



DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Kommunene
Fylkeskommunene
Fylkesmennene

Deres ref

Vår ref

Dato

17/3207-22

8. desember 2017

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven

Det er i dag ved kongelig resolusjon fastsatt en ny forskrift om oppstartfasen i planarbeidet etter plan- og bygningsloven. Forskriften gir utfyllende bestemmelser om utforming av planinitiativ, om gjennomføring av oppstartmøte mellom forslagstiller og kommunen, og om referatet fra oppstartmøtet. Forskriften har også bestemmelser om krav til planforslag, tidsfrister mv.

Forskriften har bakgrunn i lovendringene som trådte i kraft 1. juli i år og regjeringens arbeid med å forenkle og effektivisere planprosessene for å legge bedre til rette for boligbygging og nærings- og samfunnsutvikling. Målet er rask, effektiv og forutsigbar offentlig saksbehandling med god kvalitet.

Lovendringene styrker oppstartsmøtets betydning og forskriften gir utfyllende bestemmelser om gjennomføring av oppstartfasen. En styrking av oppstartfasen i planarbeidet skal bidra til mer effektive planprosesser gjennom bedre samarbeid og økt forutsigbarhet for de involverte aktørene, tidligere avklaring og dermed raskere og bedre saksbehandling.

Den nye forskriften stiller krav til innholdet i planinitiativet som forslagsstiller må sende kommunen før oppstartmøte kan avholdes. Videre stilles det krav til gjennomføringen av oppstartmøtet og innholdet i referatet fra møtet. Forskriften fastsetter at alle temaer som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget, skal behandles i oppstartmøtet. Referatet skal angi tydelige rammer for det videre planarbeidet for derved å skape en forutsigbar og omforent prosess, med klare angivelser både når det gjelder fremdrift, dokumentasjon og utforming av planen.

Postadresse
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo
postmottak@kmd.dep.no

Kontoradresse
Akersg. 59
www.kmd.dep.no

Telefon*
22 24 90 90
Org no.
972 417 858

Avdeling
Planavdelingen

Saksbehandler
Magnar Danielsen
22 24 59 58

Uenighetspunkter mellom forslagstiller og kommunen skal fremgå av referatet, og forslagsstillere kan kreve at disse blir forelagt og vurdert av kommunestyret eller et politisk utvalg som har fått delegert kompetansen.

Bestemmelsene i gjeldende forskrift 11. juni 2010 nr. 815 om tidsfrister, og sanksjoner ved overskridelse av fristene for private forslag til detaljregulering etter § 12-11 i plan- og bygningsloven, er innarbeidet i den nye forskriften.

Den nye forskriften trer i kraft 1. januar 2018. Samtidig oppheves gjeldende forskrift om tidsfrister mv.

Med hilsen

Kari Strande (e.f.)
avdelingsdirektør

Magnar Danielsen
fagdirektør

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Vedlegg: Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, med merknader

Vedlegg

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven

Fastsatt ved kongelig resolusjon 8. desember 2017 med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-1. Fremmet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

§ 1 Krav til planinitiativet

Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum.

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for

- a) formålet med planen
- b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
- c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- d) utbyggingsvolum og byggehøyder
- e) funksjonell og miljømessig kvalitet
- f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,
- g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
- h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
- i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
- j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
- k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
- l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

§ 2 Gjennomføring av oppstartsmøte

Oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum skal gjennomføres innen rimelig tid etter at kommunen har mottatt forespørsel om dette fra forslagsstilleren.

I oppstartsmøtet skal alle temaer som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget, behandles. Det skal blant annet tas stilling til

- a) hvordan det skal tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet
- b) om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger
- c) om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagsstilleren skal utarbeide rapportene
- d) om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15

- e) hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet
- f) om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen
- g) en overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet
- h) hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen
- i) om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd

§ 3 Krav til referat fra oppstartsmøtet

Kommunen skal utarbeide et referat fra oppstartsmøtet, som skal sendes til forslagsstilleren innen rimelig tid etter møtet.

Referatet skal inneholde opplysninger om de temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om, vesentlige punkter det er uenighet om og punkter som gjenstår å avklare. Det skal redegjøres for vurderingen av punktene i § 2 andre ledd bokstav a til i, kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt og om det er aktuelt å berge forslaget inn for regionalt planforum.

§ 4 Foreleggelse for kommunestyret ved uenighet om vesentlige punkter

Dersom det i oppstartsmøtet er uenighet om vesentlige punkter i det videre planarbeidet eller om planinitiativet skal stoppes, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret eller et politisk utvalg som kommunestyret har delegert oppgaven til, til vurdering eller avgjørelse, jf. § 12-8 første og andre ledd. Vedtaket fra behandlingen vedlegges referatet fra oppstartsmøtet.

Kommunen skal sørge for at foreleggelse etter første ledd skjer innen rimelig tid etter at kravet er fremsatt.

§ 5 Kunngjøring og varsling av planoppstart

Varselet om at planarbeidet starter opp etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd, skal ha vedlagt planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet eller opplyse om hvor det er tilgjengelig.

Kunngjøringen om at planarbeidet starter etter § 12-8 tredje ledd skal gi opplysninger om hvor planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet er tilgjengelig for innsyn.

§ 6 Krav til planforslag

Et planforslag skal tilfredsstillere kravene til en reguleringsplan i plan- og bygningsloven § 12-1 og bestemmelsene i forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (kart- og planforskriften) §§ 9 og 10. Kommunen kan presisere ytterligere krav til fremstilling og innhold. Kravene skal i så fall fremgå av en nærmere spesifisering fra kommunen for utarbeiding og behandling av reguleringsplaner. Slike krav skal forslagsstilleren gjøre kjent med senest i oppstartsmøtet.

Kommunen skal ikke pålegge forslagsstiller mer utredning og dokumentasjon enn nødvendig for å fatte et forsvarlig planvedtak.

§ 7 Fristen for behandling av forslag til detaljregulering

Fristen i plan- og bygningsloven § 12-11 første punktum (12 uker) begynner å løpe når forslaget har kommet inn til kommunen. Dette gjelder også dersom det er avtalt en

særskilt frist med forslagsstilleren. Fristen avbrytes når kommunen har fattet beslutning om offentlig ettersyn.

Oppfyller ikke forslaget kravene i § 6 første ledd, stopper fristen å løpe fra det tidspunktet kommunen gir forslagsstilleren melding om manglene i forslaget. Fristen begynner å løpe igjen når den etterspurte informasjonen kommer inn til kommunen.

§ 8 Tilbakebetaling av gebyr

Dersom kommunen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1 første ledd har fastsatt gebyr for å behandle private forslag til detaljregulering, skal kommunen ved overskridelse av fristen etter plan- og bygningsloven § 12-11 første punktum, tilbakebetale forslagsstiller 10 % av gebyret i saken for hver påbegynte uke fristen overskrides, maksimalt i 10 uker.

§ 9 Ikrafttredelse

Forskriften trer i kraft 1. januar 2018.

Fra samme tidspunkt oppheves forskrift 11. juni 2010 nr. 815 om tidsfrister, og sanksjoner ved overskridelse av fristene, for private forslag til detaljregulering etter § 12-11 i plan- og bygningsloven.

Merknader til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven

Til § 1 andre ledd

Omfanget av ressurser forslagsstiller må legge i planinitiativet styres av begrepet "i nødvendig grad". Ressursinnsatsen må vurderes i lys av at forslagsstiller ofte er helt i startfasen av sitt utviklingsarbeid og derfor ikke kan redegjøre i detalj for alle sider av prosjektet på samme måte som når det foreligger et mer gjennomarbeidet utkast til planforslag. Det er ønskelig at forslagsstiller søker dialog med kommunen tidlig i arbeidet med planinitiativet for å avklare forventninger og omfang, og at dette bl.a. blir tilpasset kompleksiteten i prosjektet og lokale forhold. Det bør tas høyde for at planinitiativet inneholder tilstrekkelig informasjon til at partene vet hva de har å forholde seg til, og at faren for misforståelser senere i prosessen blir vesentlig redusert.

Til § 6

Planen skal ha en forståelig og entydig form som viser reguleringsformål og reguleringsbestemmelser og ha en planbeskrivelse. For fremstilling av arealplan vises til kart- og planforskriften sine bestemmelser med vedlegg, som igjen viser til Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og planregister. Denne spesifikasjonen ligger på Kommunal- og moderniseringsdepartementets hjemmeside. Noen kommuner kan ha en nærmere spesifikasjon av hva disse kravene innebærer for utarbeiding av private

detaljreguleringsforslag i vedkommende kommune. Disse kravene skal forslagsstilleren gjøres kjent med i oppstartsmøtet med kommunen.

Til § 7

Kommunen må behandle et privat forslag til detaljregulering innen 12 uker etter at forslaget har kommet inn til kommunen. Kommunen må fatte vedtak om å fremme eller ikke fremme et privat forslag om detaljregulering innen denne fristen.

Fristen gjelder bare for private forslag til detaljregulering, og ikke for de tilfeller der kommunen gjør avtale med private om å utarbeide områderegulering.

Et reguleringsforslag er ikke privat når forslagsstilleren har som oppgave å ivareta offentlig interesser og tiltaket det reguleres til skal gjennomføres på grunnlag av bevilgninger fra stat eller kommune eller lån gitt med statlig eller kommunal garanti.

Beslutning om å fremme eller ikke fremme et privat forslag til detaljregulering etter § 12-11 blir i praksis ofte tatt i samme møte som det avgjøres om forslaget skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter § 12-9 og § 12-10. Etter loven er dette likevel forskjellige avgjørelser. 12-ukersfristen er knyttet til avgjørelsen om forslaget til detaljregulering skal fremmes.

For at fristen skal begynne å løpe, må det foreligge et forslag som tilfredsstillende visse minstekrav til framstilling og innhold, jf. § 6.

Fristen på 12 uker kan fravikes ved avtale mellom forslagstiller og kommunen, slik det følger av § 12-11 første punktum. I mange saker kan det være hensiktsmessig at planforslaget bearbeides videre før det framlegges for kommunen og eventuelt legges ut til offentlig ettersyn. Der det foregår et konstruktivt samarbeid mellom forslagstiller og kommunen, kan det være aktuelt å avtale en annen framdriftsplan enn lovens hovedregel. Dette er særlig aktuelt når det legges fram planforslag som er spesielt komplisert i forhold til eksisterende situasjon og vil kreve omfattende vurderinger fra kommunens side før saken bør legges ut til offentlig ettersyn. I slike tilfeller vil det være rimelig at det avtales en realistisk frist for behandling av saken. En må regne med at både forslagsstiller og kommunen er tjent med mest mulig forutsigbarhet i framdriften av saken og derfor blir omforent om en frist som står i rimelig forhold til det merarbeidet kommunen vil få.

Kommuneplanens arealdel eller områderegulering skal ligge til grunn for utarbeiding av private detaljreguleringsforslag, jf. plan- og bygningsloven § 12-3 tredje ledd. Dette gir forutsigbarhet for alle parter som er berørt av arealbruken og for planbehandlingen i kommunen. Der det av ulike årsaker likevel er aktuelt å fravike gjeldene kommuneplan eller områderegulering, vil dette føre til behov for ekstra utrednings- og analysearbeid. Dette vil

kreve ekstra tid til vurdering også fra kommunen sin side. I slike saker skal kommunen ha rett til å avtale en annen frist som står i rimelig forhold til det merarbeidet saken vil innebære.

Tidsfrister begynner å løpe fra det tidspunkt kommunen har mottatt et forslag til detaljregulering. Dette vil av bevismessige årsaker måtte være dato for journalføring. Selv om noen kommuner kan ha langdryge journalføringsrutiner, er det ikke grunn til å tro at dette vil medføre noen vesentlig utvidelse av fristen.

Forslag som åpenbart er mangelfulle kan administrasjonen returnere til forslagstiller for supplering. I slike tilfeller avbrytes fristen fra den dato kommunen returnerer planen til det tidspunkt kommunen har mottatt det materialet en har bedt om, jf. andre ledd.

Avslutning av fristen er tidspunktet for kommunen sin avgjørelse om forslaget skal legges ut til offentlig ettersyn.

Enkelte kommuner har delegert til administrasjonen å beslutte at et privat planforslag skal legges ut til offentlig ettersyn. Fristen er i slike tilfeller knyttet til det tidspunktet administrasjonen vedtar å legge planen ut til offentlig ettersyn (dato på brev om at utleggelse skal kunngjøres).