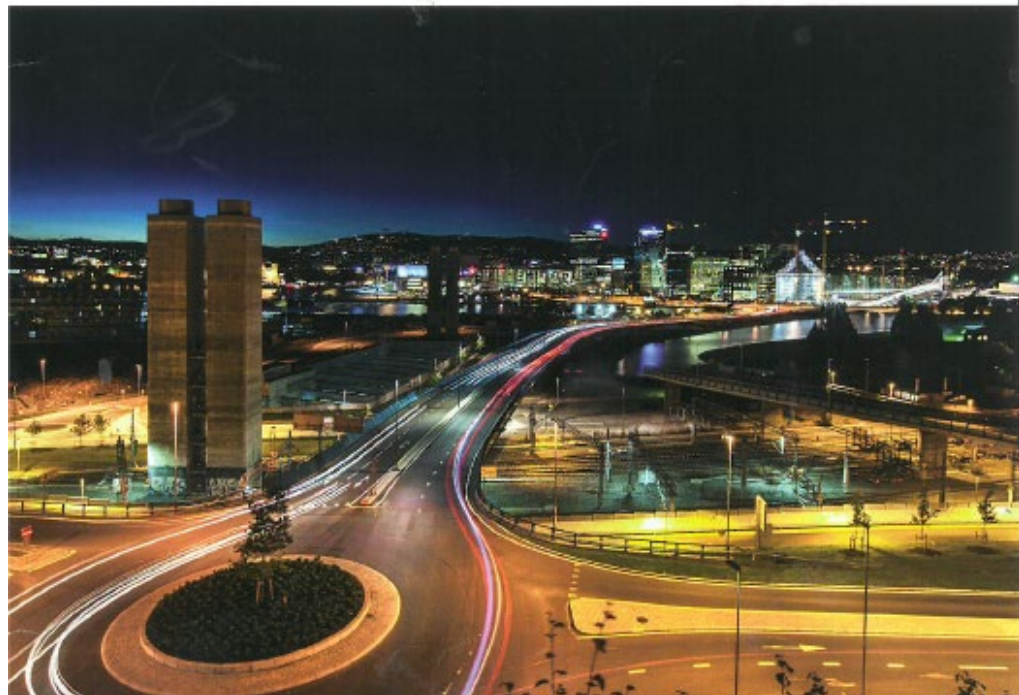
Den private forslagsretten

- Unik internasjonalt – innført 1965 som et «unntak» – nå 71 prosent private detaljreguleringsforslag
- Sammenheng med at private har hovedansvar for alt fra erverv til salg av boliger – mange andre land har større offentlig ansvar og kontroll
- Bør praktiseringen av § 12-3 (private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i KPA/OR) gjøres strengere?
- Behov for «hurtigspor» for planer som følger opp KPA/OR?
- Bør kommunene i større grad ta styring / gi rammer for detaljreguleringen tidligere i prosessene – slik at både private og k. ikke bruker ressurser på uønskede planer/alternativer

EVAPLAN (Børrud m.fl): Privat detaljregulering utfordrer overordnet planlegging

- Utfordrer legitimiteten til kommuneplanens arealdel/områdereguleringen
- Krevende for kommunen å vurdere om prosjektet bidrar til å støtte opp om overordnet mål eller ikke

Effektivisering av planprosesser for store samferdselsprosjekt



- Vurdere å unnlate KDP dersom trasé er avklart i KVU/KS1 eller regional plan
- Når trasé i realiteten er bestemt, k. har lite handlingsrom (f eks bestemt at gjeldende trasé skal brukes)
- Når KDP kan erstattes av områderegulering eller planprogram (jf § 32 i KU-forskriften av 2017 om at planprogram kan brukes for å gi rammer for reguleringsplaner, ta stilling til alternativer mv)

25. AUGUST 1989

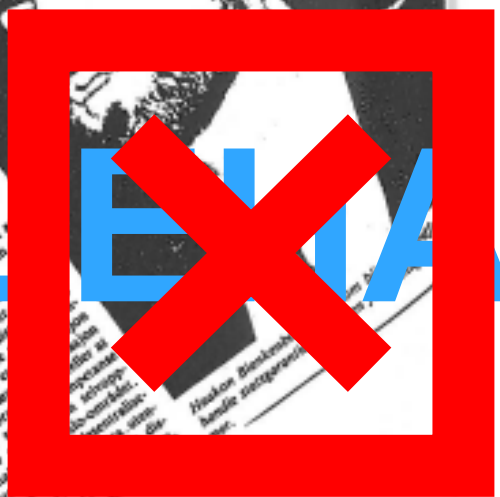
DAGSBREV

... om OL-prosedyrer:
... for å få det beste ut av OL-prosedyrer
... OL-prosedyrer er viktig for
... OL-prosedyrer er viktig for

Lillehammer OL-prosedyrer



LEX LILLEHAMMER-OL



PROSJEKT EVALUERING AV PLANPROSESSEN RUNDT OL'94
Oppland fylkeskommune, plan- og utviklingsseksjonen

5.1.1. Sammenfatning av de viktigste OL-planprosessene

ID	Task Name	Duration	Start	Finish	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
					'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	'95
29	Øyer k-plan 1990-2002	916d	01.01.88	05.07.90	[Bar chart showing duration from 01.01.88 to 05.07.90]							
1	Lillehammer kommunepl	631d	16.09.88	08.06.90	[Bar chart showing duration from 16.09.88 to 08.06.90]							
11	K-delpl. Lilleh. sentrum	1267d	21.11.88	30.04.92	[Bar chart showing duration from 21.11.88 to 30.04.92]							
45	Ringebu, k-delplan Fåvang	885d	24.01.89	27.06.91	[Bar chart showing duration from 24.01.89 to 27.06.91]							
34	Øyer k., k-delpl. Sørbygda	1200d	18.04.89	30.07.92	[Bar chart showing duration from 18.04.89 to 30.07.92]							
20	Lilleh., k-delpl Nordseter	810d	01.10.89	19.12.91	[Bar chart showing duration from 01.10.89 to 19.12.91]							
53	Ringebu, kdp Kviltfjell	1333d	31.10.89	24.06.93	[Bar chart showing duration from 31.10.89 to 24.06.93]							
101	Delt.landsby Skårsetilla:	1945d	01.12.89	29.03.96	[Bar chart showing duration from 01.12.89 to 29.03.96]							
102	I Reguleringsplan	210d	01.12.89	28.06.90	[Bar chart showing duration from 01.12.89 to 28.06.90]							
107	II Bebyggelsesplan	477d	08.11.90	27.02.92	[Bar chart showing duration from 08.11.90 to 27.02.92]							
112	III Mellom-/byggefase	643d	28.02.92	01.12.93	[Bar chart showing duration from 28.02.92 to 01.12.93]							
114	IV Rev. reg.plan	484d	01.12.93	29.03.95	[Bar chart showing duration from 01.12.93 to 29.03.95]							
66	Olympiaparken:	1662d	06.03.90	12.09.94	[Bar chart showing duration from 06.03.90 to 12.09.94]							
67	I Reg.plan 1990	238d	06.03.90	29.10.90	[Bar chart showing duration from 06.03.90 to 29.10.90]							
72	II Beb.pl. langrenn....	184d	05.09.90	07.03.91	[Bar chart showing duration from 05.09.90 to 07.03.91]							
77	III Beb.p. Stampesletta	184d	05.09.90	07.03.91	[Bar chart showing duration from 05.09.90 to 07.03.91]							
86	IV/V reg/beb.p. Kanth.	296d	05.09.90	27.06.91	[Bar chart showing duration from 05.09.90 to 27.06.91]							
82	VI Rev.rpl.St.sletta sør	373d	25.06.91	01.07.92	[Bar chart showing duration from 25.06.91 to 01.07.92]							
91	VII Rev. reg.pl. OL-park	354d	11.05.92	29.04.93	[Bar chart showing duration from 11.05.92 to 29.04.93]							
98	VIII Endr. reg.pl. (1994)	174d	23.03.94	12.09.94	[Bar chart showing duration from 23.03.94 to 12.09.94]							
119	Øyer Reg.pl. Hundseterv.	488d	02.03.92	02.07.93	[Bar chart showing duration from 02.03.92 to 02.07.93]							

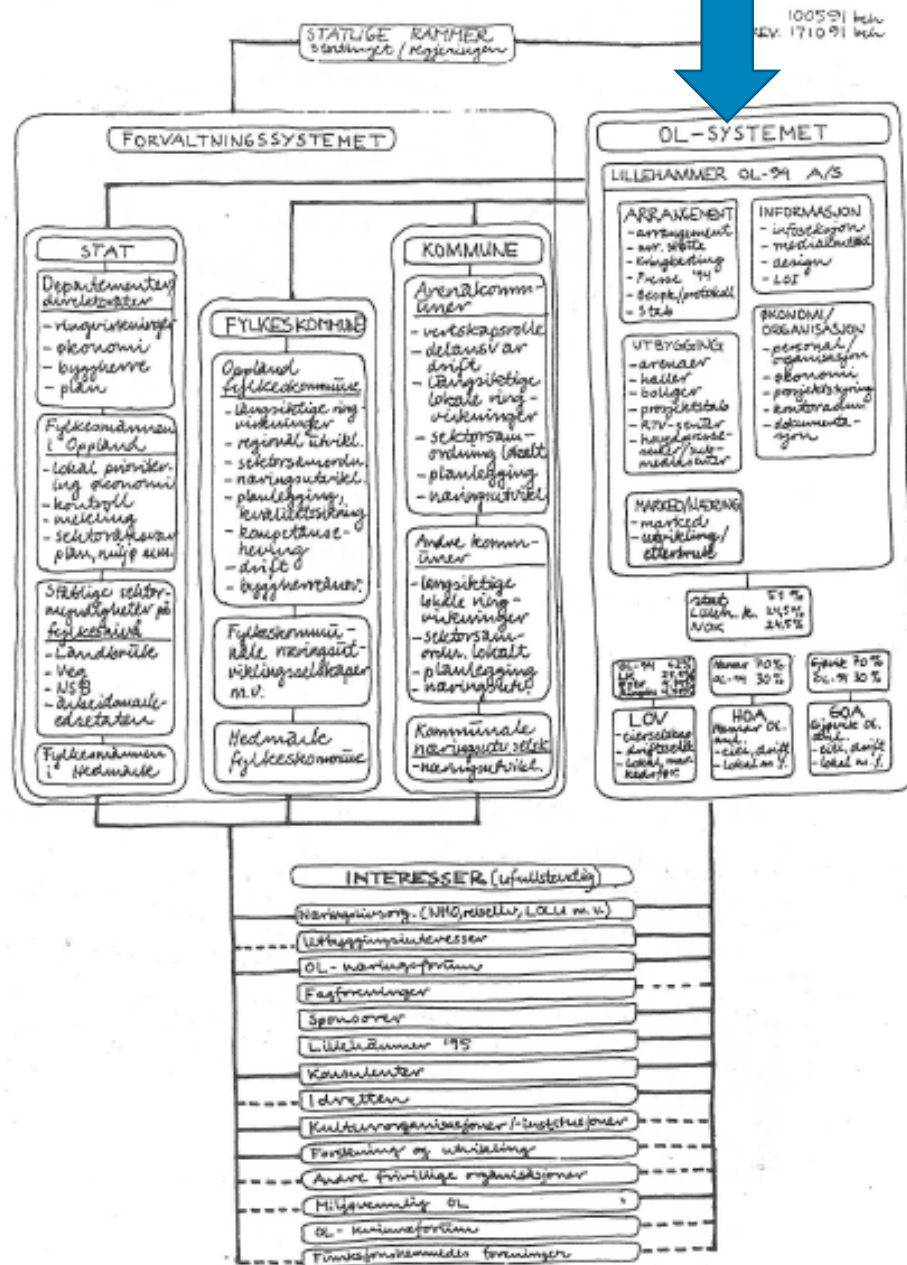
OVERSIKT OVER ENDEL VIKTIGE

Utredning/samordn

Total planprosess



Fig. 3.1.4 Detaljert aktørkart (B. C. Horgen 1991).



Hovedgrep i OL-planleggingen:

- Styrke plankompetansen i kommuner, fylkeskommune og fylkesmann/statlige regionale myndigheter – ikke prosjektorganisere
- Midler til utredninger – stedsanalyser, landskapsanalyser mv
- OL-planforum: Effektivisering av samråd og forbedring av løsninger. Utvidete beslutningsfullmakter på saker som ikke gikk ut over rammer i godkjente planer.
- Foreløpig høring/offentlig ettersyn av viktige planer, ryddet unna mange konflikter tidlig – effektiviserte samlet planprosess.
- Avklart rollefordeling – kommunene som planmyndighet og som OL-kommune, OL-systemet som utbygger, staten som sektormyndighet i planprosessen og som OL-aktør.

Direktør Ellen de Vibes 6 konkrete råd til utbyggere i Oslo kommune (2016):

- Hold prosjektet innenfor politisk vedtatte rammer
- Send oss en komplett sak: Gjør det riktig første gangen
- Bruk dialogfasen godt for å gjøre avklaringer
- Bruk tilgjengelige verktøy (digitale verktøy, nettbaserte veiledere, maler osv)
- Ta ansvar for byen og området: Bygg en bedre by, ikke bare et prosjekt
- Bygg det som allerede er regulert

*Minste motstands veg
går over glattisen*

Takk for meg

Kilde: Dag og Tid

